

Bestemmingsplan
Oudeweg 4

Gemeente Sint Oedenrode

Vastgesteld in de Raad:
27 mei 2014

Ontwerp:
9 januari 2014

Concept:
14 augustus 2013

NL.IMRO.0846.BP2013BUI01OUDEWG4-vg01

Bestemmingsplan

Oudeweg 4

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

T 073 – 217 3581

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH GILZE

T 0161 – 801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING.....	5
1	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Wettelijk kader.....	7
1.4	Leeswijzer.....	8
2	HET PLAN.....	9
2.1	De omgeving.....	9
2.2	De projectlocatie.....	10
2.3	De beoogde ontwikkeling.....	10
2.4	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.....	10
2.5	Afwegingen.....	12
3	BELEID.....	14
3.1	Provinciaal Beleid.....	14
3.2	Gemeentelijk beleid.....	18
3.3	Vigerend bestemmingsplan.....	19
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	21
4.1	Flora en fauna.....	21
4.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	23
4.3	Mobiliteit en parkeren.....	24
4.4	Technische infrastructuur.....	25
5	MILIEUASPECTEN.....	26
5.1	Bodem.....	26
5.2	Geluid.....	26
5.3	Luchtkwaliteit.....	26
5.4	Externe veiligheid.....	28
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.6	Geurhinder.....	29
5.7	Spuitniveau boomgaard.....	32
5.8	Duurzaam bouwen.....	35
6	WATERPARAGRAAF.....	36
6.1	Beleid.....	36
6.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	36
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	38
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten.....	38
6.5	Overleg Waterschap.....	39
7	UITVOERBAARHEID.....	41
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	41
7.3	Grondexploitatie.....	41
7.4	Conclusie.....	41
8	JURIDISCHE PLANOPZET.....	42
8.1	Uitgangspunten.....	42
8.2	De gekozen bestemmingen.....	42
9	DE PROCEDURE.....	43

Bijlagen:

- Bodemonderzoek (van Vleuten Consult bv, rapport CV09356vbo, augustus 2009)
- Verkennend bodemonderzoek Oudeweg 4 (van Vleuten Consult bv, rapport CV13253VBO, oktober 2013)
- Akoestisch onderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, 2013)
- Natuurwaardenonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, 2013)
- Verkavelingsschets en erfbepantingsplan Oudeweg 4 (Verhoeven De Ruyter, 17 december 2013).

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend bij de gemeente Sint-Oedenrode voor medewerking aan de bouw van een ruimte voor ruimtewoning op het agrarische perceel aan de Oudeweg 4 in Sint-Oedenrode.

Op deze locatie is momenteel een varkenshouderij gevestigd, met circa 1200 m² aan stallen. Het perceel maakt deel uit van het bebouwingscluster Hongerstraat/Boskantseweg, aan de oostzijde van Boskant. Dit bebouwingscluster is als zodanig aangewezen in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van de gemeente Sint-Oedenrode'. Om de bouw van de woning mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locatie een herbestemming naar wonen te realiseren.

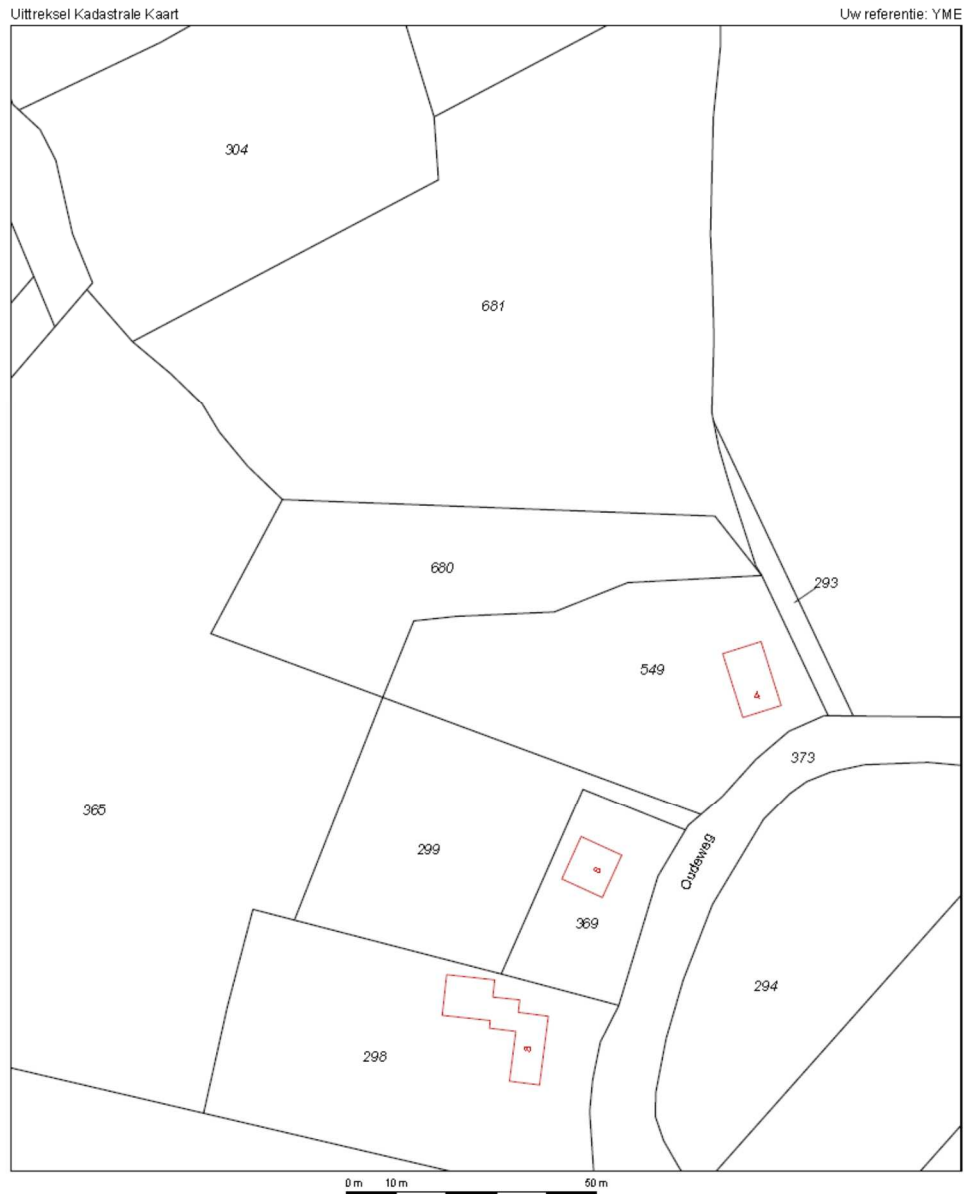
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Oedenrode heeft besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van een ruimte voor ruimte woning op bedoeld perceel aan de Oudeweg 4, op voorwaarde dat deze ruimtelijk inpasbaar is en voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor ruimte regeling.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, nr. 293, 549, 680 en 681. Het plangebied is ongeveer 8000 m² groot (circa 60 meter breed en 130 meter diep).



