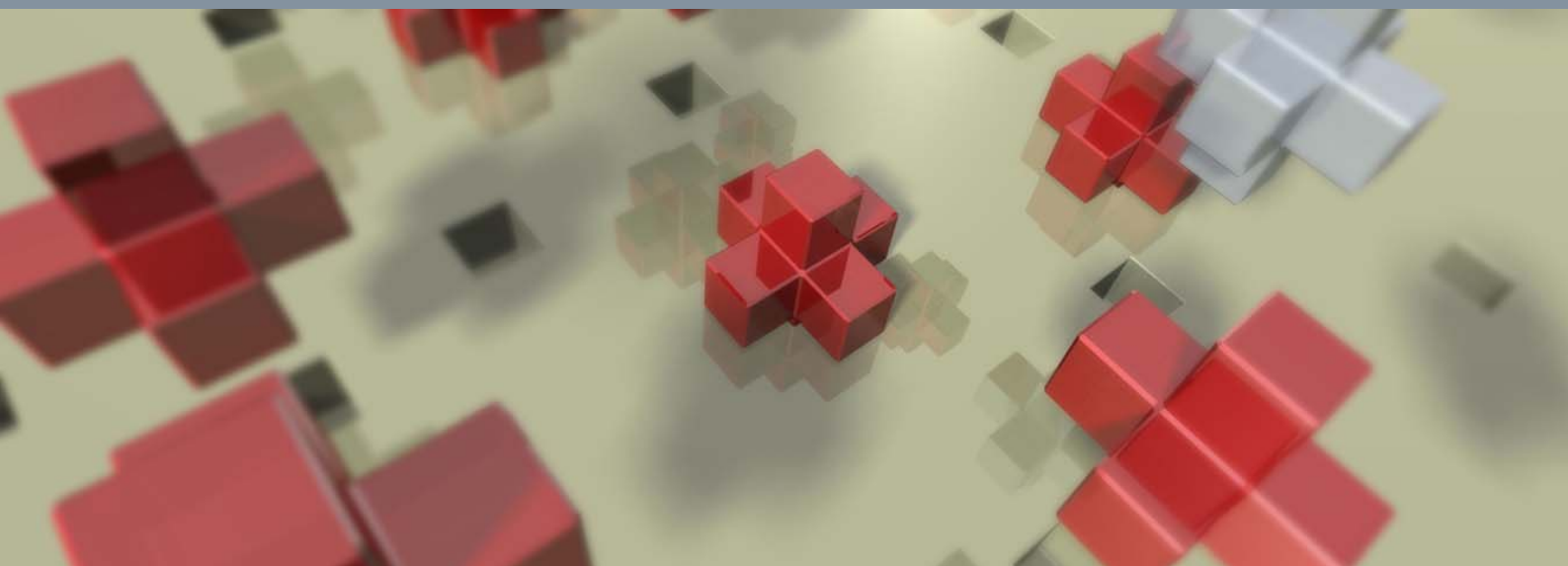


Bestemmingsplan Sluitappel Noord

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld



Bestemmingsplan Sluitappel Noord

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07176.080614_1
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0846.BP2014SOO01SLTAPND-vg01
Datum:	24 juni 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer R. van Boxtel
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Chantal Zegers, Joost van der Aa
Concept:	juni 2014
Voorontwerp:	juli 2014
Ontwerp:	november 2014, december 2014
Vastgesteld:	4 juni 2015
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Plangebied in bestemmingsplannen Sint-Oedenrode Oost en Heikant	9
3.2 Stedenbouwkundige planopzet	9
3.2.1 Stedenbouwkundige schets	9
3.2.2 Flexibiliteit binnen de stedenbouwkundige schets	11
3.2.3 Groen	13
3.2.4 Ontsluiting en parkeren	14
3.2.5 Duurzaamheid	14
3.3 Beeldkwaliteitsplan Heikant	14
3.3.1 Architectuur	16
3.3.2 Openbare ruimte	16
3.3.3 Bijzondere locaties	17
3.4 Juridische planopzet	18
4. BELEIDSANALYSE	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	23
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.3.1 Volksgezondheid, milieu, water en landschap	30
4.3.2 Veiligheid	31
4.3.3 Verkeer en vervoer	31
4.3.4 Cultuurhistorie en cultuur	32
4.3.5 Bestuur	32

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	33
5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5.2 Bodem	34
5.2.1 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan het Dijksteegje te Sint Oedenrode', 10 juni 2011	34
5.2.2 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan de Sluitappel 7, te Sint-Oedenrode, 17 september 2014	34
5.2.3 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan de Sluitappel 13, te Sint-Oedenrode, 25 februari 2010	34
5.2.4 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan het nog te realiseren deel van de Colijnstraat te Sint-Oedenrode', 14 september 2010	35
5.2.5 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan de Gerbrandystraat te Sint-Oedenrode, 7 augustus 2009	35
5.2.6 Actualiserend onderzoek voor geheel plangebied met uitzondering van perceel Sluitappel 7-7a, 25 september 2014	35
5.3 Geluid	36
5.4 Luchtkwaliteit	37
5.4.1 Plan als bron	37
5.4.2 Plan als ontvanger	38
5.5 Externe veiligheid	38
5.5.1 Risicovolle inrichtingen	39
5.5.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen	39
5.5.3 Leidingen	40
5.5.4 Conclusie	40
5.6 Bedrijven en milieuzonering	41
5.6.1 Agrarische bedrijven	41
5.6.2 Niet-agrarische bedrijven	41
5.7 Kabels en leidingen	43
5.8 Verkeer en parkeren	44
5.9 Water	44
5.10 Flora en fauna	45
5.10.1 Beschermd natuurgebieden	45
5.10.2 Beschermd soorten	46
5.11 Cultuurhistorie en archeologie	47
5.11.1 Cultuurhistorie	47
5.11.2 Gemeentelijk archeologisch beleid	49
5.11.3 Archeologisch onderzoek Sluitappel Noord (noordelijk en oostelijk deel)	50
5.11.4 Archeologisch onderzoek Dijksteegje West	51
5.11.5 Archeologisch onderzoek en selectieadvies locatie Sluitappel 7	51
5.12 Radarverstoringsgebied	52

6. JURIDISCHE PLANOPZET	53
6.1 Inleiding	53
6.2 De bestemmingsmethodiek	53
6.2.1 Systematiek van de regels	53
6.3 Bestemmingen	56
7. UITVOERBAARHEID	61
7.1 Financieel-Economisch	61
7.2 Handhaving	61
8. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	63
8.1 Algemeen	63
8.2 (Voor)overleg	63
8.3 Procedure	63
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoeken	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Externe Veiligheid	
Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek	
Bijlage 5: Archeologische onderzoeken	
Bijlage 6: Reactie vooroverleg	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' en ligt als een agrarisch bestemde enclave in het noordelijk gelegen woongebied 'Heikant' en het werkgebied De Kampen (voorheen bedrijventerrein Heikant genoemd) en de wijk Eerschot. Al tijdens de ontwikkeling van de plannen voor het gebied Heikant/De Kampen (eind jaren '90 van de vorige eeuw) is het gebied Sluitappel Noord aangewezen als woningbouwlocatie voor de langere termijn. In het destijds voor de planontwikkeling Heikant/De Kampen opgestelde bestemmingsplan 'Heikant', hebben de gronden binnen Sluitappel Noord een agrarische bestemming. In dit plan is al aangegeven dat deze gronden via een bestemmingsplanherziening voor woningbouw aan bod komen op de langere termijn. In het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' is dit regime overgenomen en is wederom aangegeven dat Sluitappel Noord in beeld is voor woningbouw.

Inmiddels wordt de laatste fase van de woonwijk Heikant gerealiseerd en ontstaat er behoefte aan het juridisch-planologisch mogelijk maken van het ontwikkelen van een nieuw woongebied in Sint-Oedenrode. De ontwikkeling van Sluitappel Noord als vervolgfase van de ontwikkeling Heikant, is ruimtelijk gezien een logische. Met het in ontwikkeling nemen van de laatste fase van de woonwijk Heikant en de prognose dat de bevolking in Sint-Oedenrode ook in de periode 2015-2019 verder groeit, is de behoefte naar het juridisch-planologisch mogelijk maken van een te ontwikkelen woongebied aanwezig en is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de woningbouwontwikkeling Sluitappel Noord, waarbij ruimte wordt geboden aan de bouw van maximaal 175 woningen, mogelijk te maken.

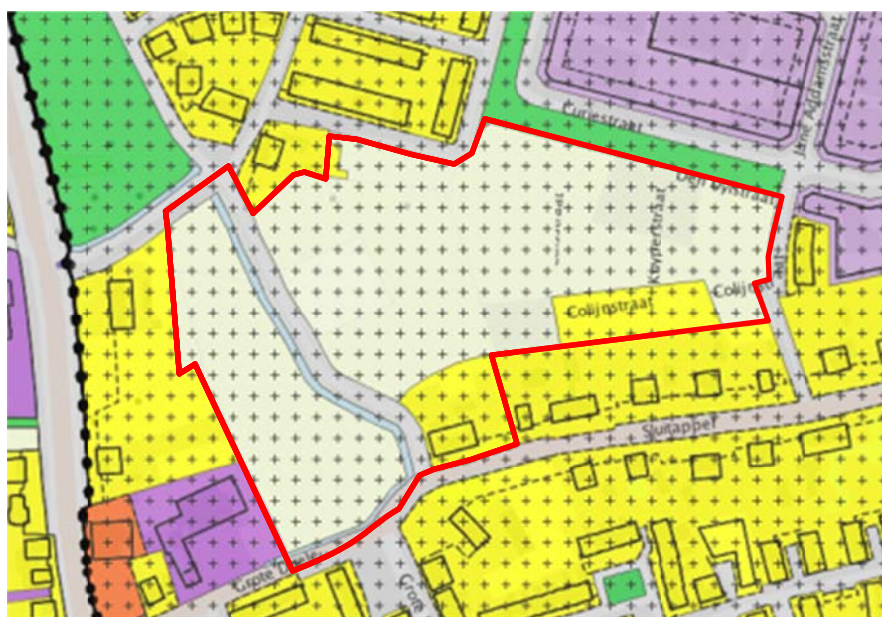
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Sint-Oedenrode. Ten noorden van het plangebied is het eerste deel van Heikant (woongebied Lange Steeg West en Oost en bedrijventerrein De Kampen) reeds gerealiseerd. Ten noorden van deze gebieden is de Noordelijke Randweg gelegen. In het zuiden grenst het plangebied aan de achterzijde van de bebouwing aan de Sluitappel.

Het plangebied bestaat momenteel uit braakliggend terrein, met uitzondering van de woning met opstallen aan de Sluitappel 7 in het zuiden van het plangebied. Ter verduidelijking is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven op onderstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost'. Dit bestemmingsplan is op 30 januari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode en voor het plangebied Sluitappel Noord in werking getreden. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan een agrarische bestemming met uitzondering van het Dijksteegje met bermen en watergang: deze hebben de bestemmingen Verkeer-Verblijf en Water gekregen. Het huisperceel behorende bij het pand Sluitappel 7 en gedeelten van de achtererven van de woningen aan de Sluitappel 11, 11a en 11b hebben de bestemming 'Wonen'.



)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 is het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieu hygiënische en planologische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 worden respectievelijk de juridische planopzet, financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid van het initiatief toegelicht.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied Sluitappel Noord maakte voorheen onderdeel uit van een grotere landschappelijke eenheid, de Schijndelse Heide. Het grootste deel van Heikant betreft een dekzandrug/dekzandvlakte. De strook aansluitend op de Sluitappel is een dekzandrug.

Naast de agrarische functie kenmerkte Heikant zich als een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Opvallend waren de noord-zuid georiënteerde landwegen die in het noorden uitkwamen op het Sterrebos. De aan weerszijden met bomen beplante landwegen bepalen in hoge mate de structuur van Heikant en creëerden, met de haaks daarop lopende Heikampenweg en Sterrenbos, een coulisselandschap. Met name de Lange Steeg en Kleine Heisteeg waren belangrijke vormgevers van dit coulisselandschap.



Zicht op het plangebied vanaf de Colijnstraat: Dijksteegje

Foto's: plangebied en omgeving (bron: Croonen Adviseurs, 2011)

De Sluitappel sluit aan op de Grote Doelenlaan en het Dijksteegje. De bebouwing aan de Sluitappel bestaat uit karakteristieke boerderijen in het groen en heeft met name voor het tracé Sluitappel - Dijksteegje een grote esthetische en cultuurhistorische waarde. De Sluitappel maakt deel uit van de driehoek Sluitappel – Groene Woud – Kleine Heisteeg. Ook deze driehoek heeft karakteristieke boerderijen in een groene context en is van cultuurhistorische waarde. De karakteristieke boerderijen in het groen zijn bij de planvorming gehandhaafd. In het kader van het plan Heikant zijn er tussen deze oudere boerderijen juist grotere woningen op grotere percelen gebouwd waarbij met betrekking tot de beeldkwaliteit aangesloten is bij de landelijke sfeer; dit ter versterking van het karakter. Inmiddels is het eerste deel van Heikant, woongebied Lange Steeg en bedrijventerrein De Kampen, reeds gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de woningen aan de Sluitappel, die inmiddels voor een groot gedeelte reeds zijn gebouwd. Ten noorden van deze gebieden is de Noordelijke Randweg gelegen. In het zuiden en westen grenst het plangebied aan de achterkanten van de bestaande bebouwing aan de Sluitappel en de Schijndelseweg.



