

Ruimtelijke onderbouwing planherziening De Hulsthoeve



Hulst 20 Sint-Oedenrode

Gemeente Sint-Oedenrode

Ruimtelijke onderbouwing De Hulsthoeve

Naam initiatiefnemer:

A. van Liempd Beheer B.V.
Bobbenagelseweg 10a
5491 VL Sint-Oedenrode

Kadastrale gegevens planlocatie:

Locatie: Hulst 20
Situatie: gemeente Sint Oedenrode
Sectie: M
Nummer: 684

Opgesteld door:

ABAB Accountants en Adviseurs, Vastgoedadvies B.V.
Mr. M.C.H. van de Sande- van de Ven
Ellen Pankhurststraat 1K
Postbus 10085
5000 JB Tilburg
013-4647269

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding | 4 |
| 1.1 Aanleiding en doel | 4 |
| 1.2 Begrenzing en ligging bestemmingsplan | 5 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 6 |
| 1.4 Gekozen planopzet | 8 |
| 1.5 Leeswijzer | 8 |
| 2. Huidige en toekomstige situatie | 9 |
| 2.1 Huidige situatie | 9 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 11 |
| 2.3 Toekomstig bestemmingsplan | 13 |
| 3. Beleidskader | 15 |
| 3.1 Inleiding | 15 |
| 3.2 Nationaal beleid | 15 |
| 3.3 Provinciaal beleid | 16 |
| 3.3.1 Inleiding | 16 |
| 3.3.2 Agenda van Brabant | 16 |
| 3.3.3 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant | 16 |
| 3.3.4 Verordening Ruimte 2014 | 18 |
| 3.3.4.1 <i>Bevordering van ruimtelijke kwaliteit</i> | 19 |
| 3.3.4.2 <i>Ecologische hoofdstructuur</i> | 20 |
| 3.3.4.3 <i>Water</i> | 21 |
| 3.3.4.4 <i>Groenblauwe structuur</i> | 21 |
| 3.3.4.5 <i>Aardkunde en cultuurhistorie</i> | 22 |
| 3.4 Regionaal beleid | 22 |
| 3.5 Gemeentelijk beleid | 23 |
| 3.5.1 Strategische Visie 2005-2020 “De Rooi(s)e Draad” | 23 |
| 3.5.2 Structuurschets 1996-2015 | 24 |
| 3.5.3 Landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode | 24 |
| 3.5.4 Kampeer- en accommodatiebeleid Sint-Oedenrode | 26 |
| 3.5.5 Nota Toerisme en Recreatie | 27 |
| 4. Toetsing aan relevante (milieu)aspecten | |
| 4.1 Bodem | 28 |
| 4.2 Geluid | 28 |
| 4.3 Externe veiligheid | 29 |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering / geur | 29 |
| 4.5 Luchtkwaliteit | 30 |
| 4.6 Water | 30 |
| 4.7 Archeologie en cultuurhistorie | 32 |
| 5. Uitvoerbaarheid | |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid | 33 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 33 |
| 6. Bijlagen | 34 |

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Landschappen van Allure is een investeringsprogramma van de provincie Noord-Brabant voor natuur- en landschapsprojecten in deze provincie. Gedeputeerde Staten hebben gekozen voor drie topprojecten die in 2014 van start gaan. Eén van die projecten betreft “Het Kloppend Hart”.

Binnen het uitvoeringsprogramma van Het Groene Woud “Het Kloppend Hart” vallen veertien projecten. Deze projecten worden uitgevoerd met behulp van professionals, vrijwilligers, provincie en gemeenten. De doelstelling van het programma is het ecologisch, toeristisch/recreatief en sociaal economisch verbinden en versterken van de natuurkernen in Het Groene Woud en het omliggende cultuurlandschap. Het Kloppend Hart ziet daarbij kans om geld te verdienen aan de bijzondere landschapswaarde in Het Groene Woud, waarvan een deel terugvloeit in het beheer en onderhoud van het landschap.

De Hulsthoeve aan de Hulst 20 in Sint-Oedenrode is één van deze veertien projecten. De Hulsthoeve moet een belevingsplek en een culturele en educatieve pleisterplaats worden binnen het recreatief wandel- en fietsnetwerk van Het Groene Woud. Het Brabants Landschap gaat nieuwe stukken wandelpad aanleggen, die bestaande wandel- en fietspaden en meerdere projecten van het “Kloppend Hart van Het Groene Woud” met elkaar zullen verbinden. Ook zal er bij de rivier De Dommel een aanlegsteiger voor ondermeer fluisterboten worden aangelegd.