Figuur 1, ligging plangebied



Figuur 2, situering plangebied (bron: Kadaster), gemeente Sint-Oedenrode sectie M, nr293, 549, 680 en 681

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

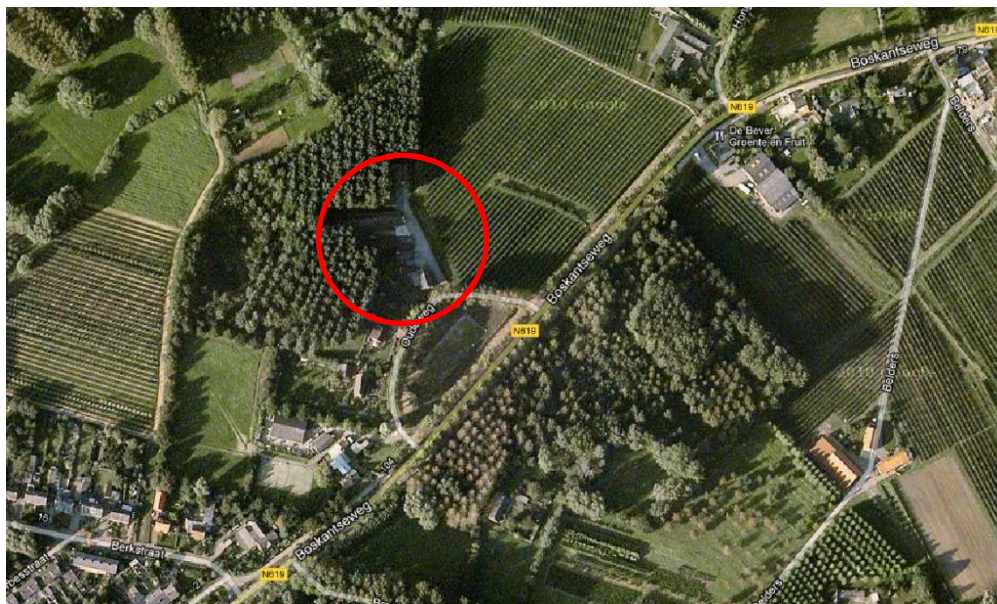
2.1 De omgeving

Ruimtelijk

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Oudeweg in Sint-Oedenrode. Deze straat maakt deel uit van het bebouwingscluster Hongerstraat/Boskantseweg. Opvallend is de halfronde vorm die de Oudeweg heeft. De Oudeweg haakt aan op de Boskantseweg, de provinciale weg N619. Ten zuidwesten van het plangebied ligt de bebouwde kom van Boskant. Ten noorden en oosten ligt het beekdal van de Dommel en de kern Sint-Oedenrode.

De verkavelingstructuur en wegenstructuur zijn grillig en wordt op veel plaatsen met groen begeleid. Het geheel heeft daardoor een kleinschalig en redelijk besloten karakter. De groenstructuur bestaat veelal uit lijnelementen in de vorm van beplanting langs wegen en op perceelsranden en uit kleinere boseenheden.

De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke (voormalige) boerderijen. Door de ligging aan een doorgaande weg en de nabijheid tot de bebouwde kom van Boskant en Sint-Oedenrode, kent de omgeving een redelijk dichte bebouwingsdichtheid aan deze weg.



Figuur: situering plangebied

Functioneel

De omgeving is vooral in gebruik als agrarisch cultuurlandschap. Veel percelen zijn in gebruik voor boomteelt. De bebouwde omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijfjes. Aan de Oudeweg zijn voornamelijk woningen gesitueerd.

2.2 De projectlocatie

Ruimtelijk

Het plangebied maakt deel uit van het agrarisch bedrijfsperceel van initiatiefnemer aan de Oudeweg 4. Op deze locatie is een varkenshouderij gevestigd. Het perceel is circa 8000 m² groot (ongeveer 60 meter breed en 130 meter diep). Het perceel wordt aan de noord- en westzijde omsloten door een klein boscomplex. Aan de oostzijde bevinden zich de gronden van een boomkwekerij.

Naast een bedrijfswoning is op het perceel circa 1200 m² aan varkensstallen aanwezig, deze zijn gesitueerd op het achterste deel van het perceel. Deze zijn toegankelijk via een inrit aan de Oudeweg.

Functioneel

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2011 voor het houden van varkens. In totaal mogen 2444 vleesvarkens gehouden worden.



Foto bestaande situatie

2.3 De beoogde ontwikkeling

Het initiatief is er op gericht om op het perceel aan de Oudeweg 4 één woning op te richten in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Om de bouwrechten voor deze nieuwe woning te verkrijgen zal voldaan worden aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Dit houdt in dat er ten minste 1000 m² aan stalruimte gesloopt zal worden, 3500 kg fosfaat wordt ingetrokken en de mogelijkheden voor intensieve veehouderij ter plaatse komen te vervallen. Dit gebeurt door aan het perceel een woonbestemming toe te kennen waarbij één nieuwe woning wordt toegestaan, en de bestaande bedrijfswoning Oudeweg 4 wordt omgezet naar een burgerwoning. Er is een inrichtingsplan opgesteld voor deze nieuwe ontwikkeling. Voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan worden de van belang zijnde documenten overlegd waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de Ruimte voor ruimte regeling 2006 wordt voldaan.

2.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het initiatief is er mede op gericht om op het perceel aan de Oudeweg 4 één woning op te richten in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Om deze wo-

ningbouw mogelijk te maken zal voldaan dienen te worden aan de voorwaarden van de Ruimte voor ruimteregeling (zie hoofdstuk 3). Voor de inrichting van het perceel is een inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning achter de bestaande woning aan de Oudeweg. Hiertoe wordt de bestaande stallen gesloopt en vindt er een herinrichting plaats van het perceel. Met deze herinrichting worden de volgende doelen beoogd:

- het versterkt de landschappelijke structuur;
- het maakt de opdeling van het perceel in twee kavels mogelijk;
- realiseren van een goed woongenot op het erf.



Figuur: herinrichtingsplan Oudeweg 4 (Verhoeven De Ruyter, 2013)

Voor het plan zijn de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden geformuleerd.

Situering/inpassing:

- nieuwe woning op het achtererf gesitueerd;
- oostgevel is de voorgevel met oriëntatie op het landschap;

- inhoud woning maximaal 750 m³, 100 m² bijgebouwen;
- bijgebouw haaks op of parallel aan het hoofdgebouw;
- bestaande oprit wordt gebruikt als ontsluiting voor de nieuwe woning;
- situering woning op ten minste 50 meter van de fruitboomgaard.

Landschappelijke inpassing:

- struweelbeplanting tussen bestaande en nieuwe woning als landschappelijke begrenzing;
- herinrichting bestaande bos naar een gevarieerd elzenbos;
- voor- en achtertuin met enkele solitaire bomen;
- groene ruimte tussen tuin en bos;
- beukenhaag op perceelsranden, mede ter afscherming van spuitnevels;
- toepassing streekeigen beplantingssoorten.

Randvoorwaarden beeldkwaliteit nieuwe woning:

- een landelijke bouwstijl;
- de woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm in één bouwlaag afgedekt met grote kapvorm (bijvoorbeeld zadeldak of mansardekap);
- ook losstaand bijgebouw voorzien van een kap;
- de woning heeft een traditionele gevelopbouw;
- kleurgebruik: aardetinten voor de hoofdvlakken;
- beperkte detaillering;
- materiaalgebruik: natuurlijke materialen zoals hout en/of bakstenen hebben de voorkeur.

Voor bouwregels wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de maximaal toegestane inhoud van de woningen die 750 m³ mag bedragen. Dit met het oog op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en het referentiebeeld van boerderijwoningen, die een grotere inhoud kennen dan reguliere burgerwoningen.

Voor het plan zijn nog geen concrete bouwplannen. De kavel zal particulier ontwikkeld worden. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt hiervoor het planologische kader geschapen. De kavel waarop de ruimte voor ruimte woning gerealiseerd wordt krijgt een oppervlak van circa 1500 m². Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een vrijstaande woning in een landelijke omgeving te realiseren.