Impressie nieuw bedrijventerrein De Kampen- impressie woongebied Lange Steeg
Foto's: plangebied en omgeving (bron: maps.google.nl, 2013/2014, fotodatum is 2010)



Ontwikkelingsmodel uit bestemmingsplan 'Heikant' (bron: gemeente Sint-Oedenrode, 2000)

3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving, alsmede het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Plangebied in bestemmingsplannen Sint-Oedenrode Oost en Heikant

In het vigerend bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' is het gebied Sluitappel Noord conserverend bestemd, maar is de locatie in de toelichting aangegeven als toekomstig woningbouwgebied, waarover het volgende wordt vermeld:

“De woningbouwlocatie Sluitappel Noord, waarvoor de planvorming in 2011 is gestart ligt tussen de Sluitappel en de nieuwbouwwijk Heikant. Voor de ontwikkeling van dit woongebied zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.”

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een voortvloeiende van de in het bestemmingsplan 'Heikant' reeds aangegeven ontwikkelingsrichting voor het gebied Sluitappel Noord. Bij de ontwikkeling van het plan Heikant is al rekening gehouden met de landschappelijke waarden die in het gebied Sluitappel Noord behouden moeten blijven. In de plantoelichting is hierover het volgende opgenomen:

“Deze buurt is gelegen tussen de bebouwing aan de Sluitappel en het bedrijventerrein. De woonbuurt zal waarschijnlijk gelijktijdig met Langesteeg-oost tot ontwikkeling komen. Voor wat betreft de differentiatie in woningtypen dienen deze twee woonbuurten samen aan de marktvraag te voldoen. De noordzijde van de woonbuurt wordt begrensd door de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein, die als een 'parklaan' zal worden ingericht.”

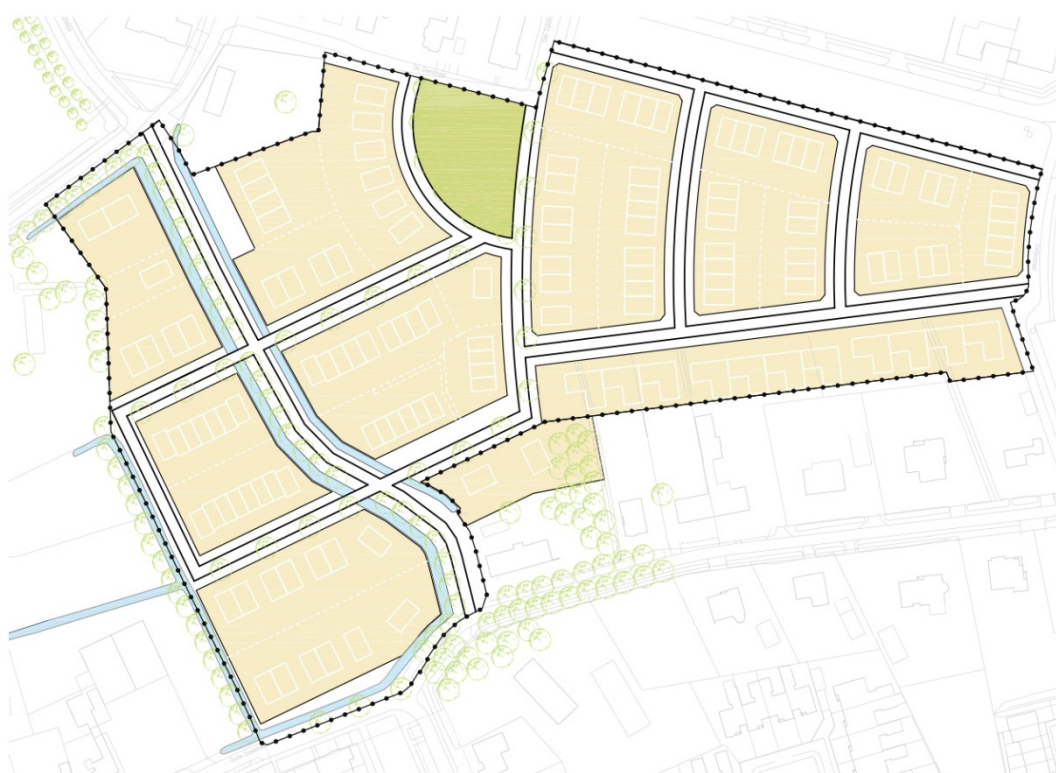
3.2 Stedenbouwkundige planopzet

Voor de realisatie van het woongebied is uiteindelijk een uitgewerkte stedenbouwkundige schets opgesteld. Dit plan vormt samen met het beeldkwaliteitsplan uitgangspunt voor de ontwikkeling en het bestemmingsplan.

3.2.1 Stedenbouwkundige schets

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van nieuw te bouwen grondgebonden woningen. Binnen het plangebied is tevens een bestaande woning opgenomen (Sluitappel nummer 7). In het plangebied zijn vrijstaande woningen, twee-aan-eengebouwde wonin-

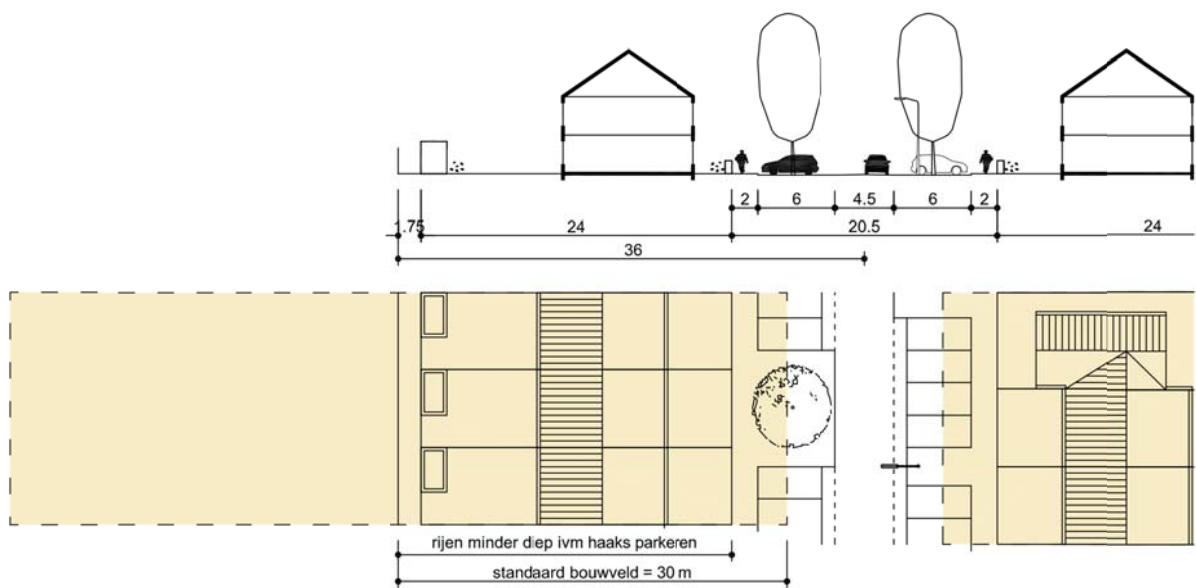
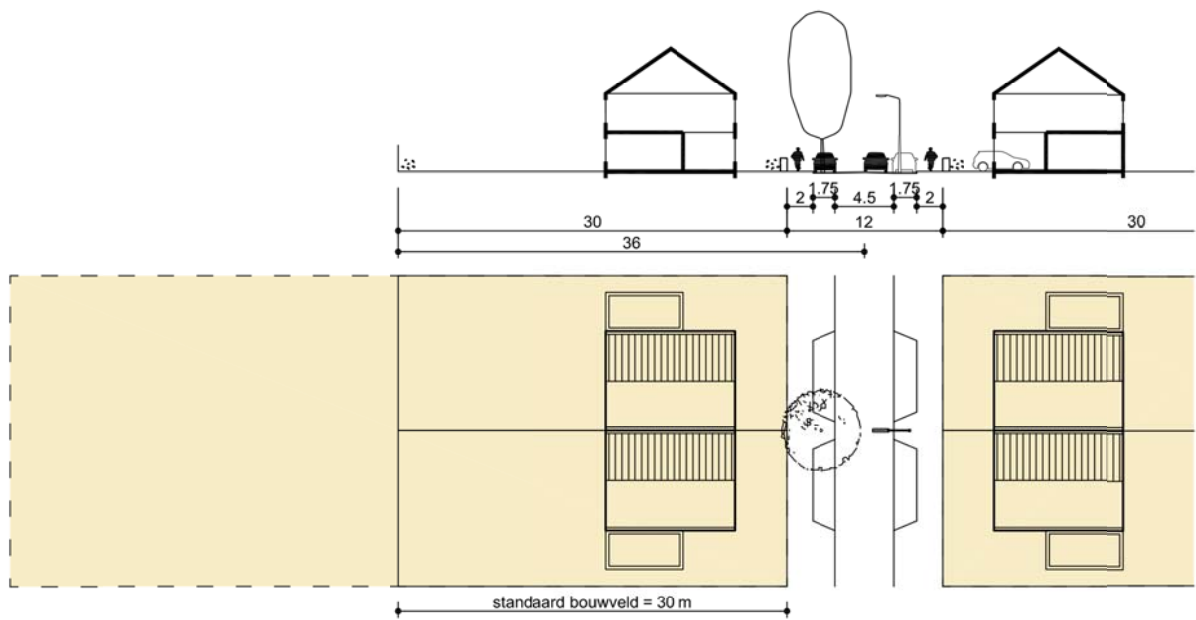
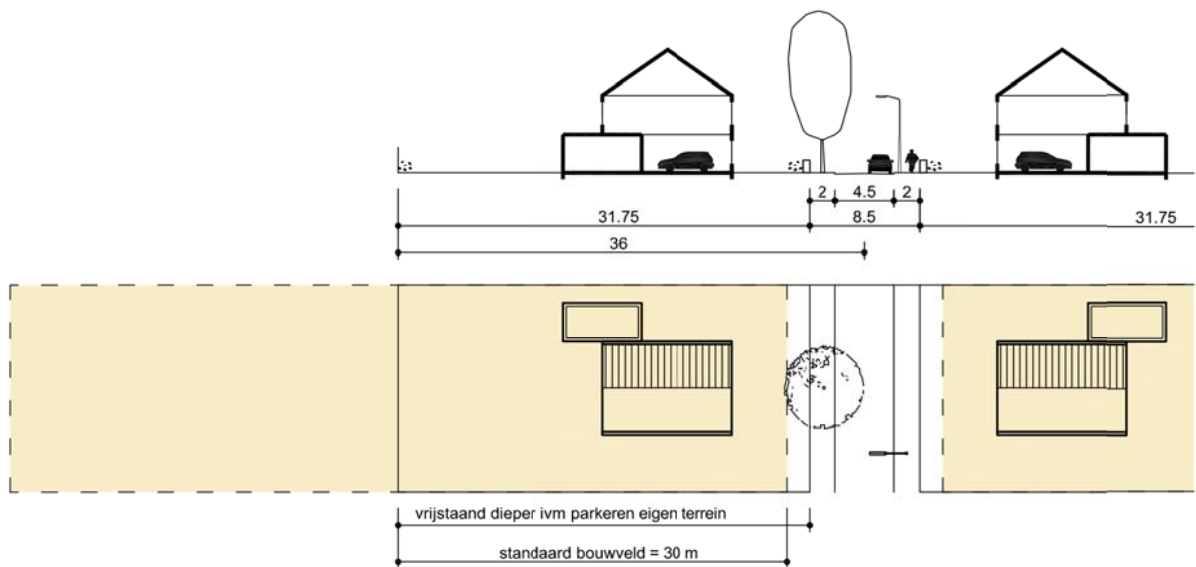
gen (twee-onder-een-kap of geschakelde woningen), rijwoningen, patiowoningen en mogelijk ook gestapelde woningbouw voorzien. De exacte verdeling per woningtype is nog niet bekend. In het bestemmingsplan zijn in beginsel alle woningtypen toegelaten. Waar dit niet het geval is, is dit specifiek beschreven en geregeld. De woningen kunnen worden gebouwd in twee lagen met kap, met uitzondering van de (patio)woningen die aansluiten op de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Sluitappel en de woningen in de noordwesthoek van het plangebied, aan de Gerbrandystraat. In deze gebieden is woningbouw in één laag met kap toegelaten. Voor de patiowoningen geldt dat hier slechts beperkte kappen worden toegestaan met een maximale hoogte van 1,50 meter. Voor de inrichting van het openbaar gebied en voor de bebouwing zijn beeldkwaliteitsen opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3 (Beeldkwaliteitsplan Heikant). De strook aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de groenstrook tussen de woonwijk en het bedrijventerrein is geschikt om 3-laagse bebouwing met kappen toe te staan.