Centraal binnen dit project is de voormalige langgevelboerderij De Hulsthoeve. Het is de bedoeling dat deze locatie een duurzaamheidscentrum wordt, waarbij voorlichting over duurzaamheid in de breedste zin van het woord centraal staat. Het moet een voorbeeld worden op het gebied van hergebruik. Zo wordt de locatie ontwikkeld met respect voor de geschiedenis en de landschappelijke context én met het oog op de toekomst. Hierbij zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van materialen uit slooppjecten.

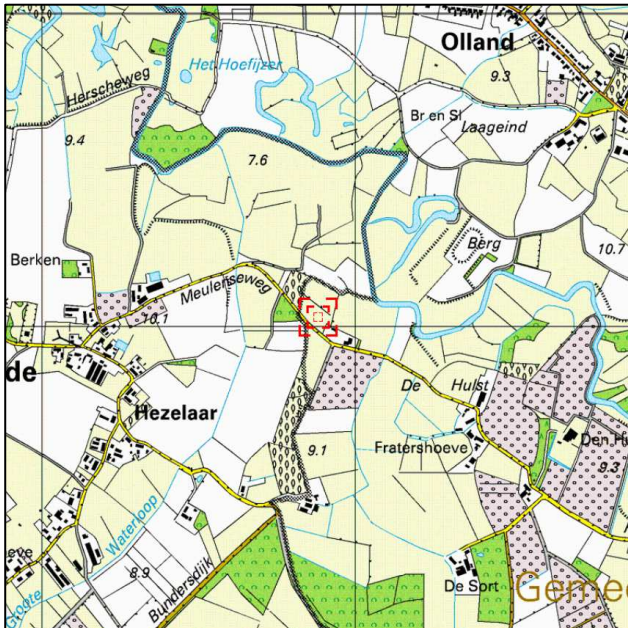
In de oude vervallen (varkens)stal zal – uiteraard na de nodige aanpassingen – een informatiecentrum van het Brabants Landschap worden gerealiseerd. Het gebouw wordt dusdanig ingericht dat het mogelijkheden biedt voor het houden van tentoonstellingen en exposities, inhoudende een culturele en educatieve pleisterplaats voor wandelaars. Er zullen drie zogenoemde Trek-ins op het terrein worden geplaatst; dit zijn innovatieve trekkershutten gebouwd van duurzame en hergebruikte materialen. De woonboerderij zal als (bedrijfs)woning behouden blijven en moet gelegenheid bieden voor overnachtingsmogelijkheden in besloten kring. Het bijgebouw zal worden ingericht als workshopruimte waar kleine groepen gebruik van kunnen maken.

Echter, de gewenste ontwikkelingen zijn niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook een herziening van het bestemmingsplan vereist. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Oedenrode heeft besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het opnemen van een passende bebouwings- en gebruiksregeling in het bestemmingsplan Buitengebied voor het project De Hulsthoeve en deze ontwikkeling te betrekken bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Voorliggende rapportage vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van deze locatie. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis op grond waarvan de uiteindelijke omgevingsvergunning(en) verleend kan/kunnen worden.

1.2 Begrenzing en ligging bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen aan de Hulst 20 in het buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, nummer 684. Het perceel is gelegen ten westen van Sint-Oedenrode en ten oosten van Liempde. Ten zuiden wordt de locatie begrensd door de plattelandsweg de Hulst en ten noorden door de beek De Dommel. Op onderstaande afbeeldingen is de omgevingskaart en de kadastrale kaart weergegeven.



Figuur: omgevingskaart



Figuur: kadastrale situatie

Dit perceel is in eigendom van Stichting Het Noordbrabants Landschap (Brabants Landschap). De eigendom is belast met erfpacht en opstal ten gunste van initiatiefnemer A. van Liempd Beheer B.V. tot tenminste 28 december 2052. Dit plan is dan ook in samenspraak en met goedkeuring van het Brabants Landschap tot stand gekomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode” van de gemeente Sint-Oedenrode. Het plan is op 15 maart 2012 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld en op 22 januari 2014 onherroepelijk geworden. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven voor de betreffende locatie (wit omkaderd).