2.5 Afwegingen

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van een ruimte voor ruimte woning aan de Oudeweg 4 in Sint-Oedenrode kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De bouw van de woning past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, Verordening Ruimte) als gemeente (BP Buitengebied, Beleidsnota Herziening bebouwingsconcentraties en overig buitengebied Sint-Oedenrode);
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie (bebouwingsconcentratie) en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur wordt door het plan versterkt en verbeterd;

- er wordt bijgedragen aan de beoogde afwaartse beweging van intensieve veehouderij uit de extensiveringsgebieden. Met dit plan wordt een niet duurzame locatie voor intensieve veehouderij in extensiveringsgebied gesaneerd. Hiertoe wordt circa 1200 m² aan stallen gesloopt en de milieurechten komen te vervallen, conform de eisen uit de Ruimte voor Ruimte regeling;
- het plan heeft geen significante negatieve effecten op specifieke of beschermde soorten en/of gebieden in het kader van de Flora- en faunawet;
- er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het gebied die als gevolg van de bouw van de woning onevenredige schade oplopen;
- de woning wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van een vrijstaande woning in landelijke sfeer. De nieuwe woning sluit aan op bestaande bebouwing aan de Oudeweg en vormt de oostelijke afronding ervan;
- de bouw van de woning wordt gerealiseerd binnen de kaders van het zogenaamde Pact van Brakkenstein, de woning gaat niet ten koste van het gemeentelijk woningcontingent;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de bestaande inrit aan de Oudeweg. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning in de vorm van (in pandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.
- milieuaspecten op het gebied van geurhinder, bodem en luchtkwaliteit leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. De hier toe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.
- waterhuishoudkundig treden er effecten op doordat er toename is van verhard oppervlak vanwege de bouw van de woning. Tegelijkertijd wordt er echter eerst staloppervlak gesloopt, waardoor de hoeveelheid verhard oppervlak per saldo afneemt met circa 1000 m². De bouw van de nieuwe woning kan bovendien plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch neutraal te noemen.

3 BELEID

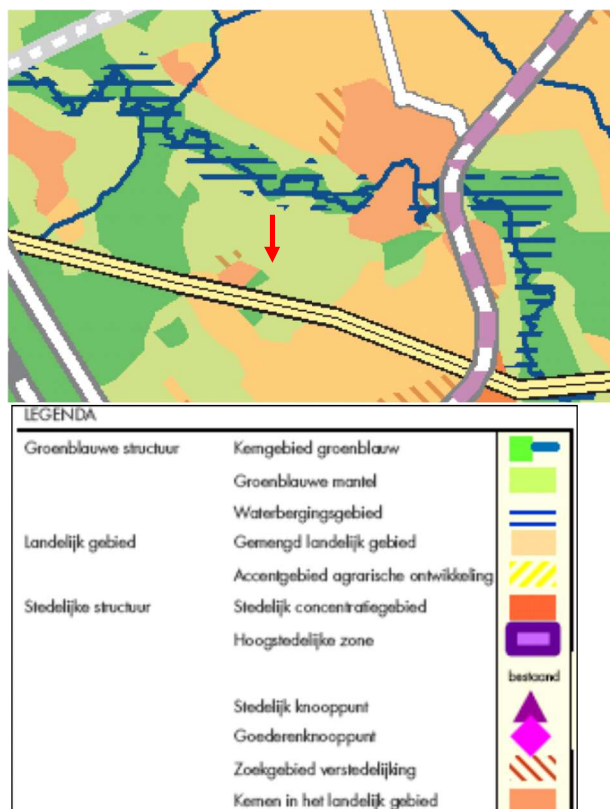
3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van de Groenblauwe Structuur. De locatie valt op de Structuren kaart binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel'. Op de Visiekaart is de omgeving aangeduid als onderdeel van het 'Robuust water en natuursysteem'. In dergelijke gebieden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- alleen ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk;
- behoud en ontwikkeling van natuur-, water- en landschapswaarden;
- nieuwe (extensieve) ontwikkelingen zijn mogelijk voor zover deze bestaande natuur, water en bodemfuncties respecteren en bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van deze functies en het landschap;
- ruimte voor de groeiende vraag naar diensten die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden, waaronder vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op beleving van rust en ruimte;
- ruimte voor recreatieve ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk zolang er rekening wordt gehouden met genoemde waarden. Een voorbeeld van een nieuwe ontwikkeling is de herbestemming van een intensieve veehouderij door middel van woningbouw. Dit is uitgewerkt in de Ruimte voor ruimte regeling (zie hierna).



Figuur, uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant

De Verordening Ruimte (VR) van de provincie Noord-Brabant geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening is 1 maart 2011 in werking getreden, geactualiseerd per 1 juni 2012. Op grond van de Verordening zijn op het plangebied de aanduidingen van toepassing:

- groenblauwe mantel;
- extensiveringsgebied.

In de provinciale Verordening Ruimte vormen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap, twee belangrijke onderdelen van het provinciale ruimtelijke beleid (artikel 2 van de Verordening Ruimte). Concreet komt dit er op neer dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk gemaakt moet worden wat de bijdrage is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Uitzondering op deze regel is de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde kwaliteitsverbetering is in deze regeling al opgenomen doordat er sprake is van sloop van stallen en beëindiging van een intensieve veehouderij. Wel zal de nieuwe woning zorgvuldig ingepast worden. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld.



Figuur: kaart Verordening Ruimte: Natuur en landschap

In de groenblauwe mantel is het beleid uit de Structuurvisie RO overgenomen en in regels verwerkt. Dit betekent dat de beleidslijn is overgenomen om in de groenblauwe mantel ruimte te bieden aan de groeiende vraag naar diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. Bescherming van de groenblauwe mantel gebeurt op basis van het ja mits principe. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als ecologische en landschappelijke waarden en de natuur, bodem en waterfuncties worden behouden en er een kwaliteitsverbetering voor deze functies en het landschap optreedt. Dit is hier het geval doordat er sprake is van sanering van een locatie voor intensieve veehouderij in extensiveringsgebied.



Figuur: kaart Verordening Ruimte: ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij

De integrale zonering uit de Reconstructieplannen is vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie. Het plangebied is gesitueerd in extensiveringsgebied. De situering in een bebouwingsconcentratie in extensiveringsgebied houdt in dat er geen mogelijkheden zijn voor duurzame ontwikkeling van intensieve veehouderij. Het beleid is hier gericht op de afbouw van de intensieve veehouderij. Met dit plan wordt daaraan invulling gegeven door sanering van een locatie voor intensieve veehouderij.

In de Verordening Ruimte worden regels gegeven voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen (artikel 11.2 en 11.3). Deze regels houden in dat in een bebouwingsconcentratie of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling ruimte voor ruimte woningen ontwikkeld kunnen worden. Daarbij dient voorzien te worden in een verantwoording van het plan die in ieder geval de volgende onderdelen bevat:

- een goede landschappelijke inpassing;
- voldaan wordt aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, totdat GS nadere regels vaststellen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er is geen aanzet voor een verdere stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt deze verantwoording gemaakt. Hieruit blijkt dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden met dit plan. Aangezien er nog geen nadere regels zijn gesteld door de provincie ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte voor ruimte kavel, geldt de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 als zodanig (zie hierna).

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling ruimte voor ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking voor de beleidslijnen van zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarden voor deze regeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die als zodanig is overgenomen in de provinciale Verordening Ruimte.

De Ruimte voor Ruimteregeling stelt de volgende voorwaarden:

1. er dient 1000 m² stallen gesloopt te worden per woning: ter plaatse is geen bedrijfsbebouwing aanwezig voor intensieve veehouderij. Aan deze voorwaarde zal voldaan worden door 1200 m² aan varkensstallen te slopen.
2. bouw van een woning mag alleen plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing: De beoogde locatie voldoet aan deze voorwaarde, deze is namelijk gelegen in een nader begrensde bebouwingsconcentratie Hongerstraat/Boskantseweg.
3. De woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente: gezien de ruimtelijk-functionele karakteristiek van de omgeving is woningbouw ter plaatse aanvaardbaar en inpasbaar. In de directe nabijheid bevinden zich reeds meerdere burgerwoningen en de nieuwe woning sluit daar op aan. De ruimtelijke typering als bebouwingsconcentratie impliceert een grote mate van verwevenheid van functies.
4. Verbetering van de kwaliteit van de omgeving: door het vervallen van de geurcontour en de ontstening verbetert de kwaliteit in zowel landschappelijk, waterhuishoudkundig als milieuhygiënisch opzicht.
5. Geen belemmering voor (agrarische) bedrijven in de omgeving: geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Deze liggen op ruime afstand, of er zijn reeds andere burgerwoningen op kortere afstand gelegen. Uit het uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geurnormen.
6. De woning dient architectonisch en landschappelijk goed ingepast te worden: aan deze voorwaarde zal in nader overleg met de gemeente voldaan gaan worden bij het opstellen van het schetsplan voor de woningen. In dit bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen geformuleerd welke vertaald zullen worden in de regels (bouwregels) en op de verbeelding (situering bouwvlak).
7. De te slopen gebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben; dit is niet aan de orde, het gaat hier om de sloop van varkensstallen die enkele tientallen jaren oud zijn en geen specifieke cultuurhistorische waarde hebben.
8. Zekerstelling samenhang sloop stallen en bouw woning; door middel van een realisatie overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt dit gewaarborgd.
9. Na toepassing regeling geen mogelijkheid voor nieuwe bedrijfsgebouwen: door de herziening van het bestemmingsplan voor de te slopen locatie wordt dit bewerkstelligd. Daarmee wordt planologisch zeker gesteld dat de agrarische bestemming van de te saneren locatie definitief komt te vervallen.