Stedenbouwkundige schets Sluitappel Noord met standaard bouwvelden

3.2.2 Flexibiliteit binnen de stedenbouwkundige schets

Er is een stedenbouwkundige schets opgesteld die flexibiliteit biedt aan de invulling van de kavels met rijenwoningen, tweekappers of vrijstaand geschakelde of vrijstaande woningen. Daarom is gekozen voor een heldere stedenbouwkundige opzet waarin bouwvelden zijn aangeduid. Deze bouwvelden zijn flexibel in te vullen door met de diepte van de kavels te variëren. De stedenbouwkundige schets is gebaseerd op invulling met tweekappers met langsparkeren aan straat. Bij rijenwoningen zijn de kavels minder diep, maar is er meer ruimte nodig om haaks te kunnen parkeren. Bij vrijstaande woningen zijn de kavels dieper, maar wordt er hoofdzakelijk geparkeerd op eigen terrein. Door in het bestemmingsplan geen vaste, maar flexibele bouwstroken op te nemen en te regelen ontstaat speelruimte voor verschillende bouw- en verkavelingswijzen, zonder dat dit de beoogde hoofdstructuur aantast. Dit principe is gevisualiseerd op navolgende afbeelding.



3.2.3 Groen

Door het handhaven van zoveel mogelijk bestaande groenelementen zal er een relatie bestaan tussen de groenelementen in Heikant en het buitengebied. Voor Heikant is een groenvisie opgesteld dat de basis is geweest voor het eerder genoemde receptenboek voor de inrichting van de openbare ruimten. De laanbeplanting langs de bestaande wegen zal versterkt worden.



Visiekaart groen (bron: gemeente Sint-Oedenrode, 2001, nabewerking BRO)

De woonstraten zullen, waar nodig, een lijnvormige beplanting krijgen. Centraal in het plangebied is een groene ruimte voorzien. Dit vormt het scharnierpunt tussen de woonclusters Sluitappel Noord en Lange Steeg. Begeleiding van dit scharnierpunt en aangrenzende groenstrook tussen woongebied en bedrijventerrein kan worden bereikt door het toestaan van hogere bebouwing (3 lagen met kap). Het Dijksteegje wordt begeleidt door een dubbele bomenrij. In de toekomst zal deze, indien nodig, opnieuw aangeplant worden.

3.2.4 Ontsluiting en parkeren

De infrastructuur van Heikant wordt zo vorm gegeven dat vrachtwagens, naar of van het bedrijventerrein, niet door de woonbuurten kunnen rijden. Autoverkeer ten behoeve van personen is wel mogelijk, in bescheiden mate. De hoofdlijn in het verkeersbeleid is dat:

- auto's gebruik maken van woonstraten die het verkeer leiden naar de Schijndelse weg en de Noordelijke Randweg;
- voor woonstraten wordt uitgegaan van een breedte van 4,50 meter, begeleid door rabat-, parkeer- en groenstroken alsmede voetpaden. In de oost-west gerichte straten worden de bomen aan de zuidzijde van het profiel geplaatst om een gunstigere bezonning van de woningen tot stand te brengen;

Voor een onderbouwing betreffende verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 5.8 (Verkeer en parkeren).

3.2.5 Duurzaamheid

In het kader van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de volgende aspecten op het gebied van duurzaamheid:

- handhaven van de bestaande infrastructuur en aanliggende bebouwing waardoor ook het cultuurhistorische karakter van het gebied herkenbaar blijft;
- handhaven van de bestaande groenstructuur, met name de lineaire boombeplanting die de coulissenstructuur doorzet in het plangebied;
- een zodanige opbouw van het wegennet, waardoor de relaties met het centrum en de overige woonbuurten, alsmede het fietsen of lopen gestimuleerd wordt;
- regenwater zal zoveel mogelijk binnen het plangebied in de ondergrond opgevangen worden;
- de verkaveling is zoveel mogelijk zuid georiënteerd voor zoveel mogelijk zon.

3.3 Beeldkwaliteitsplan Heikant

Voor de gehele ontwikkeling van Heikant is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (d.d. 2001, wijziging vastgesteld d.d. 20 december 2012). In verband met de gewijzigde stedenbouwkundige opzet voor Sluitappel Noord (en Dijksteegje) is een nieuw beeldkwaliteitsplan (d.d. 2 december 2014) opgesteld. Deze is in zeer belangrijke mate gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan Heikant. Het beeldkwaliteitsplan bevat aanknopingspunten en concrete richtlijnen voor de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en beeldkwaliteiten van het gebied Sluitappel Noord.



Referentiebeelden stijl bebouwing (bron: gemeente Sint-Oedenrode, 2001)

Het woongebied Sluitappel Noord heeft een ruimtelijk gedifferentieerde opbouw. Enerzijds grenst het woongebied aan het bedrijventerrein De Kampen (onderdeel van Heikant) en anderzijds aan een aantal van oorsprong agrarisch veldwegen met een verspreid patroon van vaak oude boerderijen. Beide elementen zijn sturend voor het aangeven van de toekomstige samenhang van de beeldkwaliteit. Uitgangspunt is dat de geformuleerde aanwijzingen leiden tot een grotere herkenbaarheid in de opbouw van het gebied.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan: Het plan moet passen bij het traditionele wonen in Brabant, dit betekent onder meer:

- het toepassen van traditionele bouwmaterialen als baksteen, hout en gebakken pannen;
- uitgaan van een ingetogen, evenwichtige op klassieke architectuurprincipes gebaseerde vormgeving, met een uitstraling en gevelexpressies die passen bij een Brabants dorp.
- De te ontwikkelen bouwplannen dienen de woonconsument aan te spreken. De voorkeur van de koper laat zich het beste beschrijven vanuit de emotionele ervaring van de vormgeving. Het gaat daarbij vaak om de herkenning van steeds opnieuw gehanteerde vormen in de geschiedenis van de architectuur. In dit verband kan de nadruk gelegd worden op de wat formelere architectuurprincipes, die vooral waardigheid en stijl uitdrukken.
- De individuele expressie van de woningen dient tot stand te worden gebracht door bij de keuze voor de architecten uit te gaan van de kleinst mogelijke eenheden, waarbij gedacht kan worden aan voor iedere bouwmassa een eigen architect. Daarnaast kan er gebruik gemaakt worden van sprongen in de hoogte (die beperkt in afmetingen kunnen zijn), het aanbrengen van een parcellering in de gevels en kleurstelling, toe te passen detailleringen, binnen de gegeven kleurschakeringen.

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit de onderdelen Architectuur, Openbare ruimte / erfafscheidingen en bijzondere locaties.

3.3.1 Architectuur

Binnen architectuur zijn de volgende beeldprincipes / stijkenmerken vastgelegd:

- een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes; enkelvoudige dakrichtingen; de compositie is een aaneenschakeling van eenvoudige bouwvolumes;
- een eenduidig concept; architectuur, compositie, materiaalgebruik, en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- bijzondere aandacht voor de uitwerking van hoekoplossingen en kopgevels;
- alle hoofgebouwen dienen in principe van een kap te worden voorzien;
- er mogen alleen “staande” ramen worden toegepast;
- het dakvlak snijdt het gevelvlak altijd onder of op de bovenlijn van goot of kroonlijst.

Voor wat materiaal betreft gelden de volgende uitgangspunten:

- gevels van baksteen in een lichte of matige vorm/textuur-variatie met een gebiedsafhankelijke keuzemogelijkheid uit de verschillende kleurschakeringen van het rode palet met een stevige kleuruitstraling;
- in het kleurenpalet wordt onderscheid gemaakt tussen middenheldere en donkere kleuren;
- op de daken gebakken pannen toepassen in de kleur antraciet.

3.3.2 Openbare ruimte

Heikant is van oorsprong kleinschalig met beplanting langs de wegen en kavelgrenzen. Alleen de oude wegen resteren nog met hun dubbele rij populieren. Op grond hiervan zijn de volgende doelstellingen opgesteld:

- Heikant een groene uitstraling geven, o.a. door de wegen en straten zo veel mogelijk van (boom)beplanting te voorzien;
- het beplantingsassortiment baseren op de aanwezige soorten als: eik, noot, kastanje, es, esdoorn, berk, linde, fruitbomen, gras, beukenhagen, etc;
- het groen concentreren in grotere eenheden;
- zo veel mogelijk openbare ruimte met beplanting invullen en de oppervlakte verharding zo veel mogelijk te reduceren;
- de groenstructuur van de wijk aan laten sluiten op die van de omgeving;
- het beleefbaar maken van het oorspronkelijke kleinschalige landschap in sfeer en beplantingsassortiment.

Voor wat het materiaal gebruik betreft worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de rijweg wordt uitgevoerd in gebakken klinkerkeien in de kleur bruin/rood, welke in verband met de stabiliteit en ter onderstreping van de functie in keperverband (visgraat) worden bestraat; de langs de rijweg aan te leggen goten worden in het zelfde materiaal uitgevoerd, in langsrichting en halfsteens verband bestraat;

- de zgn. rabatstroken die over het algemeen aan de rijweg grenzen en gebruikt kunnen worden voor parkeren en voetgangers worden uitgevoerd in wat smallere klinkers dik formaat, in halfsteens verband bestraat, in dezelfde kleur als de rijweg;
- de trottoirs, welke uiteraard alleen bestemd zijn voor voetgangers worden, om dit onderscheid te benadrukken, uitgevoerd in zgn. dubbelklinkers (20 X 20 cm) in van de overige verhardingen afwijkende kleur geel, te straten in halfsteens verband;
- de opsluiting van de rijweg en mcHgoten gebeurt d.m.v. een betonnen opsluitband, welke enigszins verzonken wordt gesteld; alleen tussen trottoir en rijweg zal er sprake zijn van een, zij het beperkt, hoogteverschil van 5 cm. door het toepassen van afgeronde gazonbanden;
- een aparte benadering vraagt de verharding van de langzaamverkeerroute van de Gerbrandystraat, deze zal gezien de functie in asfalt worden uitgevoerd, welke met een laag van parelgrind zal worden afgestrooid i.r.t. de inpassing in het groen dat deze route begeleidt.

3.3.3 Bijzondere locaties

Er zijn twee locaties aangewezen die, gezien hun ligging een eigen uitstraling krijgen. Het gaat daarbij om de volgende locaties:

- Aan de Gerbrandystraat komen twee woningen in één volume waarbij de uitstraling aan moet sluiten bij de twee bouwvolumes aan de kruising van de Gerbrandystraat met het Dijksteegje.
- Twee woningen aan de Sluitappel waarbij de uitstraling aan moet sluiten bij de overige bebouwing aan de Sluitappel.

Gezien de historische betekenis van de oude veldwegen waaraan deze woningen liggen dient de architectuur zo veel mogelijk aan te sluiten op de hier van oudsher reeds aanwezige bouwtraditie. Dit komt tot uiting door onder andere de volgende nadere criteria toe te passen:

- Bouwen van lagere huizen (1 bouwlaag) met forse kappen met een steile dakhelling;
- De woningen aan de Gerbrandystraat dienen als één volume ontworpen te worden in de traditie van de langgevelboerderij. De nokrichting is in lijn met de Gerbrandystraat, een kleine hoekverdraaiing van de woningen is toegestaan;
- De nokrichting van de hoofdbouwmassa's aan de Sluitappel mogen variëren en dus zowel evenwijdig als loodrecht op de straatrichting staan, waarbij een zekere samenhang nagestreefd kan worden.



Stedenbouwkundig plan (verkaveling ter illustratie) met aanduiding 2 bijzondere locaties (bron: bro)

3.4 Juridische planopzet

Het voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de stedenbouwkundige schets die is opgesteld voor het plangebied. Hierbij is een bepaalde mate van flexibiliteit behouden. In totaal zijn binnen het plangebied 4 bestemmingen toegewezen; 'Woongebied', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Water'.

De gemeente Sint-Oedenrode wenst een bestemmingsplan met enige mate van flexibiliteit voor het nieuwe woongebied. Om hieraan tegemoet te komen is gekozen voor een bestemming 'Woongebied' waarbinnen meerdere type woningen en bouwwijzen zijn toegestaan. Er is op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Op plekken waar deze maximale flexibiliteit om ruimtelijk-stedenbouwkundige redenen niet gewenst is, zijn middels aanduidingen op de verbeelding bijzondere of afwijkende bouwregelingen binnen de bestemming 'Woongebied' opgenomen.

Van de toekomstige wegen hebben alleen het Dijksteegje, de weg Sluitappel de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. De overige wegen zijn aangeduid met een aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming 'Woongebied'.

Het beoogde groen ter plaatse van het scharnierpunt is binnen de bestemming 'Woongebied', aangeduid als 'groen'. Binnen deze aanduiding moet een minimale oppervlakte aan groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

De rest van het nieuwe woongebied heeft de bestemming 'Woongebied'. Verbaal is geregeld welke situeringseisen (o.a. ten opzichte van de ontsluitingsstructuur, bouwdieptes) voor welk type woning gelden. Ook is een maximaal aantal te realiseren woningen vastgelegd (175), waarbij de invulling gekoppeld is aan het kunnen opvangen van de parkeerbehoefte.

Zie verder hoofdstuk 6.

4. BELEIDSANALYSE

Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en AMvB Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Conclusie

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).¹ Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.



Figuur: Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: De ontwikkeling van een nieuw woongebied kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). In Sint-Oedenrode en omgeving bestaat een actuele behoefte aan een dergelijk woongebied en het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht een bestemmingsplan dat hierin voorziet in procedure te brengen.