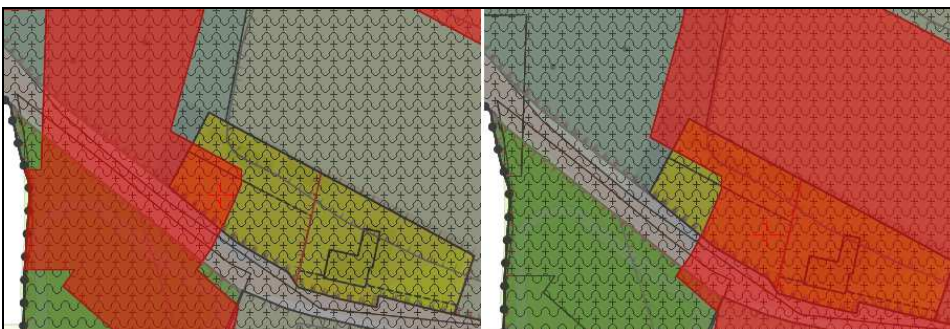


Figuur: uitsnede plankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van dit bestemmingsplan is ten aanzien van het betreffende perceel sprake van de enkelbestemming “wonen” (geel) en de enkelbestemming “natuur” (donkergroen). Het gehele plangebied heeft daarnaast de volgende aanduidingen:

- Dubbelbestemming Waterstaat-Waterbergingsgebied
- Dubbelbestemming Waterstaat- Attentiegebied EHS
- Gebiedsaanduiding Aardkundig waardevol
- Gebiedsaanduiding Cultuurhistorische waardevol gebied
- Gebiedsaanduiding Waardevol beekdal
- Gebiedsaanduiding Leefgebied struweelvogels

Verder is er deels sprake van de Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 (hoge verwachting) en deels van Waarde-Archeologie 2 (middelhoge verwachting). Zie onderstaande afbeeldingen.



Archeologie 2 (middelhoog)

Archeologie 1 (hoog)

Er is een gedeelte gelegen in de Wro-zone-wijzigingsgebied “zoekgebied voor de ecologische verbindingzone en natuurontwikkelingsgebied”. Een gedeelte van het bestemmingsvlak “wonen” is hiervan onthouden, namelijk het gedeelte waar het hoofdgebouw is gesitueerd. Zie afbeelding hieronder.



Zoekgebied evz + natuurontwikkelingsgebied

Tenslotte heeft een gedeelte van de locatie de gebiedsaanduiding “cultuurhistorisch waardevolle akker”, zie onderstaande afbeelding.



Cultuurhistorisch waardevolle akker

Gebruiksmogelijkheden

De als “wonen” bestemde gronden zijn bestemd voor:

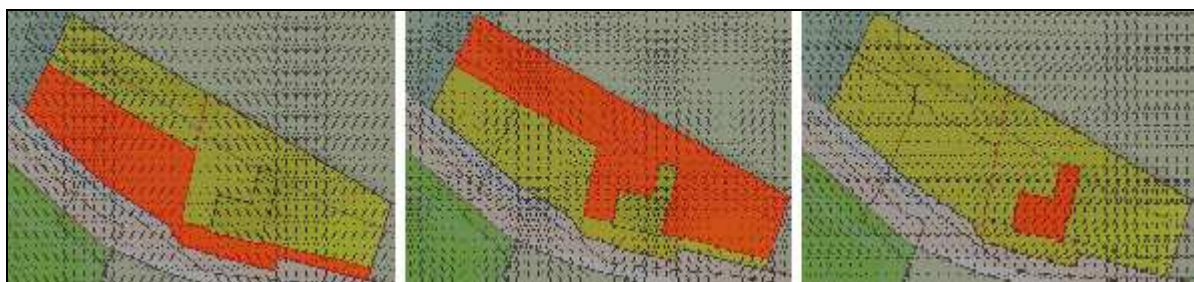
- wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “wonen uitgesloten” geen geurgevoelige doeleinden, zoals wonen en verblijven, is toegestaan;
- aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- Vrijkomende Agrarische Bedrijven ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen –vab”;
- (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Groenvoorzieningen.

De als “natuur” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Extensief recreatief medegebruik.