10. de regeling is niet van toepassing als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van bedrijfsgebouwen kan worden gekomen; dit is niet aan de orde aangezien er geen andere regelingen zijn om een actief agrarisch bedrijf te beëindigen.

Naast deze voorwaarden dient primair aangetoond te worden dat er milieuwinst geboekt gaat worden. Het is aan initiatiefnemer om zeker te stellen dat voldaan kan en zal worden aan de voorwaarden voor deelname aan de ruimte voor ruimte regeling. De milieuwinst wordt geboekt door het saneren van een intensieve veehouderij en de daarmee samenhangende geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van fijn stof. Voor de woning dient er 3500 kilo fosfaat te worden ingetrokken. Voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan worden de van belang zijnde documenten overlegd waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de Ruimte voor ruimte regeling 2006 wordt voldaan.

3.2 Gemeentelijk beleid

Rooi(s)e Draad

De Rooi(s)e Draad is de integrale, strategische visie van Sint-Oedenrode. De visie is opgesteld in 2005 en heeft de bouwstenen aangedragen voor de ontwikkeling van de gemeente. In 2012 heeft een herijking en herziening plaats gevonden, de Rooi(s)e Draad versterkt. De visie heeft mede ten grondslag gelegen aan het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, waardoor er een actueel beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied aanwezig is. De visie gaat mede in op de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Ingestoken wordt op benutting en passende herontwikkeling van bestaande bedrijfslocaties. Dit heeft zich vertaald in de Beleidsnota Herziening bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode en het bestemmingsplan Buitengebied.

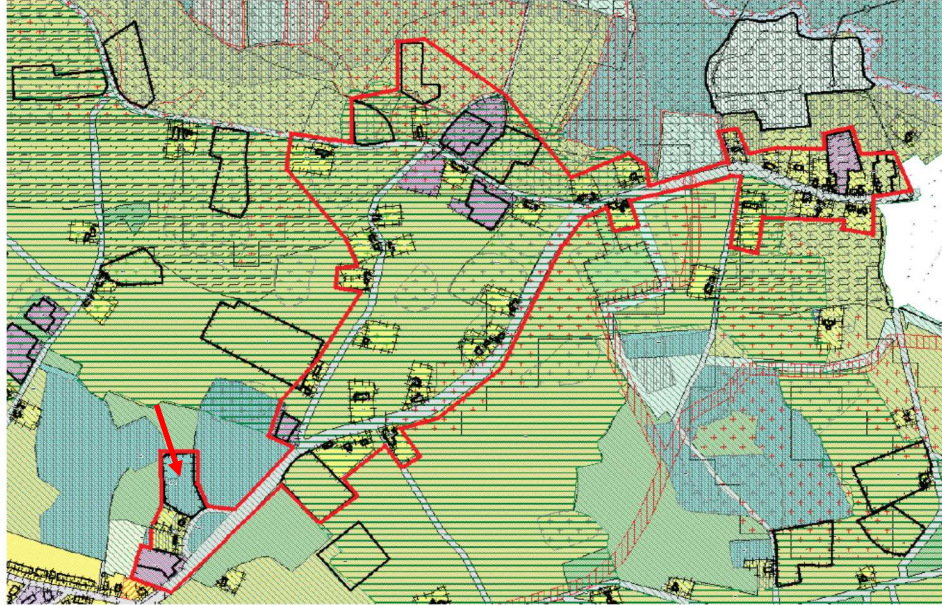
Beleidsnota Herziening bebouwingsconcentraties (en het overige buitengebied) Sint-Oedenrode

De gemeente Sint-Oedenrode beschikt over een beleidsnota uit 2008 voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. In 2013 is door de gemeenteraad een geactualiseerde versie van deze beleidsnota vastgesteld. Deze visie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Een dergelijke visie is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de grote dynamiek (zoals het beëindigen of verplaatsen van agrarische bedrijven) die zich in dergelijke bebouwingsconcentraties voltrekt. Met een dergelijke visie kan ingespeeld worden op de mogelijkheden om in dergelijke gebieden door middel van functieverandering (onder meer) een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. In Sint-Oedenrode wordt een aantal bebouwingsconcentraties onderscheiden waar deze visie op van toepassing is. Het plangebied valt binnen de bebouwingsconcentratie nummer 4: Hongerstraat/Boskantseweg.

Binnen de bebouwingsconcentraties is de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning, in samenhang met sloop van agrarische opstallen, mogelijk. Deze ontwikkeling is niet per definitie overal toegestaan binnen de bebouwingsconcentratie. Zo mogen ze niet gelegen zijn in een Landbouwontwikkelingsgebied, Vestigingsgebied Glastuinbouw of Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan. Dit is hier niet aan de orde. Verder dient aangesloten te worden op de gebiedskarakteristiek en passend binnen het landschap. Uiteraard moet de woningbouw ter plekke aan-

vaardbaar te zijn en mogen er geen ruimtelijke of milieubelemmeringen zijn voor de realisering van de nieuwe woning. Hiertoe is voor het plangebied een inrichtingsplan opgesteld, waarin deze verkenning gemaakt is. De nadere onderbouwing wordt in deze bestemmingsplan toelichting gemaakt.

4 Hongerstraat/Boskantseweg



Figuur: begrenzing bebouwingsconcentraties Hongerstraat/Boskantseweg

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' van de gemeente Sint-Oedenrode van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 15 maart 2012). Tegen onderdelen van het plan is door de provincie een reactieve aanwijzing ingediend, deze heeft echter geen consequenties voor het plangebied.

In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarde –Natuur en landschapswaarden'.

Op de locatie zijn tevens de volgende aanduidingen en dubbelbestemmingen van toepassing:

- bouwvlak
- intensieve veehouderij begrensd
- persoonsgebonden overgangsrecht
- extensiveringsgebied
- archeologie 2 (klein gedeelte aan de straatzijde)
- bebouwingsconcentratie 4
- leefgebied kwetsbare soorten.

De nieuw te bouwen woning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiermee komt tegelijkertijd de agrarische bestemming van de locatie te vervallen.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Dommelbeemden bij Nijnsel op een afstand van meer dan 4 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering (beëindiging intensieve veehouderij), zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. De effecten zijn eerder positief te beoordelen door het vervallen van de uitstoot van ammoniak en fijn stof. Ook de gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (het Dommeldal) zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Ook hiervoor geldt dat de bouw van een woning niet leidt tot aantasting van natuurgebieden (versnippering) of anderszins tot negatieve effecten (verstoring) gezien het extensieve karakter van de woonfunctie.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de in het plangebied aanwezige biotopen welke globaal zijn beoordeeld op hun (potentiële) ecologische waarde en de aanwezigheid van beschermde soorten. Dit onderzoek betrof een literatuuronderzoek en een veldonderzoek. Voor een uitvoerige beschrijving van dit onderzoek wordt verwezen naar de betreffende bijlage (Quick scan natuurwaarden, M & A Milieu Adviesbureau, 23 februari 2013).