Trede 2: Nu sprake is van een actuele (regionale) behoefte, zal deze, als het enigermate mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

¹ Artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening

Toets trede 2:

- het plangebied maakt blijkens de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (zie paragraaf 4.2) onderdeel uit van het bestaand stedelijke gebied;
- bij de herontwikkeling van het plangebied is sprake van transformatie (hergebruik) van bestaande gronden.

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied voorziet in een actuele (regionale) behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De derde trede komt daarmee niet aan de orde. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld, per 1 januari 2011 in werking getreden en in 2014 partieel herzien. Hiermee zijn de interim structuurvisie en de paraplunota met de onderliggende beleidsdocumenten, uitgezonderd de 'beleidsregel natuurcompensatie' en de 'ruimte-voor-ruimte regeling', komen te vervallen. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen de provincie nastreeft, wat voor beleid de provincie voert, hoe de provincie stuurt om haar doelen te realiseren en welke instrumenten zij daarbij inzet. Daarbij is de verordening een instrument die wordt ingezet om die doelen te realiseren.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, welke op 19 maart 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de Verordening ruimte 2014 een aantal wijzigingen. Deze wijzigingen hebben hoofdzakelijk betrekking op wijzigingen in ander beleid (o.a. Rijks-, landbouw- en natuurbeleid) en zijn gericht op vereenvoudiging en verduidelijking.

Structuurvisie

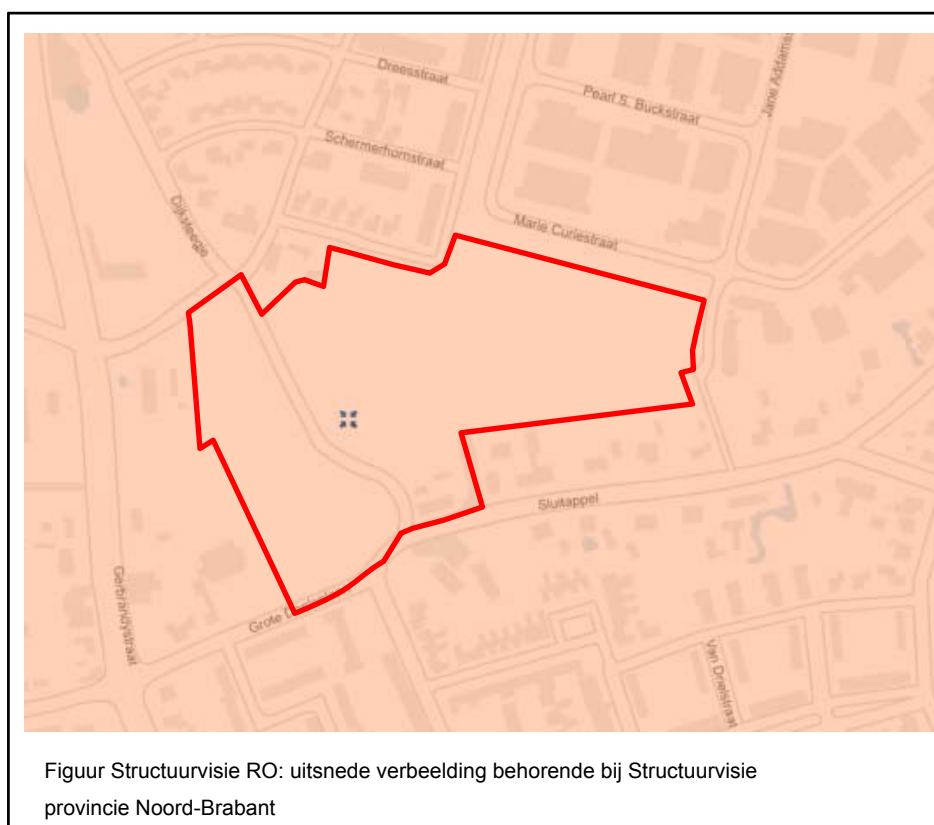
In de Structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;

8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied is onderdeel van de structuur 'kernen in het landelijk gebied' (zie onderstaand figuur).



Kernen landelijk gebied

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Het plangebied is op dit moment nog een onbebouwde 'enclave', omringd door het bestaande stedelijke gebied van Sint-Oedenrode. Woningbouw op deze locatie is al geruime tijd voorzien en in verschillende beleidsdocumenten van de gemeente vastgelegd. Bij de herontwikkeling van het gebied naar woningbouw worden bestaande structuren gerespecteerd en wordt nieuwe bebouwing met zorg in de bestaande omgeving ingepast. Voor het gebied wordt onder andere een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De ontwikkeling is in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 4.1).

Verordening ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- kwaliteitsverbetering landschap;
- stedelijke structuur;
- ecologische hoofdstructuur;
- groenblauwe mantel;
- gemengd landelijk gebied.

Het plangebied is deels aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied: stedelijke structuur' (zie onderstaand figuur). Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied EHS, waterbergingsgebieden of andere relevante gebieden.



Bestaand stedelijk gebied: stedelijke structuur

Bestaand stedelijk gebied is een gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De gemeente is hier in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen grenzen van wetgeving en regionale woningbouwafspraken. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling voor wat betreft dit deel van Sint-Oedenrode is in overeenstemming met het provinciale beleid. Daarbij zijn over de ontwikkeling van woningen in Sluitappel Noord zijn afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg zoals bedoeld in artikel 35.4, onder b VR.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplannen ‘Sint-Oedenrode Oost’ en bestemmingsplan ‘Heikant’

In het vigerend bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost’ en met name het hieraan voorafgaande geldende bestemmingsplan ‘Heikant’ is reeds een motivatie en locatiekeuze voor de woonwijk opgenomen.

De Rooi(s)e Draad en Rooi(s)e Draad Versterkt

Strategische visies zijn momentopnamen. Zo ook “De Rooi(s)e draad”, de integrale strategische visie van Sint-Oedenrode. Opgesteld in 2005 heeft het document veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente.

In 2012 is de visie uit 2005 geëvalueerd en is vastgesteld dat er zaken tot stand zijn gekomen, maar er ook zaken veranderd zijn. De economische crisis speelt een grote rol bij een aantal (maatschappelijke) ontwikkelingen. Daarnaast is de kijk op besturen aan het veranderen: meer overlaten aan de burger en vervolgens de taken de gemeente nog wel doet meer in samenwerking uitvoeren. Maar ook zijn er de nodige trends en ontwikkelingen waar te nemen op verschillende beleidsterreinen.

Op 27 september 2012 is een herijking van de visie uit 2005 door de raad vastgesteld. Dit document De Rooi(s)e Draad Versterkt, richt zich op de volgende doelen:

- Een antwoord op de vraag in hoeverre we nog wel op de juiste koers zitten;
- Een inzicht in concrete maatregelen om die (bijgestelde) koers te realiseren;
- Een basis voor de gemeentelijke structuurvisie;
- Een basis voor een meerjarige projectenkalender als onderdeel van de begroting om inzichtelijk te krijgen in hoeverre de gemeente de doelen ook daadwerkelijk kan realiseren;
- Een inzicht in de inhoudelijke (extra) mogelijkheden om met andere overheden dan wel (maatschappelijke) organisaties samen te werken.

In het document is het accent gelegd op drie majeure thema's:

- Economie en Ruimtelijke ontwikkeling;
- Woningbouw en Leefbaarheid;
- Vitaal Platteland.

De opbouw van het herijkingsdocument De Rooi(s)e Draad Versterkt sluit aan bij twee belangrijke documenten:

- De oorspronkelijke visie uit 2005: Dit is de basis voor de hoofdstukindeling. En om de aansluiting zo groot mogelijke te doen zijn is er bewust voor gekozen die tekstpassages te handhaven die vandaag de dag nog steeds opgeld doen. En daarmee wordt nog eens extra benadrukt dat er geen nieuwe visie is geschreven, maar dat de visie uit 2005 is herijkt.
- De programmabegroting en de meerjarenraming van de gemeente: daarmee wordt beoogd meteen een verbinding te leggen met één van de belangrijkste sturingsinstrumenten die de gemeente heeft. En daarmee wordt benadrukt dat de visie op concrete uitvoering gericht moet zijn.

In De Rooi(s)e Draad Versterkt is een kader voor de projectenkalender opgenomen om uitspraken uit de strategische visie daadwerkelijk om te zetten in concrete acties.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn vooral de beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw relevant. Hierin is aangegeven dat het merendeel van de nieuwe plannen voor woningbouw de komende periode ontwikkeld wordt voor de hoofdkern Sint-Oedenrode. Voor een gespreide demografische opbouw is het van belang om jongeren voor Sint-Oedenrode te interesseren en/of te behouden. Betaalbare en levensloopbestendige (huur)woningen zijn onder andere nodig om jongeren (tot en met 35 jaar) te verleiden in Rooi te komen/blijven wonen.

Het opstellen voor een bestemmingsplan dat de ontwikkeling van Sluitappel Noord is een uitvloeisel van het beleidsuitgangspunten om nieuwe woningbouwplannen in de hoofdkern te situeren. De gekozen flexibele stedenbouwkundige en bestemmingsplanmatige opzet van het te ontwikkelen woongebied zorgt ervoor dat optimaal geanticipeerd kan worden op de actuele marktvraag. In het plangebied worden meerdere woningtypen voor verschillende doelgroepen mogelijk gemaakt, waarmee ook weer ingespeeld kan worden op de actuele vraag.

Woonvisie 2010-2014

In februari 2010 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2010-2014 vastgesteld. Voor het jaar 2015 en verder is er nog geen officieel beleidsdocument. De gemeente Sint-Oedenrode bereid op dit moment een nieuwe visie (2015-2018) voor en dat beleid zal na vaststelling van deze visie geldend zijn. Wel heeft de gemeente zicht op de woningbouwprogrammering voor de jaren 2014-2024.

In de woonvisie 2010-2014 zijn de volgende woonopgaven opgenomen.

1. Inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling.

De komende jaren zet de vergrijzing door. Gemiddeld gezien worden inwoners steeds ouder. Dit vraagt aandacht voor:

- een goede afstemming tussen wonen, welzijn en zorg om ouderen te faciliteren zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Ook als de zorgvraag toeneemt en de mobiliteit afneemt;
- een woningvoorraad die aansluit bij de toekomstige woonbehoefte van ouderen;
- creativiteit in gebruik van de bestaande woningvoorraad;
- het vasthouden en aantrekken van jongeren/gezinnen.

2. Bouwen voor eigen behoefte en doorzetten inhaalslag;

In de periode 1996-2006 heeft de gemeente Sint-Oedenrode onvoldoende gebouwd om te voorzien in de eigen lokale woningbehoefte. Met concrete plannen heeft de gemeente een redelijke inhaalslag gemaakt, voornamelijk in de kern Sint-Oedenrode, maar gezien de recente cijfers² over de woningbouwprogrammering en prognose van de provincie, ligt

² Uit: woningbouwprogrammering periode 1 januari 2014-1 januari 2024.

er voor de periode 2014-2024 nog steeds een taakopdracht van 831 woningen.³ Hiervan is een aantal van 182 woningen in 'harde' plancapaciteit⁴ omgezet en planologisch mogelijk gemaakt.

3. Inzetten op de juiste kwaliteit bij nieuwbouw

De gemeente Sint-Oedenrode moet haar kansen in nieuwbouw benutten om meer evenwicht te creëren in de totale woningvoorraad waar het gaat om kwaliteit, diversiteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Nieuwe woningen zullen duurzaam en levensloopbestendig moeten zijn.

4. Oog voor de rol van de bestaande woningvoorraad

Nieuwbouw biedt slechts een beperkte aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Bij het inspelen op de toekomstige woningbehoefte is het daarom belangrijk niet alleen in te zetten op nieuwbouw, maar ook kritisch te kijken naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad 'toekomstbestendig' te maken.

5. Aandacht voor de eigenheid van de kernen

De gemeente Sint-Oedenrode kent vier verschillende kernen. Dit vraagt maatwerk in wonen en leefomgeving om aan te sluiten bij de eigen specifieke vraagstukken van de verschillende kernen. Het gaat dan niet alleen om wonen, maar ook om aandacht voor voorzieningen, zoals winkels, welzijn en zorg.

6. De gemeente heeft de rol als regisseur

Wonen en leven doe je samen. De gemeente is regisseur en speler met oog voor brede maatschappelijke ontwikkelingen en regionale positie. Zij kan alleen samen met het partners in wonen invulling geven aan blijvend goed wonen in Sint-Oedenrode. In de woonvisie is bepaald dat in dialoog met de inwoners, de woningbouwvereniging, projectontwikkelaars en anderen plannen ontwikkeld zullen worden.

Er heeft een woonwensenonderzoek plaatsgevonden en de uitkomsten van dit onderzoek vormen tezamen met de prognose van de woningvoorraad en demografie van de provincie de basis voor een nieuwe woonvisie.