De voorgestane planontwikkeling past niet geheel binnen de gebruiksmogelijkheden van “wonen” en “natuur” en is aanpassing danwel wijziging van de bestemming noodzakelijk. Voor wat betreft de overige (gebieds)bestemmingen sluit het plan juist heel goed aan.

Het bestemmingsvlak "wonen" is opgedeeld in een bouwvlak voor het hoofdgebouw, een gedeelte waarop bijgebouwen zijn toegestaan en een gedeelte waarop bijgebouwen zijn uitgesloten. In onderstaande figuur zijn de betreffende gedeelten rood weergegeven.



bijgebouwen uitgesloten

bijgebouwen toegestaan

bouwvlak hoofdgebouw

In deze kwestie worden geen nieuwe gebouwen opgericht; er is enkel sprake van sloop van bebouwing (zwembad, serre). De oude varkensstal wordt gedeeltelijk gesloopt en op dezelfde plaats herbouwd. Het plan past dan ook binnen de huidige bebouwingsmogelijkheden.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past niet binnen de planregels van "wonen" en "natuur" zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode. Het bestemmingsplan geeft verder ook geen afwijkingsbevoegdheden. Aldus staat het bestemmingsplan de onderhavige ontwikkeling niet rechtstreeks toe en is een planherziening noodzakelijk. Er moet hierbij dan wel sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport biedt deze onderbouwing en zal middels een planherziening worden opgenomen in het integraal bestemmingsplan buitengebied.

1.4 Gekozen planopzet

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, is dus een herbestemming noodzakelijk. De doelstelling van de onderhavige procedure is het bieden van een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de drie Trek-ins en de overige gebruiksfuncties zoals workshop- en conferentieruimte, atelier en expositieruimte, informatiecentrum en woon- en logiesfunctie. Deze ruimtelijke onderbouwing biedt de motivering om aan te tonen dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dat er geen milieutechnische belemmeringen bestaan.

1.5 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau het beleidskader weer. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse relevante onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De Hulsthoeve is een voormalige boerderij, gelegen aan de Hulst 20 in Sint-Oedenrode nabij de grens met Liempde. De Hulsthoeve is onderwerp geweest van een afstudeerproject binnen de faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit in Eindhoven en is zodoende aan een analyse onderworpen alvorens het ontwerpproces van de huidige plannen van start is gegaan.



Figuur: voorzijde woonboerderij met aanbouw

Zodoende is aan de hand van oud kaartmateriaal en eigendomsgegevens achterhaald dat de vroegere “Hulstsche Hoeve” is gebouwd tussen 1868-1878. De foto’s van de gevelindeling laten de kenmerken zien van een voor de Brabantse zandgronden kenmerkend type boerderij, namelijk de langgevelboerderij. Deze gevel impliceert ook het oorspronkelijke gebruik voor agrarische activiteiten. Iedere bewoner gaf echter zijn eigen, op functie en gebruik gebaseerde, draai aan het gebouw dat daardoor eigenlijk continu in ontwikkeling is geweest.

Inmiddels is weinig tot niets meer overgebleven van de vroegere boerderij. De huidige Hulsthoeve is tot op heden jarenlang volledig gebruikt als woonhuis en representeert in haar uiterlijk dan ook de ontwikkeling die nu zichtbaar is op het platteland; het gebouw refereert nog aan de langgevelboerderij, maar in alle details is zichtbaar dat het gebouw geen agrarische functie meer dient.

De boerderij heeft verschillende uitbouwen die door de jaren heen gerealiseerd zijn. Uit de analyse blijkt dat er alleen een vergunning uit 1966 in het gemeentelijk archief aanwezig is. Dat betrof de aanbouw van een garage, die later tot keuken is omgebouwd en bij de woning is betrokken. Later is daar aan de oostzijde weer een schuurtje/werkplaats aangebouwd en aan de westzijde een serre.



Figuur: aanbouw en serre (achterzijde)



Figuur: serre (zijkant)

Verder is op het erf van de boerderij een overdekt zwembad aangelegd en staat er nog een vervallen voormalige varkensstal.



Figuur: overdekt zwembad



Figuur: oude varkensstal

Een stukje verderop langs de doorgaande weg is een wei met wilgen en staan enkele fruitbomen. De grond van Brabants Landschap loopt van dit punt tot aan De Dommel, die even verderop ten noordoosten van het plangebied stroomt.