Het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgrond dat intensief in gebruik is als varkenshouderij. De locatie wordt omringd door agrarische cultuurgronden en een klein bosje (populieren). Tijdens het veldonderzoek zijn er geen waarnemingen

gedaan van beschermde soorten zoals broedvogels, vleermuizen of uilen. Ook worden deze niet verwacht, gelet op het ontbreken van geschikte biotopen. Geconcludeerd mag worden dat buiten de algemene voorkomende natuurwaarden het gebied geen specifieke ecologische betekenis heeft.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van stallen, het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. In verband met de bescherming van vleermuizen geldt dat er geen bomen met holtes worden gekapt of mogelijke broed- of verblijfplaatsen worden gesloopt. Indien deze toch worden gekapt of gesloopt dient eerst te worden onderzocht of deze door vleermuizen benut kunnen worden. Ook hier geldt de algemene zorgplicht.

Het plan heeft mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of fourageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

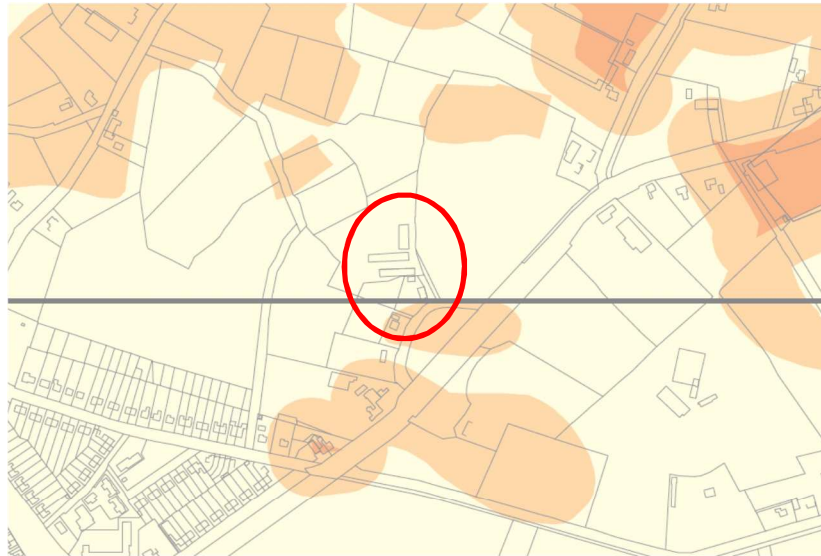
In de omgeving van het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant geen gebieden met bijzondere cultuurhistorische waarden. In het gemeentelijk Erfgoedplan (2007) is de omgeving aangeduid als kleinschalig cultuurlandschap vanwege het verkavelingspatroon, wegenpatroon en de aanwezige beplanting. Het plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. Bestaande structuren blijven ongewijzigd met dit plan.





De gemeente Sint-Oedenrode heeft haar eigen archeologiebeleid in 2007 vastgesteld, en geactualiseerd in 2011. Op de Archeologische verwachtingskaart is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Alleen aan de voorzijde, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, geldt een middelhoge verwachtingswaarde. Op gronden met een lage verwachtingswaarde geldt geen onderzoeksplicht (behalve in geval van MER plichtige activiteiten). Op gronden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht wanneer er groundbewerkingen plaatsvinden dieper dan 50 cm beneden maaiveld én wanneer het oppervlak meer dan 500 m² bedraagt.

De gronden waar de nieuwe woning wordt gebouwd (lage verwachtingswaarde) zijn momenteel bebouwd met varkensstallen die onderkelderd zijn met mestputten. Deze putten gaan tot circa 2 meter diepte. Hieruit mag geconcludeerd worden dat de ondergrond bij de bouw van de stallen reeds verstoord is. De gronden die aangeduid zijn als middelhoge verwachtingswaarde blijven ongeroerd. Dit houdt in dat een archeologisch onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische

restanten in de ondergrond niet noodzakelijk wordt geacht. Wel geldt de algemene zorgplicht op grond van de Monumentenwet.



Legenda

-  Gemeentegrens
-  Topografie
-  Water

Waardering

Bekende waarden

-  Catagorie 1: AMK terreinen
-  Catagorie 2: Slotjes ,kerken en kloosters
-  Catagorie 3: Oude kern

Verwachte waarden

-  Catagorie 4: Hoge verwachting hoeves en molens
-  Catagorie 5: Hoge verwachting
-  Catagorie 6: Middelhoge verwachting
-  Catagorie 7: Lage verwachting

Figuur: uitsnede Erfgoedplan, archeologische verwachtingskaart (Gemeente Sint-Oedenrode)

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Oudeweg. Dit is een erftoegangsweg die aansluit op de Boskantseweg, een provinciale weg (N619). Deze kent een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

De toevoeging van een woning betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de goede ontsluiting en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor. Tegelijkertijd komt het met het agrarische bedrijf samenhangend verkeer te vervallen.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkcijfers van het CROW (ASW 2004). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (in pandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Toegang tot het perceel wordt verkregen via een inrit op de Oudeweg.

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Voor aansluiting van de nieuwe woning op de drukriolering wordt een extra pompput met persleiding aangelegd. De kosten hiervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer, dit is vastgelegd in de overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitsel over geven. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door Van Vleuten Consult bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (rapport CV09356vbo, augustus 2009). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. In 2013 heeft een actualisering en aanvulling van dit bodemonderzoek plaatsgevonden (van Vleuten Consult bv, rapport CV13253VBO, oktober 2013). De eerdere conclusies van het bodemonderzoek blijven ongewijzigd. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De gemeente Sint-Oedenrode hanteert, in afwijking van de Wet geluidhinder, het beleid dat ook 30 km-wegen moeten worden onderzocht indien de verkeersintensiteit hoger is dan 3000 voertuigen per etmaal. Aangezien het plangebied niet binnen een invloedssfeer is gelegen van een dergelijke weg, is hierin niks opgenomen in het akoestisch onderzoek. De nieuwe woning ligt wel binnen de invloedssfeer van de Boskantseweg.

De bouw van een woning wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Door M & A Milieu Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport 213-SOOu4-srm2-v1, d.d. 23 januari 2013). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidbelasting is maximaal 41 dB op de voorgevel. Daarmee zijn er akoestisch geen belemmeringen voor de bouw van een nieuwe woning.

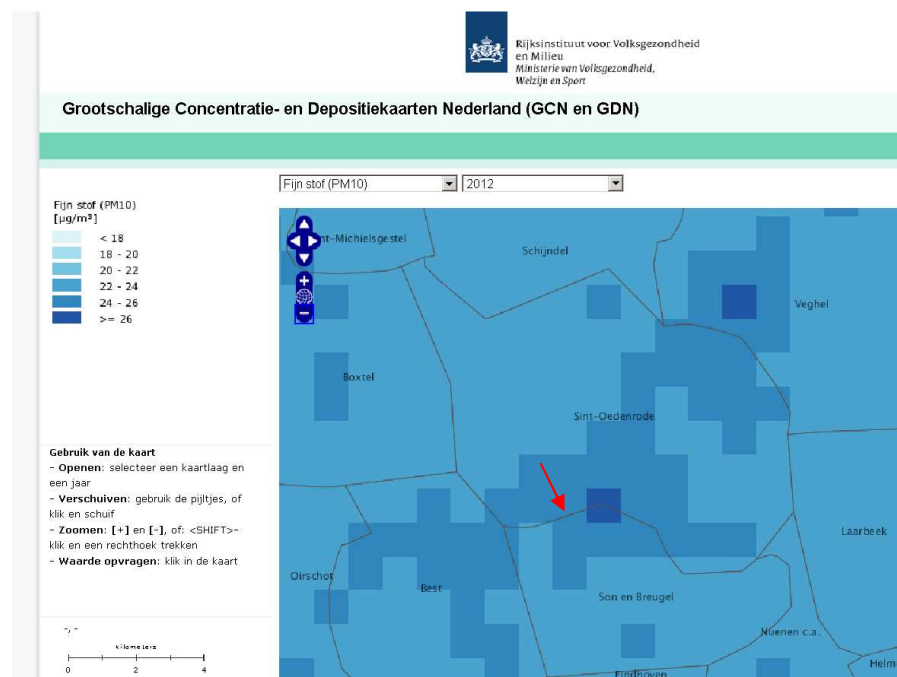
5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de

luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een nieuwe woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Door het vervallen van de varkenshouderij en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen treedt ter plaatse een verbetering op.

Aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM kan een beeld geschetst worden van de luchtkwaliteit ter plaatse. In het jaar 2012 bedroeg de achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM10) in de omgeving van het plangebied circa 24 µg/m³. Met deze waarde wordt binnen de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ gebleven.



Figuur: uitsnede Grootschalige Concentratiekaart voor fijn stof PM10 in 2012 (RIVM)

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

Ten zuiden van het plangebied ligt een buisleidingenstrook (olietransport). Het plangebied ligt op meer dan 700 meter afstand van deze buisleidingenstrook. Voor deze strook geldt een plaatsgebonden risico contour 10^{-6} die maximaal 33 meter bedraagt. De woning valt daarbuiten. Voor de woning geldt evenmin een groepsgebonden risico.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen beide. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee als zodanig bestemde bedrijven (zie tabel). Deze bedrijven liggen op ruime afstand van de nieuwe woning, gemeten vanaf rand bouwvlak. Hiermee vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de ontwikkeling van deze bedrijven. Door deze onderlinge afstand is ter plaatse van de nieuwe woning ook sprake van een aanvaard woon- en leefklimaat.

Tabel: bedrijven in de omgeving Oudeweg

<i>adres</i>	<i>Soort bedrijf</i>	<i>Milieu-categorie</i>	<i>Indicatieve afstand</i>	<i>Afstand tot plangebied</i>
Boskantseweg 104	Aannemer	2	30 m (geluid)	80 m
Hongerstraat 1	timmerfabriek	3.2	100 m (geluid)	180 m

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied mogen bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 gevestigd worden in het buitengebied, alsmede bedrijven in milieucategorie 3.1 voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving hiermee vergelijkbaar zijn. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering dient er tussen deze categorie bedrijven en woningen een afstand van 30-50 meter in acht genomen te worden. Aan deze afstand wordt voldaan bij de nieuwe woning. De aanwezigheid van bedrijven in de omgeving vormt geen belemmering voor de oprichting van de nieuwe woning.

Verder is in de garage van de bestaande bedrijfswoning Oudeweg 4 een tandtechnisch laboratorium gevestigd. Dit is een aan huis gebonden vorm van bedrijvigheid binnen de woonbestemming. Dit laboratorium blijft gehandhaafd. Een tandtechnisch laboratorium is niet opgenomen in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Een dergelijk laboratorium kan gekenschetst worden als een ruimte waar

ambachtelijk technische activiteiten plaats vinden met geen tot nauwelijks externe effecten. De apparatuur die gebruikt wordt is kleinschalig en produceert niet meer geluid dan normale huishoudelijke apparatuur. Het heeft geen publieks- of verkeer aantrekkende functie. Wanneer naar vergelijkbare bedrijfsactiviteiten gekeken wordt in de VNG brochure dan is een tandtechnisch laboratorium te vergelijken met een algemeen reparatiebedrijf (categorie 1 bedrijf) of een film- en foto ontwikkelcentrale (categorie 2 bedrijf). De indicatieve afstand van deze bedrijven ten opzichte van een woning van derden bedraagt 10-30 meter. De nieuwe woning komt op circa 30 meter afstand van de garage te liggen waarin het tandtechnisch laboratorium gevestigd is, en vormt daarvoor geen belemmering.

5.6 Geurhinder

In relatie tot geurhinder is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen veehouderijen en nieuwe woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende veehouderijen.

adres	type	Aantal dieren	afstand
Kremsele 11	kalverenhouderij	72	400 m
Liempdseweg 19	varkens	328 zeugen	630 m
Boskantseweg 92	kalverenhouderij	20	650 m
Broekdijk 10	melkvee		>750 m
Goeiendonk 23	melkvee		>750 m
Goeiendonk 10	jongvee		>750 m

Bron: Bestand Veehouderij Bedrijven provincie Noord-Brabant d.d. 1 februari 2013

Aan de Oudeweg 4 bevindt zich de varkenshouderij die beëindigd zal worden. Dit bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2011. Op basis van deze milieuvergunning worden 2444 vleesvarkens gehouden. Dit bedrijf zorgt voor de volgende emissies: 2399 kg NH₃/jaar, 23.807 Ou/s en 144 kg fijn stof per jaar. Met het beëindigen van deze intensieve veehouderij komen ook deze emissies te vervallen.

De veehouderij aan de Kremsele 11 (een kalverenhouderij) is het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf, ten noorden van het plangebied. De rand van het bouwvlak van dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 400 meter van het plangebied. De overige veehouderijen zijn op grotere afstand gelegen.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet. De wet maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Sint-Oedenrode valt) slechts een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units (ou/m³). Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede

afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object. Deze wettelijke normen zijn door de gemeente Sint-Oedenrode in haar Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij (2009) deels overgenomen, in die zin dat voor bepaalde delen van de gemeente de norm rond de bebouwde kom aangepast is naar 1 en 7 odour units. Voor het buitengebied (waar het plangebied deel van uitmaakt) blijft de norm van 14 odour units van toepassing. Voor veehouderijen waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld (zoals melkveehouderijen) geldt een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van de bebouwde kom en 50 meter in het buitengebied.

Aan de orde zijn de volgende vragen:

- vormt de nieuwe woning een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven;
- is ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ontwikkelingsmogelijkheden andere agrarische bedrijven:

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt".

De nieuwe woning die in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling wordt opgericht is een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv. De bedrijfswoning Oudeweg 4 maakt deel uit van een veehouderij die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden. Op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv dient de afstand tussen deze woningen en een andere veehouderij,

- ten minste 100 meter te bedragen indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De bedrijfswoning en de nieuwe woning zijn gelegen in het buitengebied, en aan de minimale afstand van 50 meter tot een andere veehouderij wordt voldaan. De meest nabij gelegen veehouderij is gelegen aan de Kremsele 11, op een afstand van 400 meter van de woningen. De woningen vormen daarmee geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Op de nieuwe woning is artikel 14 van de Wgv van toepassing. Deze schrijft voor dat de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

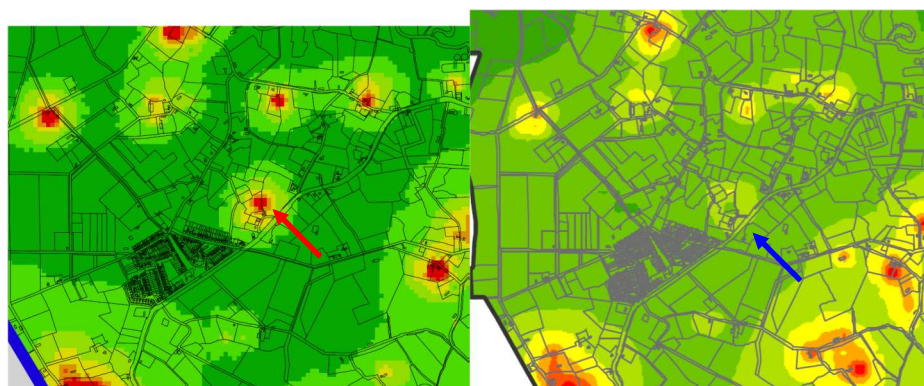
ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij. De nieuwe woning wordt gebouwd binnen de begrenzing van het agrarische bouwvlak, en in samenhang met de beëindiging van de veehouderij ter plaatse. Ten opzichte van de nieuwe woning is de veehouderij aan de Krem-selen11, het meest nabij gelegen agrarische bedrijf. De onderlinge afstand be-draagt ruim 400 meter. Dit betekent dat voor de nieuwe woning geldt dat deze geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om te kunnen bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in verband met geurhinder ter plaatse van de nieuwe woning, is gebruik gemaakt de beschikbare informatie uit de Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij uit 2009. Hieruit blijkt dat het leefklimaat in de omgeving van het plangebied in 2009 als matig tot zeer slecht wordt beoordeeld. In deze situatie is er nog sprake van aanwezigheid van de varkenshouderij aan de Oudeweg 4. In het voorkeurscenario van de Gebiedsvisie (dat nog uitgaat van de aanwezigheid van een varkenshouderij aan de Oudeweg 4) zou het leefklimaat verbeteren tot 'redelijk goed'. Wanneer de geuruitstoot van dit bedrijf komt te vervallen zoals met dit plan gerealiseerd gaat worden, verbetert het leefklimaat aanzienlijk. Uit de Gebiedsvisie kan afgeleid worden dat de achtergrondbelasting minder dan 6 O_Ue/m³ zal bedragen. Bij een der-gelijke geurbelasting wordt het leefklimaat beoordeeld als 'goed' tot 'zeer goed'.