Doorwerking plangebied

De provincie Noord-Brabant heeft in oktober 2013 cijfers bekend gemaakt over de groei van de bevolking en de woningbouwcapaciteit. De prognose is dat de bevolking van Sint-Oedenrode in de periode 2015-2019 groeit met 0,22%. In de periode 2020-2024 is deze stijging 0,11%. Ook de woningbouwcapaciteit neemt de komende jaren nog toe. Dit gebeurt voornamelijk door plannen die al geruime tijd in voorbereiding zijn, zoals het plan

³ Dit aantal komt tot stand door de woningvoorraad per 1-1-2014 (zijnde 7184 woningen volgens inschatting gemeente), af te trekken van de woningvoorraad zoals geprognoseerd door de provincie per 1-1-2024 (zijnde 8015 woningen)

⁴ Dit betreft gedeeltes van Heikant in Sint-Oedenrode, Lage Weide en Jasmijnstraat in Nijnsel, Elzenpad in Boskant en Binnenveld en sportvelden in Olland.

wat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In de woningbouwprogrammering van de gemeente Sint Oedenrode 1 januari 2014-januari 2024 is het plan 'Sluitappel Noord' opgenomen en wordt met de bouw van maximaal 175 woningen in de totale programmering voor de komende jaren rekening gehouden. Met het plan wordt een gedeelte van de taakopdracht (de bouw van 831 woningen in periode 2014-2024) ingevuld en planologisch doorvertaald.

Het onderhavige plan sluit aan bij de Woonvisie. Het plan Sluitappel voorziet in de bouw van woningen voor de eigen behoefte, welke voor (met name) de hoofdkern nog steeds aanwezig is. De ontwikkelingen van woningtypen zoals deze in het plangebied Sluitappel Noord zijn voorzien (voornamelijk grondgebonden) is complementair op het aanbod van de voornamelijk gestapelde bouw in het centrum. De opzet van het plan biedt veel ruimte voor flexibiliteit en daarmee kan gemakkelijk op actuele vragen uit de markt geanticipeerd worden zonder dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt aangetast. Er zijn afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen in het gebied over aantallen en typen.

4.3.1 Volksgezondheid, milieu, water en landschap

Milieu, water en riolering

Voor milieuaspecten, zoals bodem- en luchtkwaliteit en het geluidsniveau zijn wettelijke normen geformuleerd, welke de randvoorwaarden vormen bij ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten aan de wettelijke normen voldoen. Deze normen en de situatie voor (ontwikkelingen in) Sint-Oedenrode zijn in hoofdstuk 5, milieu hygiënische en planologische verantwoording uitgewerkt. Ook de waterparagraaf is hierin opgenomen. Algemene uitgangspunten ten aanzien van het water zijn:

- streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- optimalisatie van de waterketen: zuinig en efficiënt gebruik van water;
- vergroten van de belevings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

In de regio Noordoost-Brabant⁵ is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met de regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. De gemeente Sint-Oedenrode heeft dit convenant mede ondertekend. Het convenant heeft betrekking op het ontwikkelen en ontwerpen (stedenbouw), inrichting (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw).

Landschap en openbaar groen

Sint-Oedenrode is het jaar 2000 uitgeroepen tot 'Groenste dorp van Europa'. Groen in allerlei vormen is een belangrijke identiteitsdrager van Sint-Oedenrode, dit wil men graag zo houden. Van belang is niet alleen de kwantiteit, maar zeker ook de kwaliteit. Ontwikkeling van openbaar groen en zorgvuldige vormgeving van de openbare ruimte draagt bij aan een aantrekkelijk leefmilieu. Bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk is rekening

⁵ Convenant duurzaam Bouwen Noordoost Brabant 2009-2012.

gehouden met een aantrekkelijke openbare ruimte met voldoende groen. Het structuur-bepalende groen is in onderhavig bestemmingsplan aangeduid als 'Groen'.

4.3.2 Veiligheid

Veiligheid op verschillende fronten is van belang voor een hoogwaardig leef- en verblijfs-klimaat. Het gaat hier zowel om sociale veiligheid en verkeersveiligheid als om materiële veiligheid (voorkomen van diefstal, inbraken e.d.). De gemeente Sint-Oedenrode wil op al deze vlakken het veiligheidsgevoel vergroten.

Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht dient te zijn voor het voorkomen van onveilige situaties, bijvoorbeeld door te zorgen voor sociale controle door nabijgelegen woningen en het vermijden van donkere, afgelegen gebiedjes.

Om de integrale veiligheid te verhogen zijn diverse toetsingskaders voor plannen en visies ontwikkeld vanuit diverse instanties, zoals het Politiekeurmerk veilig wonen en de vereisten van hulpverleners als brandweer en ambulances.

In hoofdstuk 5, milieu hygiënische en planologische verantwoording, is een paragraaf opgenomen over externe veiligheid als gevolg van eventuele bronnen zoals vervoer van gevaarlijke stoffen, lpg-installaties en opslag van gevaarlijke producten/stoffen.

4.3.3 Verkeer en vervoer

De algemene ambitie is drieledig:

- veilige en comfortabele wegen en straten;
- zorgen voor toereikende parkeervoorzieningen;
- bevorderen en verbeteren van het openbaar vervoer en fietsverkeer.

Het nieuwe woongebied wordt ingepast binnen en aangesloten op de bestaande wegen-structuur van de omliggende woongebieden. Het gebied wordt hoofdzakelijk als verblijfs-gebied ingericht.

Voor het parkeren geldt dat nieuwe ontwikkelingen aan de parkeernormen van de gemeente Sint-Oedenrode moeten voldoen. Daarnaast geldt als voorwaarde dat parkeer-plaatsen in principe op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Wanneer dit niet mogelijk is, kan eventueel in overleg met de gemeente een oplossing gezocht worden in de openbare ruimte.

4.3.4 Cultuurhistorie en cultuur

Cultuurhistorie en cultuur

De geschiedenis heeft soms zichtbare en vaak ook minder zichtbare sporen nagelaten. Het behoud en koesteren van de zichtbare, bovengrondse cultuurhistorische gebouwen en structuren acht de gemeente Sint-Oedenrode van groot belang. Uit de inrichting van het gebied en zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing toont de ontwikkeling respect voor cultuurhistorische elementen in het gebied. De ontwikkeling moet belangrijke Rooise waarden borgen en een bijdrage leveren aan het behoud daarvan.

Maar ook de niet zichtbare, ondergrondse sporen uit het verleden zijn van grote waarde en dienen zoveel mogelijk behouden dan wel in kaart gebracht te worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarom een verkennend archeologisch bodemonderzoek plaats te vinden, wanneer de verwachting aanwezig is dat het archeologisch bodemarchief nog in tact is.

In hoofdstuk 5, milieu hygiënische en planologische verantwoording, is een paragraaf opgenomen over de cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied en in hoe onderhavig plan daar rekening mee gehouden is.

4.3.5 Bestuur

De gemeente Sint-Oedenrode heeft openheid, inspraak en interactiviteit hoog op haar agenda staan.

Voor de verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan is gekozen voor een zodanige systematiek en methodiek dat het voor alle groepen gebruikers, zowel de burgers als de plantoetsers, helder en begrijpelijk is. Alle nieuwe bestemmingsplannen worden inhoudelijk en wat de systematiek betreft op elkaar afgestemd. Onderhavig bestemmingsplan sluit dan ook aan op de door de gemeente gebruikte standaarden.

Het bestemmingsplan is zowel digitaal als fysiek te raadplegen en door de digitalisering van de verbeelding volgens de zogenaamde IMRO-codering⁶ is het bestemmingsplan uitwisselbaar zonder informatieverlies.

⁶ Informatiemodel voor de Ruimtelijke Ordening: gemeenschappelijke standaardtaal voor uitwisseling van geografische informatie.

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

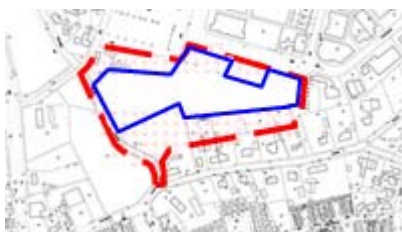
1. In het plangebied wordt de bouw van maximaal 175 woningen mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied niet ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied
3. In de navolgende paragrafen in dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In het plangebied zijn vier bodemonderzoeken uitgevoerd door Lankelma. In het vervolg van deze paragraaf wordt per onderzoek aangegeven wat de belangrijkste conclusies zijn. De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Voor het perceel Sluitappel 7 en de terreinen ten westen van het Dijksteegje is onderzoek in voorbereiding/uitvoering. Zodra de resultaten hiervan bekend zijn, zullen zij worden opgenomen in de bestemmingsplantoelichting.

5.2.1 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan het Dijksteegje te Sint Oedenrode', 10 juni 2011

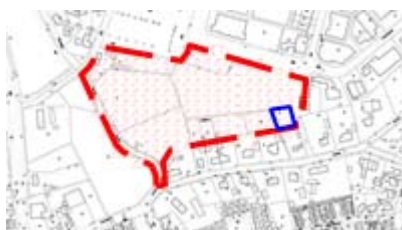


Geconcludeerd wordt dat de bodem formeel niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging (barium en naftaleen in het grondwater) is nader onderzoek echter niet noodzakelijk. Er bestaan geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.2.2 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan de Sluitappel 7, te Sint-Oedenrode, 17 september 2014

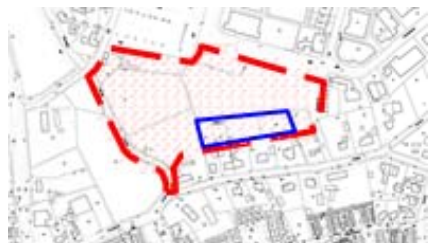
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van een nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit vormt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen.

5.2.3 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan de Sluitappel 13, te Sint-Oedenrode, 25 februari 2010



Geconcludeerd wordt dat de bodem formeel niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging (barium, koper en benzeen in het grondwater) is nader onderzoek echter niet noodzakelijk. Er bestaan geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.2.4 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan het nog te realiseren deel van de Colijnstraat te Sint-Oedenrode', 14 september 2010



geplande ontwikkelingen.

Geconcludeerd wordt dat de bodem formeel niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging (barium, som 1,2-dichloor-ethenen en vinylchloride in het grondwater en kwik in de bovengrond) is nader onderzoek echter niet noodzakelijk. Er bestaan geen beperkingen ten aanzien van de ge-

5.2.5 Verkennend bodemonderzoek 'Locatie aan de Gerbrandystraat te Sint-Oedenrode, 7 augustus 2009



Geconcludeerd wordt dat de bodem formeel niet geheel vrij is van bodemverontreiniging en zou een nader onderzoek naar het voorkomen van barium in het grondwater noodzakelijk zijn. Dit wordt echter om de volgende redenen niet zinvol geacht:

- In de vaste bodem wordt geen verhoging van de desbetreffende parameter aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een (antropogene) bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- In de huidige situatie zijn er geen risico's;
- Alhoewel barium pas sinds kort in het stoffenpakket is opgenomen en er voor deze parameter (nog) geen achtergrondwaarden zijn vastgesteld, blijkt uit eerdere bodemonderzoeken in de regio, dat er hier in het grondwater vaker (sterk) verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen beperkingen bestaan ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.2.6 Actualiserend onderzoek voor geheel plangebied met uitzondering van perceel Sluitappel 7-7a, 25 september 2014

In 2014 is een actualiserend onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied, met uitzondering van het perceel behorende bij het adres Sluitappel 7-7a. Doel van het onderzoek is om, middels steekproeven, de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

Geen van de onderzochte stoffen overschrijdt in de bovengrond de desbetreffende achtergrondwaarde. De onderzoekshypothese 'onverdacht' dient te worden aanhaafd. Uit bodemkwaliteitsoogpunt zijn er geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

In het kader van het actualiserend onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgeonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

5.3 Geluid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 175 woningen op een locatie gelegen in het noordoosten van Sint-Oedenrode mogelijk gemaakt. Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van geluidgevoelige bebouwing in de onderzoekszone van de Schijndelseweg. Daarnaast wordt de geluidgevoelige bebouwing geprojecteerd in de omgeving van de Gerbrandystraat, Marie Curiestraat, Dijksteegje en de Sluitappel/Groene Woud.

Deze wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Door Croonen Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage⁷ (d.d. 30 augustus 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de Schijndelseweg (50 km/uur) op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen. Daarnaast is de geluidbelasting op de gevel de basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Deze binnenwaarde moet met een berekening worden aangetoond.

Conform de Wet geluidhinder

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de 48 dB-contour vanwege de Schijndelseweg op een afstand van maximaal 94 meter uit de as van de weg ligt. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing komt op een afstand te liggen die groter is dan 94 meter uit de as van de Schijndelseweg, waardoor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de berekening is gerekend in een vrieveldsituatie. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met mogelijke afscherming via bebouwing. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet vanwege

⁷ Rapport akoestisch onderzoek Sluitappel Noord, Croonen Adviseurs, 14 april 2011

de Schijndelseweg hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen.