Figuur: wei met wilgen en fruitbomen



Figuur: De Dommel

In onderstaande foto is de situatie vanuit luchtperspectief weergegeven:



Figuur: luchtfoto met huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

In samenspraak met de grondeigenaar Stichting Het Noordbrabants Landschap (hierna: Brabants Landschap) is een plan gemaakt om de locatie een nieuw elan te geven. Het Brabants Landschap zal wandelpaden aanleggen die bestaande wandel- en fietspaden en meerdere projecten van “Kloppend Hart van Het Groene Woud” met elkaar verbinden. Ook zal er een steiger bij De Dommel aangelegd worden voor kano’s en fluisterboten. Het Waterschap heeft al aangegeven in principe medewerking te willen verlenen en constructief mee te willen denken om ook een fluisterboot toe te laten op De Dommel. Volgens het waterschap past het initiatief bij de ontwikkeling van de Hulsthoeve als poort voor het Groene Woud.

De kenmerken van de huidige ruimtes komen niet overeen met de kwaliteiten die gewenst zijn voor de nieuwe functies. Het vraagt dan ook om ingrijpende veranderingen om de locatie een nieuwe toekomst te kunnen garanderen. Initiatiefnemer Van Liempd is voornemens om de overtollige en visueel onaantrekkelijke bebouwing te verwijderen. Daarom worden de serre en het zwembad geheel gesloopt en zal de vervallen varkensstal dusdanig worden opgeknapt en verbouwd tot informatiecentrum.

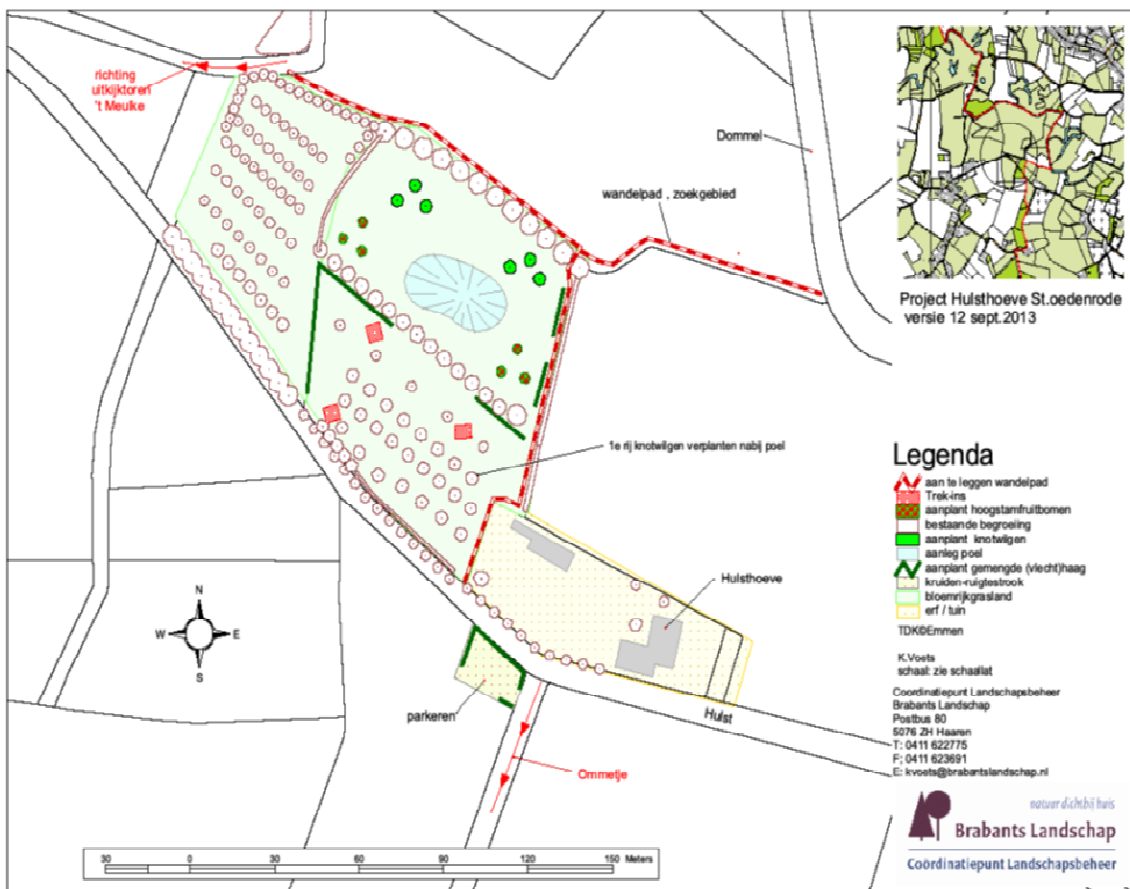
De locatie zal worden verbouwd met respect voor de geschiedenis en de landschappelijke context en met het oog op de toekomst. Bij de verbouwing wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van materialen uit slooprojecten. Het moet een voorbeeld worden op het gebied van hergebruik. Daar waar van waarde, worden delen van de bestaande bebouwing behouden en worden die op subtiel wijze opgenomen in het nieuwe ontwerp. Nieuwe delen worden gerealiseerd met materialen welke afkomstig zijn uit slooprojecten. De vernieuwde Hulsthoeve wordt het visitekaartje van initiatiefnemer en dochteronderneming 2Life-Art, welke wil laten zien dat sloopmaterialen de grondstoffen voor nieuwe gebouwen kunnen zijn. Naast de beleving van de plek, wordt de Hulsthoeve dus ook een beleving van oude en nieuwe delen, materialen en details. Dit alles onder de noemer “duurzaamheidscentrum”: gronden, gebouwen en voorzieningen gericht op culturele en educatieve doeleinden, zoals voorlichting en educatie op het gebied van duurzaamheid, hergebruik, cultuur, natuur, tentoonstellingen/exposities, atelierruimte, trainingen, workshops.