Geconcludeerd kan worden dat geur geen belemmering vormt voor de oprichting van de nieuwe woning en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefkli-maat.



Legenda

	Gemeentegrens
Leefklimaat	
	(0-4) Zeer goed
	(4-8) Goed
	(8-13) Redelijk goed
	(13-20) Matig
	(20-28) Tamelijk slecht
	(28-30) Slecht
	(30-500) Zeer slecht

Figuur: Gebiedsvisie Wet geurhinder en Veehouderij, huidig leefklimaat (linksbo-ven) en leefklimaat bij voorkeurscenario V (rechtsboven)

5.7 Smitnevel boomgaard

De gronden ten oosten van het plangebied Oudeweg 4 zijn agrarisch gebied. Dit betreft grotendeels een kwekerij van laanbomen. In de oksel van de Oudeweg en de Boskantseweg is echter een perceelgedeelte ingeplant met laagstam fruitboomgaard (peren). Dit is een perceel van ongeveer een halve hectare groot. In verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (onkruid, schimmels, insecten) wordt er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, tussen fruitboomgaarden en nieuwe gevoelige objecten (zoals een woning in dit geval) een zonering aangehouden. Voor deze zonering bestaat geen wettelijke regeling. Op basis van jurisprudentie wordt uitgegaan van een richtafstand van 50 meter. Dit om gezondheidsrisico's te vermijden vanwege verwaaiing van de spuitnevel. Van deze richtafstand kan gemotiveerd afgeweken worden.

In onderhavige situatie is er sprake van een afstand van 50 meter tussen de bestaande boomgaard en de rand van het bouwvlak van de nieuwe woning. De afstand tussen de fruitboomgaard en de begrenzing van de woonbestemming van het nieuwe perceel aan de voorzijde bedraagt 20 meter.



Figuur: afstand tussen de nieuwe woning en de fruitboomgaard

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In onderhavig geval kan ten aanzien van het aspect aanvaardbaar woon- en leefklimaat, de volgende afweging gemaakt worden:

- De nieuwe woning ligt ten noordwesten van de fruitboomgaard. De overheersende windrichting is zuidwestelijk. Eventuele verwaaiing gebeurt in afwaartse richting van de nieuwe woning die gelegen is op een afstand van 50 meter van de fruitboomgaard, de voortuin ligt op een afstand van circa 20 meter van de fruitboomgaard. Dit is echter geen verblijfsgebied;
- De fruitboomgaard betreft een laagstam boomgaard (< 3 m hoog). De kans op verwaaiing van de spuitnevel is daardoor geringer dan bij hoogstam boomgaarden. Het gaat tevens om een relatief klein perceel, wat betekent dat er in absolute zin weinig middelen gebruikt worden. Omdat niet beschikt wordt over onderzoek m.b.t. teelt en gewasbeschermingsmiddelen en -technieken op dit perceel, kan het driftrisico niet volledig worden beoordeeld;
- Tussen de boomgaard en de nieuwe woning wordt afschermdende beplanting aangelegd die zorgt voor afvang van eventuele spuitnevel. De haag wordt 2 meter hoog en in twee rijen aangeplant (circa 1 meter breedte). Het gaat om haagbeplanting die in het erfinrichtingsplan is opgenomen. Deze haag wordt in het bestemmingsplan vastgelegd en positief bestemd als Groen. In de regels van het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarin de uitvoering van dit beplantingsplan geborgd is. Door middel van een anterieure overeenkomst is de aanleg en instandhouding van deze beplanting eveneens verzekerd. Beukenhaag is jaarrond blad dragend. Ook gedurende de periode dat er gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen (april-juli), en vormt daarmee een afscherming naar de fruitboomgaard.
- Afscherming vindt eveneens plaats door de aanwezige laanbomen op het ten noorden van de fruitboomgaard gelegen perceel. Voor laanbomen geldt dat gebruik wordt gemaakt van neerwaartse bespuitingen, gericht op onkruidbestrijding. Dit in tegenstelling tot fruitbomen waar sprake is van op- en zijwaarts gericht spuiten, gericht op schimmel- en insectenbestrijding. Hierbij is er een grotere kans op verwaaiing bij fruitbomen.
- De oriëntatie van de woning en de tuin is dusdanig dat de bewoners hoofdzakelijk zullen verblijven in de woning zelf en de achtertuin. Deze achtertuin is ten westen van de woning gesitueerd, op meer dan 50 meter van de boomgaard. De voortuin valt deels binnen de 50 meter zone, dit is echter geen verblijfsgebied.

Op grond van deze overwegingen is het aanvaardbaar om in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de woning op 50 meter van de boomgaard te situeren en de voortuin op 20 meter.

Verder is van belang dat op het perceel van de fruitboomgaard alleen middelen mogen worden gebruikt die toegestaan zijn op grond van de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Er is sprake van een toenemende beperking en regulering van toegelaten gewasbeschermingsmiddelen. Ook worden driftreducerende maatregelen (zoals reflectiescherm en tunnelspuit) bij het gebruik van dergelijke middelen voorgeschreven. De kans op gezondheidsrisico's wordt door dit spoor generiek verkleind.



Figuur: erfinrichtingsplan Oudeweg 4

Belemmering voor agrarische bedrijven?

Verder speelt de vraag of er sprake is van belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering. Dit is hier niet aan de orde aangezien de bestaande woning Oudeweg 4 reeds op kortere afstand is gesitueerd van de fruitboomgaard. De nieuwe woning wordt daarmee geen extra belemmerende factor voor de fruitboomgaard.

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode zijn de oostelijk gelegen percelen bestemd als Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden. De gronden zijn tevens bestemd als 'leefgebied voor kwetsbare soorten'. In het bestemmingsplan gelden beperkingen voor het grondgebruik. Er is een omgevingsvergunning vereist voor het aanleggen van opgaand houtgewas met een agrarische productiefunctie > 1,50 m. Dit vanwege de ligging in het leefgebied kwetsbare soorten. De aanleg van nieuwe hoogstam fruitboomgaarden is daardoor niet direct mogelijk op de aangrenzende gronden van de nieuwe woning. De fruitteelt is in de gemeente Sint-Oedenrode geen sector van betekenis. De (laan/sier)boomkwekerijsector is veel groter. Het is daarom niet aannemelijk dat er daadwerkelijk omgeschakeld zal worden naar fruitteelt. Ook beleidsmatig is dit minder wenselijk vanwege de situering in het leefgebied kwetsbare soorten. Hier is de milieubelasting vanwege de fruitteelt niet wenselijk.