Conform de Wet ruimtelijke ordening

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Gerbrandystraat, Marie Curiestraat, Dijksteegje en de Sluitappel/Groene Woud de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt vanwege de Gerbrandystraat 41 dB, vanwege de Marie Curiestraat 45 dB, vanwege het Dijksteegje 48 dB en vanwege de Sluitappel/Groene Woud 39 dB. Vanwege de betreffende wegen, welke zijn opgenomen in een 30 km-zone, voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Akoestisch onderzoek Sluitappel 7

Voor de te realiseren woningen op het adres Sluitappel 7 (vier woningen) is separaat een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek⁸ blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen aanvullende eisen gesteld.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Plan als bron

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De kern van de nieuwe wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen, zoals ook al het geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aange-merkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

⁸ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan Sluitappel 7 te Sint-Oedenrode, K+ adviesgroep, 15 oktober 2014, rapport M14 288.401

Het initiatief betreft de realisering van maximaal 175 nieuwe woningen. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.2 Plan als ontvanger

Door het RMB is het "Rapport Luchtkwaliteit 2004" gedateerd van 14 juni 2005 opgesteld. Hierin werd geconcludeerd dat er in Sint-Oedenrode geen overschrijdingen van de luchtkwaliteit zijn geconstateerd. In 2006 is er door het RMB wederom een luchtkwaliteitsrapportage voor 2005 opgesteld. De luchtkwaliteit is toen bepaald nabij de A50 en de provinciale wegen N618, N619 en N637. Uit deze rapportage blijkt dat alleen op één plaats (een gemeentelijke straat in het centrum) het aantal overschrijdingen van de 24-uurs gemiddelde concentratie van PM10 van de grenswaarde ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) groter is dan het toegestane aantal van 35 keer per jaar en wel aan de in het centrum gelegen Borchmolendijk. Aan de overige normen uit het besluit luchtkwaliteit 2005 werd in de gehele gemeente voldaan. Na overleg met de provincie is deze rapportage tevens beschouwd als rapportage voor 2006. Dit omdat er zich tussentijds geen veranderingen hebben voorgedaan.

In de jaren daarna hebben er in Sint-Oedenrode geen ontwikkelingen plaatsgevonden die afzonderlijk, of tezamen, vallen onder de kwalificatie 'in betekenende mate' zoals die door VROM zijn aangegeven. Derhalve mag verondersteld worden dat de resultaten, zoals geschetst in de rapportages, nog steeds actueel zijn. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de vestiging van woningen in het plangebied.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

5.5.1 Risicovolle inrichtingen

Blijkens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er lpg-tankstations gevestigd aan de Alfred Nobelstraat en aan de Schijndelseweg. Het plangebied ligt deels binnen de risicocontouren van het LPG tankstation aan de Schijndelseweg. Dit betekent dat conform art. 12 BEVI het groepsrisico moet worden verantwoord.

In het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden- en groepsrisico van belang. De Pr contour bedraagt 45 meter⁹. Het invloedsgebied waarover het groepsrisico moet worden berekend is 150 m. In het plangebied zijn binnen deze afstand 5 woningen voorzien. De verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden binnen de 1% letaliteitscontour van relevante scenario's. In het plangebied zijn binnen deze afstand 35 woningen voorzien. Het groepsrisico en de verantwoording voor het plangebied zijn onderzocht en berekend. De berekening¹⁰ is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De Veiligheidsregio adviseert in dit kader over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Door Brandweer Brabant-Noord is het plan beoordeeld. Deze beoordeling¹¹ is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Er bestaat uit het gezichtspunt van externe veiligheid geen belemmering om dit plan te realiseren. Het plangebied ligt buiten de Pr 10-6-contour van het LPG-tankstation. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft. De zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden als goed beoordeeld.

5.5.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de A50 vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot de A50 bedraagt minimaal 550 meter.

Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan een Basisnet Weg. Medio 2014 zal deze in werking treden, waarin de risicosituatie rondom (rijks)wegen en de ruimtelijke consequenties hiervan in beeld worden gebracht. Het Basisnet Weg betreft het Nederlandse hoofdwegennet: de rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gebruiksruimtes aan, die worden uitgedrukt in maximale risico's en ruimtelijke contouren langs wegen.

Voor de wegen die deel uitmaken van het Basisnet is een maximale PR 10-6-contour bepaald, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd (veiligheidszone). Deze veiligheidszone kan per traject in grootte variëren. Daarnaast moet voor bepaalde routes rekening worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer

⁹ Vanuit het vulpunt bij een doorzet van 1.000 m³/jaar

¹⁰ LPG groepsrisico berekeningsmodule garage Bongers, Schoonderbeek en Partners Advies BV, 2008-02-11

¹¹ Advies concept-ontwerpbestemmingsplan "Sluitappel Noord-Dijksteegje", Brandweer Brabant-Noord, 28-04-2014

brandbare vloeistoffen. Voor deze wegen geldt, naast een veiligheidszone, een plasbrandaandachtgebied (PAG) in een zone van 30 meter langs de weg. Bouwen binnen een PAG vraagt een specifieke afweging op gemeentelijk niveau. Tenslotte geldt voor alle wegen dat bij bebouwing binnen 200 meter van de weg rekening moet worden gehouden met de hoogte van het groepsrisico.

In de periode tot vaststelling van het Basisnet Weg geldt het overheidsbeleid zoals vastgelegd in de (geactualiseerde) Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs), waarin wordt voorgesorteerd op de risicobenadering van het Basisnet. In de Circulaire is bepaald dat geen plaatsgebonden risico hoeft te worden berekend bij omgevingsbesluiten die betrekking hebben op wegen die onderdeel uitmaken van het Basisnet Weg of zones langs deze wegen. In het kader van het Basisnet Weg zijn voor deze wegen de maximale PR 10-6-contouren immers al berekend. Wel kan bij bouwplannen binnen een afstand van 200 meter van een weg een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk zijn.

Voor de A50 (traject Paalgraven - aansluiting A58 Eindhoven) geldt volgens het Basisnet Weg en de Circulaire Rnvgs een maximale PR 10-6-contour van 0 meter. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar. In het Basisnet Weg is daarnaast voor het traject geen plasbrandaandachtgebied aangegeven. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er rond dit traject geen beperkingen gelden vanwege het plaatsgebonden risico of een PAG.

Uit de kaart die in het eindrapport Basisnet Weg is opgenomen, kan worden geconcludeerd dat de hoogte van het groepsrisico op de A50 minder dan 0,1 x de oriënterende waarde bedraagt.

In voorliggend geval bedraagt de afstand van het plangebied tot de A50 minimaal 550 meter. Derhalve zijn er geen belemmeringen vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50.

5.5.3 Leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen welke van belang zijn voor de externe veiligheid.

5.5.4 Conclusie

Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen te verwachten.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

5.6.1 Agrarische bedrijven

Het gemeentelijk beleid op het gebied van geurhinder is vastgelegd in de Verordening geurhinder en veehouderij (2009). In de omgeving van het plangebied zijn nog twee agrarische bedrijven gelegen; aan de Kampenweg en de Postdijk. De bedrijven liggen echter op een dusdanig afstand (respectievelijk ruim 400 meter en ruim 500 meter) dat de geurcontouren niet tot over het plangebied reiken. Er zijn derhalve geen agrarische bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.



5.6.2 Niet-agrarische bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering.

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige

functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden		
Milieucategorie*	Richtafstand tot omgevings-type 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009

Bedrijventerrein De Kampen

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein De Kampen. Voor het zuidelijk deel van dit bedrijventerrein, grenzend aan het plangebied, is maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan (bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1' en 'Bedrijventerrein – 2'). In het daar geldende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijven die conform de VNG-brochure ingeschaald zouden moeten worden in hogere categorie dan milieucategorie 3, maar die zich gedragen (lees: evenveel hinder veroorzaken) als milieucategorie 3.1. Milieucategorie 3.1 betekent een afstand van 50 meter (uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'). De bestaande vergunde en de in het bestemmingsplan toegelaten bedrijfsactiviteiten in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein behoren tot maximaal milieucategorie 3.1. Dit betekent een aan te hou-

den afstand tot de geprojecteerde woningen van minimaal 50 meter. Een klein gedeelte van het plangebied ligt binnen 50 meter afstand van het bedrijventerrein. Om voldoende afstand tussen de beoogde woningen en het bedrijventerrein te waarborgen is in de regels de regeling opgenomen dat woningen op minimaal 50 meter afstand van de bouwvlakken van de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein moeten worden gerealiseerd. De beoogde woningbouwontwikkeling levert het bedrijventerrein op deze wijze geen belemmering op, terwijl een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wordt gewaarborgd.

Touringcarbedrijf

Ten zuidwesten van het plangebied, aan de Grote Doelenlaan 16 - 18 is het touringcarbedrijf Van Hoof Reizen gelegen. Dit kleinschalige touringcarbedrijf is op basis van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' als categorie 2-bedrijf bestemd. Milieucategorie 2 betekent een indicatief aan te houden afstand van 30 meter (uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'). Het overgrote deel van de beoogde woningen is gelegen op een afstand van minimaal 30 meter vanuit de bebouwing van het touringcarbedrijf. De afstand tot de inrichting bedraagt in een enkel geval ongeveer 10 meter. Om in deze gevallen een goed woon- en leefklimaat te borgen en anderzijds de bedrijfsvoering van het bedrijf niet onevenredig te belemmeren, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat het in gebruik nemen van woningen pas mogelijk is als aangetoond wordt dat – eventueel na het aanbrengen van voldoende geluidswerende voorzieningen, bijvoorbeeld een gebouwde afscheiding - voldaan wordt aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Gezien de meest recente melding van het bedrijf (2002) is het voldoende aan nemelijk te maken dat de nieuwe woningen kunnen voldoen aan de normen. Ter nadere waarborging is een zone met hieraan gekoppeld een voorwaardelijke verplichting voor geluid opgenomen. Zodoende is voldoende gewaarborgd dat het bedrijf en de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmeringen voor elkaar zullen veroorzaken.

5.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding bepaald.

5.8 Verkeer en parkeren

Teneinde te komen tot een zo veilig mogelijke infrastructuur streeft de gemeente Sint-Oedenrode naar een hiërarchisch geordend netwerk van wegen, waarbij doorgaand verkeer zoveel mogelijk buiten of aan de rand van de bebouwde kom wordt afgewikkeld. Door de aanleg van de Noordelijke Randweg wordt het verkeer in Heikant hierop ontsloten. De verkeersafwikkeling zal daarom geen nadelige effecten hebben op het bestaand stedelijk gebied van Sint-Oedenrode. Dit is reeds onderbouwd in het bestemmingsplan Heikant.

In het woongebied worden woonstraten gerealiseerd die in verbinding staan met de omliggende bestaande wegen. De woonstraten leiden het verkeer naar de Schijndelseweg en de Noordelijke Randweg. Voor woonstraten wordt uitgegaan van een breedte van 4,50 meter, begeleid door rabat-, parkeer- en groenstroken alsmede voetpaden.

Voor het parkeren dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernormen van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen geldt dat één van de twee benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Voor gestapelde woningen en aaneengebouwde woningen geldt deze eis niet en zal met name geparkeerd worden in het profiel van de wegen. Dit geldt ook voor het overige parkeren bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. Hiervoor is in beginsel voldoende ruimte aanwezig.

5.9 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Met het waterschap is overleg geweest. Tijdens dat overleg is geconstateerd, dat het gebied Sluitappel – noord deel uitmaakt van het grotere gebied Heikant. In het kader van die grotere gebiedsontwikkeling is de waterhuishoudkundige situatie en rioolaanleg bezien, inclusief Sluitappel-noord. En ook door het waterschap vergund (nr. B.A. 01.066). Die vergunning blijft gewoon gelden.

Door voortschrijdende inzichten zijn nadien al zaken aangepast/verbeterd; centrale ondergrondse IT-voorzieningen zijn bovengrondse wadi's/retentievoorzieningen geworden. Ze liggen in de groene zone langs de Schijndelseweg en de groene buffer tussen de woonwijk en bedrijventerrein De Kampen. Vraag was of de (geo-)hydrologische situatie wellicht nog meer zou kunnen worden verbeterd door toepassing van infiltratierolering (voor dit laatste deel) in plaats van een gesloten riolering. Dat is bezien, maar blijkt niet

mogelijk vanwege de hoge grondwaterstanden. Voor het bestemmingsplan is de conclusie, dat vanuit het onderdeel water er dus ook geen belemmeringen /verdere aandachtspunten zijn. Door het waterschap is per mail aangegeven akkoord te zijn met bovenstaand voorstel.

5.10 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Croonen Adviseurs is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna verricht. De rapportage (d.d. 19 april 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

5.10.1 Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS of GHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

5.10.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soort-groep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden / opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar belang plangebied als foerageergebied
Uilen	Mogelijk	Ja	Nee	Onderzoek naar belang plangebied als foerageergebied

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Vervolgonderzoek

De aanwezigheid van vleermuizen en uilen in het onderzoeksgebied kan niet worden uitgesloten. Derhalve wordt geadviseerd om vervolgonderzoeken naar vleermuizen en uilen uit te laten voeren. Uit het vervolgonderzoek¹² volgt dat in het plangebied en omgeving de onderstaande beschermde soorten aanwezig zijn:

- gewone dwergvleermuis;
- rosse vleermuis;
- laatvlieger.

Verblijfplaatsen, kolonies of overduidelijke vliegroutes van vleermuizen zijn in het plangebied niet aangetroffen. Wel zijn foeragerende vleermuizen waargenomen in het plangebied. Tevens zijn baltende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Paarverblijfplaatsen zijn echter niet gevonden. In het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden voor broedgevallen van uilen.