Woonboerderij

De Hulsthoeve zelf zal worden gebruikt als bedrijfswoning met enkele kamers voor Bed and Breakfast en aansluitend een vergader-/workshopruimte. De Bed and Breakfast is in eerste instantie bedoeld voor zakenrelaties van initiatiefnemer A. van Liempd Beheer B.V. dan wel personen die tevens gebruik maken van de vergader-/workshopruimte. De vergader-/ workshopruimte richt zich op afdelingen en teams van bedrijven uit de steden die een externe locatie zoeken voor een brainstormsessie of teambuilding activiteiten. De locatie moet faciliteiten gaan bieden voor het houden van een presentatie of bespreking, maar moet tevens een multifunctionele ruimte bevatten voor bijvoorbeeld een yogales of workshop. Dit alles uiteraard in relatie tot het thema "duurzaamheid".

Varkensstal

De activiteiten binnen de Hulsthoeve kunnen worden afgewisseld met activiteiten in en rond het informatiepunt dat wordt ingericht in de voormalige varkensstal. Dit wordt een informatiecentrum van het Brabants Landschap en is bedoeld als een culturele en educatieve pleisterplaats binnen het recreatief wandel- en fietsnetwerk van Het Groene Woud. De vervallen varkensstal is in dermate slechte staat dat gedeeltelijke sloop waarschijnlijk de enige reële mogelijkheid is. Uiteraard zal uit duurzaamheidsoverwegingen zoveel mogelijk van het oorspronkelijke gebouw worden behouden mits bouwkundig verantwoord. De stal zal daarom (groten)deels worden vervangen door nieuwe materialen zodat wordt voldaan aan de hedendaagse eisen. Het uiteindelijke resultaat zal uiteraard geheel in het landschap passen. Deze ruimte ligt tegen de achtergrens van de kavel en biedt daardoor uitzicht over het landschap met De Dommel.