Afweging

Geconcludeerd kan worden dat in dit specifieke geval de bouw van de nieuwe woning op 50 meter van de fruitboomgaard aanvaardbaar is. Dit vanwege:

- In alle redelijkheid kan aangenomen worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. De spuitnevel van de nabij gelegen fruitboomgaard beweegt zich afwaarts van de woning door de overheersende windrichting, en er is sprake van beplanting met afschermende werking;
- in deze situatie is geen specifiek onderzoek verricht is naar teeltplan, de gebruikte gewasbeschermingsmiddelen en -technieken, waardoor het driftrisiko niet volledig kan worden beoordeeld. De nieuwe woning bevindt zich echter op voldoende afstand van de fruitboomgaard, alleen de voortuin valt binnen de 50 meter zone. De voortuin is geen verblijfsgebied, waardoor het risico voor de gezondheid daarmee beperkt is. Het risico is volledig voor rekening van initiatiefnemer;
- Andere agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering, vanwege het gegeven dat er reeds een andere woning (Oudeweg 4) dichterbij de fruitboomgaard gesitueerd is. De nieuwe woning vormt daarvoor geen extra beperking voor deze fruitboomgaard;
- de aangrenzende agrarische gronden zijn gelegen in 'leefgebied kwetsbare soorten'. Hier gelden op grond van het bestemmingsplan Buitengebied beperkingen voor het aanleggen van boomgaarden hoger dan 1,5 meter, zoals fruitboomgaarden;
- Met het plan is een maatschappelijk belang gediend in verband met de sanering van een intensieve veehouderij;
- Stedenbouwkundig is een verdere verplaatsing van de nieuwe woning naar achteren niet wenselijk aangezien deze dan te ver van de bestaande bebouwing aan de Oudeweg komt te liggen;
- Toekomstige bewoners zijn bekend met de potentiële risico's en aanvaarden die actief.

5.8 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen.

Initiatiefnemer verplicht zich bij de bouw van de Ruimte voor ruimte-woning te voldoen aan de Richtlijn levensloopbestendig bouwen en het Convenant Duurzaam Bouwen Noordoost Brabant 2009-2012.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap de Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Sint-Oedenrode is in handen van het Waterschap De Dommel.

Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

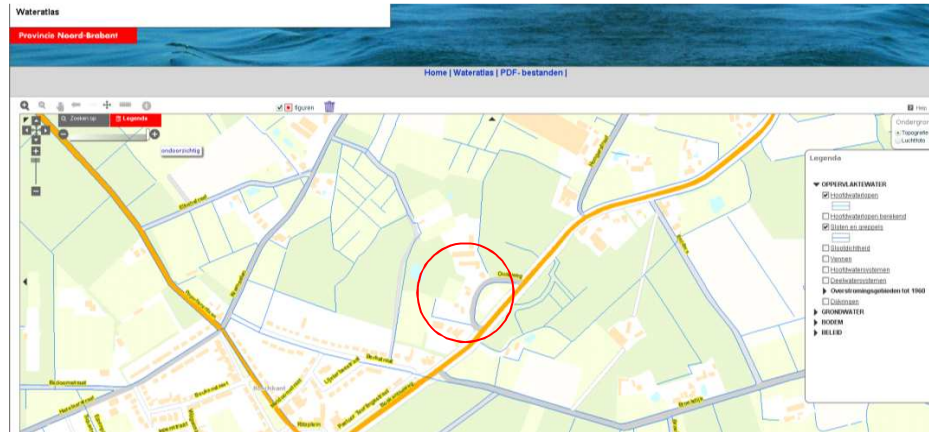
6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Dommel. De locatie is gesitueerd in een gebied met kwel. In de directe omgeving bevinden zich geen watergebieden of grondwaterbeschermingsgebieden.

De belangrijkste waterloop in de omgeving is de Dommel. Rond het plangebied liggen bermsloten aan de Oudeweg en aan de inrit naar de nieuwe woning. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem bestaat uit beekerdgrond (type pZg23) met lemig fijn zand met een ondiepe grondwaterstand (GWT Vb). De gemiddeld hoogste grondwaterstand be-

draagt 20-40 cm –mv. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan voor de woning zal door middel van ophoging van de gronden bewerkstelligd worden dat er voldoende drooglegging is voor de bouw van de woning.



Figuur: oppervlaktewater (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



Figuur: GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats (1200 m²).

De bouw van de ruimte voor ruimte woning betekent een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 250 m² (oppervlak woning, garage), ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 950 m² ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Het plangebied wordt aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Om deze lozing mogelijk te maken dient er vanaf de nieuwe woning een extra drukrioleringspomp en persleiding geplaatst te worden die aansluit op het rioleringsstelsel. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Over de uitvoering zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente, welke in een overeenkomst zijn vastgelegd.

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld, dit mag niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe niet voor infiltratie ter plaatse, vanwege de bodemsoort en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. Ook de nieuwe woning zal afwateren op de bermsloot aan de Oudeweg.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
“normaal nat jaar” Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel is van belang dat het regenwater dat op de nieuwe woning valt, goed wordt opgevangen en niet wordt afgevoerd op het riool of via sloten. Met behulp van de zogenaamde HNO tool van het waterschap is een berekening gemaakt van de hoeveelheid regenwater waarmee rekening gehouden moet worden. Bij een toename van verhard oppervlak van 250 m² (woning, garage, erf) dient rekening te worden gehouden met een afvoer van 11 m³ bij een T=10 scenario. De afvoer van regenwater verloopt via oppervlakkige afvloeiing naar de eigen tuin en naar de perceelsranden. In geval van zeer extreme situaties zal dan de eigen tuin onderlopen en afvloeien naar de naastgelegen onbebouwde agrarische gronden. Daarmee ontstaat er geen overlast voor derden.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk. Gelet op de hoogte van het grondwater zal het perceelsgedeelte waar de nieuwe woning gebouwd gaat worden enigszins opgehoogd worden om zodoende voldoende drooglegging te realiseren.

Waterschapsbelangen

In het plangebied zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de varkensstallen en de bouw van de woning, kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de varkensstallen.

De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap De Dommel. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen van deze waterparagraaf.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project Oudeweg 2-4 Sint-Oedenrode
Datum 08-02-2013



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	250	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	0.25	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	0	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	0	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	11	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	4	m ³
Talud	3	1:x
Lengte	25	m
Hoogte	0.1	m
Breedte	3	m

Let op: waking is kleiner dan 0.2m (waking = toekomstig maaiveld - GHG - hoogte voorziening).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap

De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap

Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>

Figuur: berekening HNO tool

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer is daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de woning een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting is gezocht bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied wordt één bestemming toegekend. Het betreft de bestemming 'Wonen'.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' is de 'Ruimte-voor-Ruimte woning' opgenomen. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie is ten behoeve van het bouwen van de woning een bouwvlak opgenomen.

Op basis van de regels is het oprichten van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak. De woning mag een maximale inhoud krijgen van 750 m³ om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Aanvullend zijn door middel van aanduidingen de goot- en bouwhoogten en dergelijke opgenomen. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die via afwijking van de regels mogelijk worden gemaakt (zoals het vergroten van de inhoud van de bestaande woning naar 900 m³), gelden de bepalingen zoals opgenomen in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze bepaling geldt alleen bij vergroting van de inhoud van de bestaande woning Oudeweg 4. Als een aanvraag hiervoor betrekking heeft op de op te richten ruimte voor ruimte woning, is de tegenprestatie voor kwaliteitsverbetering al geleverd binnen het ruimte voor ruimte traject.

Dubbelbestemming Archeologie

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn wellicht nog archeologische vondsten te vinden in de ondergrond. Om te voorkomen dat er ingrepen in te bodem plaatsvinden die zouden kunnen leiden tot verstoring van mogelijke archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Deze regelt onder meer dat wanneer er dieper dan 50 cm gegraven moet worden, er een nader onderzoek uitgevoerd moet worden.

9 DE PROCEDURE

Vanwege de beperkte omvang en relatief geringe impact van dit bestemmingsplan, zal er geen voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht worden.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.