Baltende gewone dwergvleermuizen hebben geen vaste baltplek, maar zijn mobiel. Roepende mannetjes hebben dus in de nabijheid een territorium en paarverblijfplaats. Binnen het plangebied zijn geen paarverblijfplaatsen aangetroffen. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een verstoring van een (beschermde) paarverblijfplaats.

¹² Nader onderzoek vleermuizen en uilen Woongebied Sluitappel Noord, Croonen Adviseurs, 13 november 2012

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats zou verdwijnen. Echter, het voor de vleermuizen belangrijkste (foerageer)gebied binnen het plangebied (langs het Dijksteegje) blijft behouden, waardoor er geen functioneel leefgebied van vleermuizen aangetast wordt. Daarnaast zal de laanbeplanting langs de bestaande wegen versterkt worden.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat, wanneer rond het belangrijkste foerageergebied binnen het plangebied terughoudend gewerkt wordt met verlichting, de voorgenomen plannen weinig of geen invloed hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora en faunawet.

Ook voor wat betreft het uitgevoerde uilenonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen geen invloed hebben op de steen- en ransuil in het plangebied. Voor wat betreft de uilen zijn er ook geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora en faunawet.

Aanbevelingen

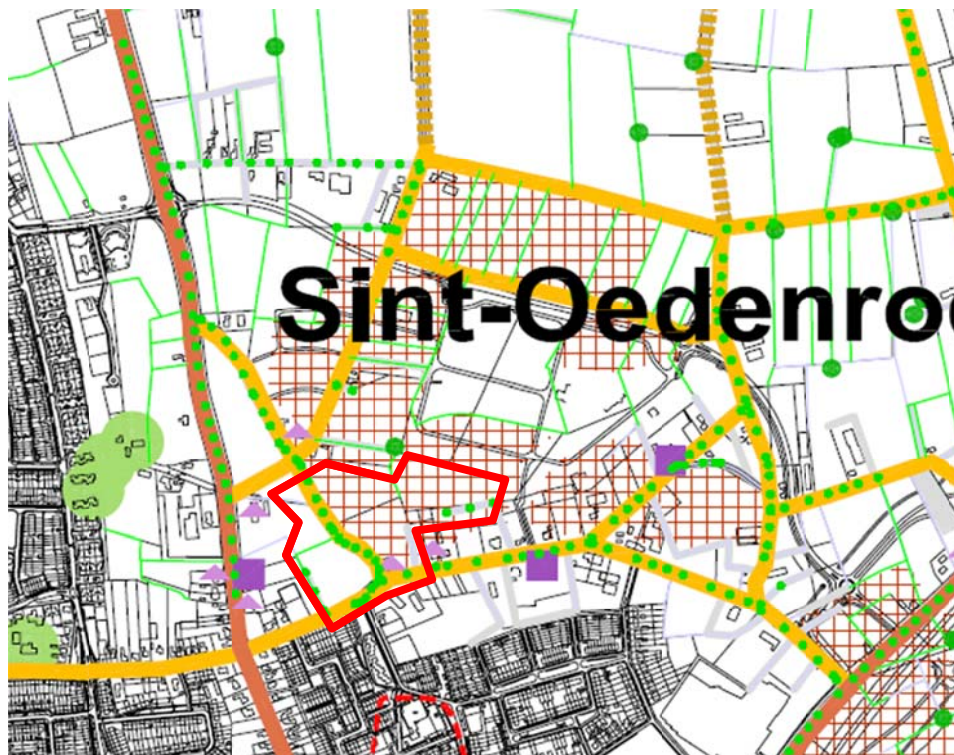
Naar aanleiding van het uitgevoerde vervolgonderzoek worden enkele aanbevelingen gedaan zodat in het toekomstige ontwerp van het gebied en de woningen rekening kan worden gehouden met de vleermuizen. De initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking van het plan beoordelen of deze aanbevelingen uitgevoerd kunnen worden.

5.11 Cultuurhistorie en archeologie

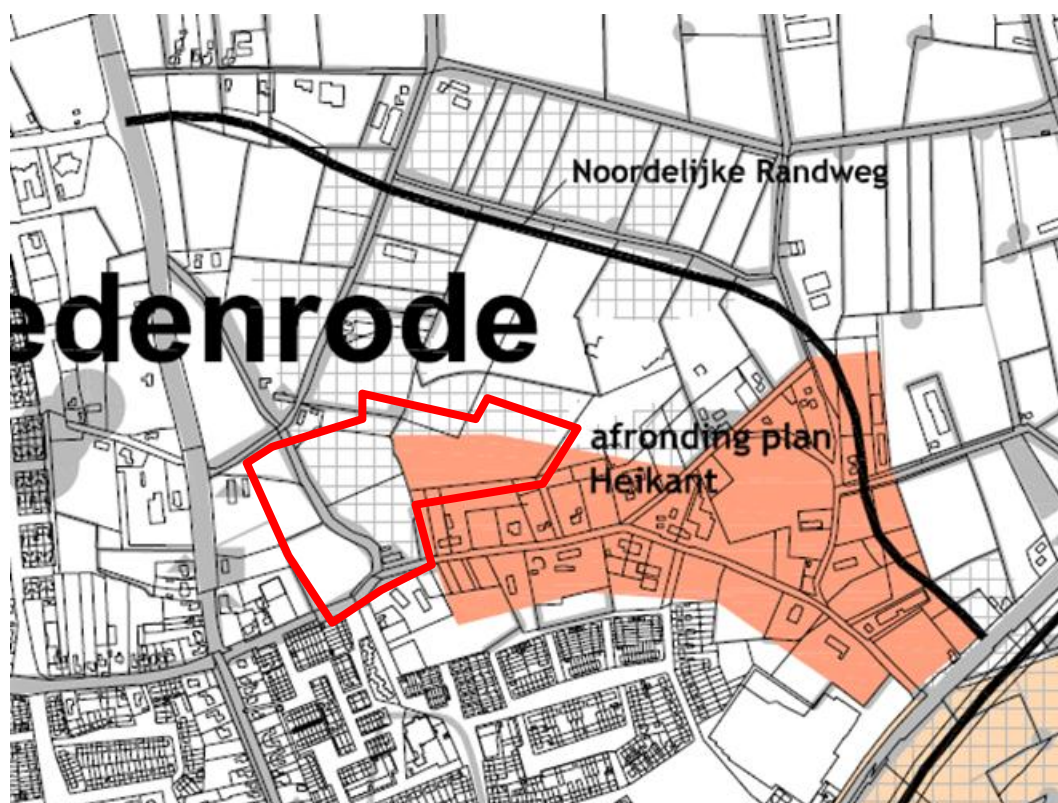
5.11.1 Cultuurhistorie

Op de themakaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn er geen specifieke waarden voor het gebied benoemd of aangeduid. De gemeente Sint-Oedenrode heeft zelf een Erfgoedplan opgesteld, als ook een Erfgoedverordening en Monumentenbeleid.

Op de Erfgoedkaart zijn verschillende structuren in het gebied aangeduid. Het Dijksteegje heeft de aanduiding 'oude wegen/wegtracés'. Het gebied ten oosten van deze weg heeft de aanduiding 'oude akkers'. Op enkele plekken is een 'laanbeplanting en bomenrijen' aangeduid.



De plankaart behorende bij het Erfgoedplan laat geen specifieke projecten of aandachtsgebieden zien. Een deel van het plan is onderdeel van het gebied 'afrondding plan Heikant'.



Het Dijksteegje is de belangrijkste structuur van het plangebied. In de verkavelingsopzet is de weg zorgvuldig ingepast. Bestaande groenelementen worden gehandhaafd. Voor Heikant is een groenvisie opgesteld dat de basis is geweest voor de inrichting van de openbare ruimten in het gebied. De laanbeplanting langs de bestaande wegen zal versterkt worden. Het Dijksteegje wordt begeleidt door een bomenrij. Deze zal, indien nodig, opnieuw aangeplant worden.

5.11.2 Gemeentelijk archeologisch beleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid is, in lijn met de uitgangspunten van het 'Verdrag van Malta', gericht op het zoveel mogelijk 'in situ' behouden van aanwezige archeologische waarden. Indien archeologische waarden aanwezig zijn en behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt, dienen de archeologische waarden door middel van onderzoek en/of opgraving in beeld te worden gebracht.

Het gemeentelijk archeologiebeleid dient te worden vertaald in bestemmingsplannen om bescherming van het archeologisch bodemarchief te waarborgen. Als onderdeel van het Erfgoedplan zijn twee kaarten opgenomen die betrekking hebben op de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden. Op de archeologische waardenkaart zijn de gebieden met bekende archeologische waarden aangegeven. Op de archeologische verwachtingskaart zijn daarnaast ook zones met een verwachtingswaarde opgenomen. Op de ver-

wachtingskaart wordt onderscheid gemaakt in zeven categorieën. Van de eerste vier categorieën is bekend dat er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Voor de laatste drie categorieën is een verwachtingskans bepaald. Per categorie is bepaald wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in de laatste drie categorieën, en wel in de categorie 'Terreinen met middelhoge archeologische verwachting'. Hiervoor is onderzoek nodig bij een verstoring dieper dan 50 cm onder maaiveld en groter dan 100 m²

5.11.3 Archeologisch onderzoek Sluitappel Noord (noordelijk en oostelijk deel)

Omdat het plangebied conform het gemeentelijk archeologiebeleid is gelegen binnen de categorie 'Terreinen met middelhoge archeologische verwachting' en de verstoring groter is dan 100 m² is door Becker & Van de Graaf is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage¹³ is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt in het zuidelijke zandgebied van Nederland. Het gebied ligt op een dekzandrug en/of dekzandvlakte. Gezien de afzetting van het dekzand in het Weichselien kan menselijke activiteiten op het dekzand hebben plaatsgevonden vanaf het Laat-Paleolithicum. Op basis van de bodemkaart bestaat de bodem van het plangebied waarschijnlijk uit hoge zwarte enkeerdgronden. Dit betekent dat bovenop het dekzand een humeus plaggende is opgebracht ten behoeve van akkerbouw. In de ondergrond van het plangebied kunnen zich archeologische resten van bewoning, begraving of ander landgebruik die dateren vanaf het Laat-Paleolithicum.

Uit het veldonderzoek blijkt dat de top van het dekzand in de ondergrond van het plangebied door diepploegen verstoord is geraakt. Alhoewel op basis van de boringen wel duidelijk is geworden dat in het verleden bodemvorming of podzolering heeft plaatsgevonden in het dekzand, zijn de A- en B-horizonten in de top van de bodem verrommeld en geroerd geraakt. De verstoring heeft een minimale diepte van 20 cm. en een maximale diepte van 150 cm –mv. Het oorspronkelijk leefoppervlak is door deze verstoring verwijderd, waardoor alleen nog diepreikende grondsporen in de onderliggende C-horizont kunnen worden aangetroffen. De verwachting op dit soort sporen, die dateren vanaf het Neolithicum, is echter laag.

Gezien de uitkomsten van het veldonderzoek en de daaruit voortgekomen lage verwachting op archeologische resten in de ondergrond, wordt er geadviseerd om in het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. De gemeente Sint-Oedenrode heeft ingestemd met de conclusies van het onderzoek.

¹³ Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Sluitappel Noord, Becker en Van de Graaf, 22-09-2011

5.11.4 Archeologisch onderzoek Dijksteegje West

Door middel van een inventariserend veldonderzoek (met bureauonderzoek)¹⁴ is voor het gebied ten westen van het Dijksteegje onderzocht of door de ontwikkeling van woningen op de locatie eventueel aanwezige archeologische waarden worden verstoord danwel vernietigd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt in een dekzandvlakte. Op basis hiervan geldt er een verwachting voor archeologische resten vanaf het Paleolithicum. Deze resten kunnen worden aangetroffen op de overgang van het humeuze dek naar het dekzand.

Het veldonderzoek wijst uit dat de omwerking in het plangebied tot circa 60 cm –mv reikt. Daarmee is de top van het archeologisch niveau omgewerkt. Het blijft echter mogelijk om diepe sporen als (paal)kuilen, sloten/greppels, putten en funderingen aan te treffen uit de genoemde periodes. De verwachting voor dergelijke resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum is echter laag. De verwachting geldt daarom met name nog voor resten vanaf het Neolithicum. Uitzondering hierop is het midden van het plangebied, waar de omwerking slechts 25-45 cm –mv is. Op basis van deze resultaten wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Selectieadvies gemeente Sint-Oedenrode

De gemeente Sint-Oedenrode stemt in met het advies een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek voor het midden- en noordelijke deel. Het advies is opgenomen in het 'Selectieadvies archeologische monumentenzorg derde versie gemeente Sint-Oedenrode, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Dijksteegje West te Sint-Oedenrode'. Dit selectieadvies is als bijlage toegevoegd. Aan de betreffende nader te onderzoeken gronden is een archeologische dubbelbestemming ter bescherming tegen verstoringen van het archeologische bodemarchief.

5.11.5 Archeologisch onderzoek en selectieadvies locatie Sluitappel 7

Door middel van een inventariserend veldonderzoek (met bureauonderzoek)¹⁵ is voor de locatie Sluitappel 7 onderzocht of door de ontwikkeling van woningen op de locatie eventueel aanwezige archeologische waarden worden verstoord danwel vernietigd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt in een zone met hoge verwachtingen voor archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied in een dekzandvlakte en op de aanwezigheid van een humeus dek van ten minste 50 cm diep, waardoor eventuele archeologische resten beschermd zijn tegen recente ploegactiviteiten. Uit de boringen blijkt dat in het plangebied oorspronkelijk sprake was van een enkeerdgrond. In de boring 4 lijkt daarbij geen versto-

¹⁴ Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase Dijksteegje West gemeente Sint-Oedenrode, IDDS Archeologie rapport 1681, 24-09-2014

¹⁵ Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Sluitappel 7-7a, Sint-Oedenrode, IDDS Archeologie rapport 1682, 29-09-2014

ring van het archeologisch niveau te hebben plaatsgevonden. Voor de zones rondom deze boringen geldt daarom een hoge verwachting. De andere boringen zijn dieper verstoord. Voor het gebied rondom deze boringen geldt een lage verwachting.

Selectieadvies gemeente Sint-Oedenrode

De gemeente Sint-Oedenrode stemt in met het advies een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek bij grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm-maaiveld in de zone met een hoge verwachting. Het advies is opgenomen in het 'Selectieadvies archeologische monumentenzorg tweede versie gemeente Sint-Oedenrode, inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Sluitappel 7-7a te Sint-Oedenrode'. Dit selectieadvies is als bijlage toegevoegd. Aan de betreffende nader te onderzoeken gronden is een archeologische dubbelbestemming ter bescherming tegen verstoringen van het archeologische bodemarchief.

5.12 Radarverstoringengebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringengebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis (een cirkel met een straal van 15 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar), beperkte bouwmogelijkheden gelden. Deze beperkingen/ bescherming is vastgelegd ingevolge artikel 2.4 e.v. van de Rarro.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen dit radarverstoringengebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte van bouwwerken wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 nautische mijl (= 27,8 km) vanaf de radarantenne.

Binnen het plangebied is bebouwing hoger dan 49 meter boven NAP niet toegestaan. Het onderhavige plan maakt tevens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk met een dergelijke hoogte. Het onderhavige bestemmingsplan vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals die gebruikt is in dit bestemmingsplan. In de systematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Voor de inhoud is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid'. Laatstgenoemd bestemmingsplan fungeert als het ware als voorbeeldplan voor de gehele actualiseringsopgave van de gemeente Sint-Oedenrode.

In paragraaf 6.2 wordt de opbouw van de planregels besproken. In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. Per bestemming is in hoofdlijnen aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

6.2 De bestemmingsmethodiek

Bij de vormgeving van het bestemmingsplan is het aspect duidelijkheid (voor burger en overheid) als uitgangspunt gehanteerd. Helder en duidelijk dient aangegeven te worden welke gebruiksfunctie toegelaten is op de gronden, mede in verband met de handhaafbaarheid, en wat, waar en hoe gebouwd kan en mag worden.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn uitsluitend opgenomen indien een nader afwegingsmoment nog dient plaats te vinden.

6.2.1 Systematiek van de regels

De regels vormen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

Voor de opbouw van de regels wordt de volgende structuur gehanteerd:

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

- begrippen: betreft gebruikte begrippen die uitleg behoeven;
- wijze van meten: bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst.

Per bestemming wordt het volgende stramien gehanteerd.

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.
- bouwregels: regels omtrent de hoogte, het bebouwingspercentage en dergelijke voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan worden gezien als een beperking van hetgeen -zonder de toepassing van de nadere eisenregeling- op grond van de planregels mogelijk zou zijn. Hiermee is dus de nadere eisenregeling in beginsel het tegenovergestelde van de afwijkingsregeling. Bij een nadere eis vindt een beperking van de norm plaats, bij een afwijking een verruiming. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.
- afwijken van de bouwregels: regels waarin de mogelijkheid geboden wordt af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).
- specifieke gebruiksregels: hierin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Dit is een nadere specificatie van de algemene gebruiksbepaling (hoofdstuk 3). Soms bestaat er onduidelijkheid welk gebruik wel of niet onder de doeleinden valt. Een voorbeeld: mag je van een vrijstaand bijbehorend bijgebouw op gronden met de bestemming 'Woongebied' een zelfstandige woonruimte maken? Om een goed handhaafbaar plan te krijgen en discussies uit te sluiten, is besloten om per bestemming in een aparte bepaling duidelijkheid te scheppen over deze 'grensgevallen'.
- afwijken van de gebruiksregels: in deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de be-

stemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

- wijzigingsbevoegdheid: in deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels betreffen:

- **Anti-dubbelregel**

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- **Algemene bouwregels**

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de bebouwde kommen van alle kernen van de gemeente Sint-Oedenrode, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de planregels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

- **Algemene gebruiksregels**

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.

- **Algemene afwijkingsregels**

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- **Algemene wijzigingsregels**

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn en de overgebleven gaten van een bestemmingsplan moeten dichten. Deze regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen. Dit zijn:

- **Overgangsrecht**
In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.
- **Slotregel**
Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.3 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Dit betekent concreet dat naast het positief bestemmen van alle bestaande functies ook alle in de toekomst gewenste functies direct worden toegelaten. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies.

Per bestemming wordt kort aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn en welke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen zijn.

Water

Gebruik

De gronden met de bestemming Water zijn bestemd voor onder andere water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwen

Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Gebruik

De gronden met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn bestemd voor onder andere wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie.

Bouwen

Gebouwen zijn toegestaan, in de regels is een maximale oppervlakte en hoogte weergegeven. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn de maximaal toegestane hoogtes in de regels opgenomen.

Wonen

Gebruik

Voor twee gedeelten van het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze gronden hadden een agrarische bestemming. Om de gehele percelen van dezelfde bestemming te voorzien, is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Bouwen

Op deze gronden zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijne toegestaan. Voor de bijbehorende bouwwerken, is een maximale toegestane oppervlakte *per bouwperceel* toegestaan. Dit betekent dat de toegestane oppervlakte van toepassing is op het gehele bouwperceel, en niet alleen voor de gronden gelegen binnen het plangebied. De opgenomen bouwregeling sluit aan bij de bouwregeling die geldt voor de resterende gronden van de percelen die niet vallen binnen dit bestemmingsplan.

Woongebied

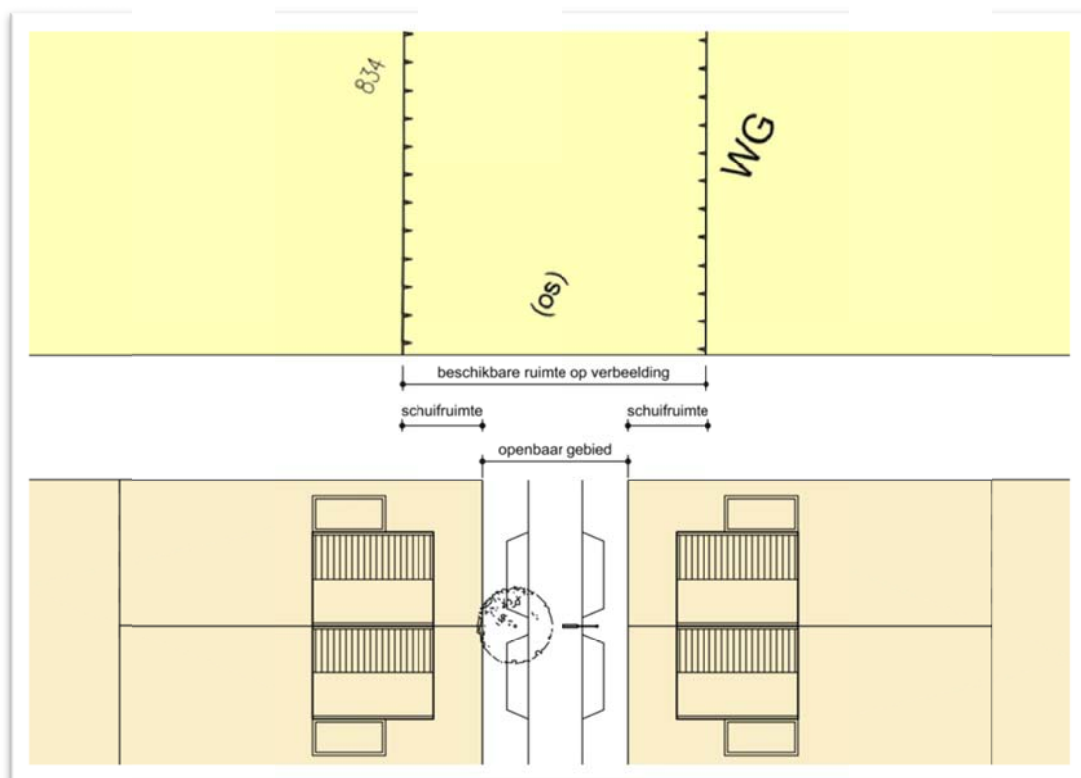
Gebruik

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming Woongebied opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende tuinen en erven. Voor de ontsluitingswegen zijn binnen deze bestemming een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Daarnaast is een aanduiding 'groen' opgenomen waarbinnen minimaal 2.000 m² aan groenvoorzieningen gerealiseerd moet worden.

Bouwen

In de bouwregels is flexibiliteit aangebracht. Voor de te realiseren woningen is geen bouwvlak opgenomen. De oriëntatie van het hoofdgebouw is gerelateerd aan de aanduiding 'ontsluiting' of de bestemmingen Water en Verkeer – Verblijfsgebied, met dien verstande dat geen oriëntatie van het hoofdgebouw en ontsluiting van het woonperceel op het Dijksteegje is toegestaan. Hiervan kan door middel van een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden afgeweken.

Voor de ontsluitingswegen is een aanduiding opgenomen die breder is dan de ontsluitingswegen die aangelegd gaan worden. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid om de ligging van de weg (en daardoor de ligging van de woningen) te verschuiven binnen de aanduiding 'ontsluiting'. Zie onderstaande afbeelding.



De ligging van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is gerelateerd aan de feitelijke (denkbeeldig) doorgetrokken voorgevellijn. De maximale toegestane diepte van het hoofdgebouw is in de regels opgenomen en de maximaal toegestane hoogtes staan op de verbeelding weergegeven. Alle type woningen zijn toegestaan.

Voor een 5-tal locaties gelden specifieke regels die afwijken van de algemene bouwregels. Voor deze gebieden is een specifieke bouwaanduiding (1 t/m 5) opgenomen, waaraan in de regels de afwijkingen zijn opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld type woningen, aantallen woningen, oriëntatieverplichting en/of afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen.

Voorwaardelijke verplichting

Ten zuidwesten van het plangebied is een bedrijf (touringcarbedrijf Van Hoof) gelegen. Om een goed woon- en leefklimaat te borgen en anderzijds de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet onevenredig te belemmeren, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat het in gebruik nemen van woningen pas mogelijk is als aangetoond wordt dat – eventueel na het aanbrengen van voldoende geluidswerende voorzieningen, bijvoorbeeld een gebouwde afscheiding - voldaan wordt aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Zodoende is voldoende gewaarborgd dat het bedrijf en de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmeringen voor elkaar zullen veroorzaken.

Waarde – Archeologie 1

Om eventuele archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen. In deze bestemming zijn voorwaarden verbonden aan het bouwen en is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Financieel-Economisch

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

In voorliggend geval heeft de gemeente het grootste deel van de gronden reeds verworven. De totale kosten die de gemeente hier voor heeft gemaakt (verwervingskosten, kosten bouw- en woonrijp maken, storting in het groenfonds, plankosten, planschade, rentekosten en dergelijke) worden gedekt door de geschatte opbrengsten, waardoor de ontwikkeling geen negatieve financiële gevolgen heeft voor de gemeente.

Voor de gronden die niet in het bezit van de gemeente zijn, is een anterieure overeenkomst met de eigenaren gesloten waarin afspraken over o.a. kostenverhaal zijn gemaakt.

7.2 Handhaving

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan.

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben dikwijls hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer gehandhaafd worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en daarmee worden tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn.

De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsom. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Sint-Oedenrode dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het buitengebied, de kernen, de bedrijventerreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een ruimtelijk-stedenbouwkundig plan gemaakt van de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied, teneinde deze juridisch-planologisch te kunnen verankeren in een bestemmingsplan. Daarnaast vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet". In onderhavig bestemmingsplan is gekeken naar de bestaande situatie en zijn geen illegale activiteiten aangetroffen. De thans opgenomen bestemmingsregeling vormt een goede vertaling van de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van het gebied Sluitappel Noord.

8. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 (Voor)overleg

Artikel 3.1.1 Bro 2008 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dienen te plegen met het waterschap en waar nodig met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van de provincie is als bijlage toegevoegd en geeft geen aanleiding om het plan (op onderdelen) aan te passen. Met het waterschap De Dommel is overleg gevoerd. Per mail (d.d. 21 november 2014) geven zij aan te kunnen instemmen met de beschreven oplossing voor 'water'.

8.3 Procedure

De procedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bodemonderzoeken**
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 3: Externe Veiligheid**
- Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek**
- Bijlage 5: Archeologische onderzoeken**
- Bijlage 6: Reactie vooroverleg**

Regels