Figuur: gewenste situatie

Trek-ins

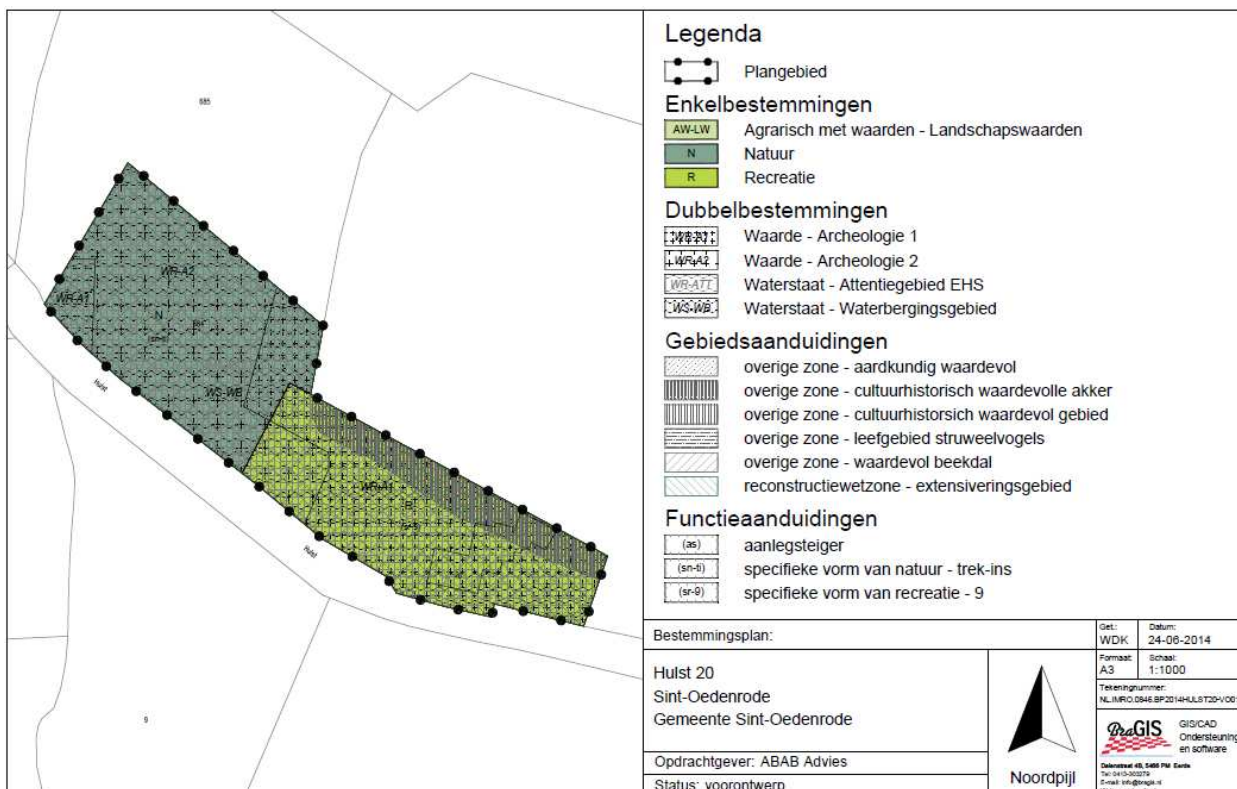
Er worden drie zogenoemde Trek-ins op het terrein geplaatst. Dit zijn innovatieve trekkershutten die gebouwd worden van duurzame en hergebruikte materialen. Het gaat om een klein aantal Trek-ins, waardoor het gebruik extensief zal zijn. Voor de Trek-ins is het aanleggen van infra noodzakelijk, net als het plaatsen van funderingen. De infra zal op vorstvrije diepte aangelegd worden. Voor de fundering wordt gebruikgemaakt van schroeffundering, waarbij zes schroeven tot de vastebank in de grond worden gezet. Al met al betekent dit dat deze Trek-ins niet als kampeermiddelen worden aangemerkt maar als gebouwen.



Voorbeeld Trek-in met indeling

2.3 Toekomstig bestemmingsplan

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een aanpassing danwel wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit heeft geresulteerd in de volgende plankaart:



In casu is gekozen om de natuurbestemming in tact te laten en ter plaatse een functieaanduiding "Trek-ins" op te nemen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de bestaande natuur in stand blijft en dat de betreffende Trek-ins ondergeschikt blijven aan de natuurbestemming.

De woonbestemming wordt gewijzigd in de bestemming “recreatie” met de nadere functieaanduiding “duurzaamheidscentrum (sr-9)”. Hiertoe wordt een nieuwe begripsbepaling in de planregels opgenomen: *Gronden, gebouwen en voorzieningen gericht op culturele en educatieve doeleinden, zoals voorlichting en educatie op het gebied van duurzaamheid, hergebruik, cultuur, natuur, tentoonstellingen/exposities, atelierruimte, trainingen, workshops.*

Verder wordt in de planregels de volgende Tabel Recreatiebedrijven opgenomen:

| Aanduiding | Adres | Huisnr. | Functie | Bedrijfs- woning | Opp. (m ²) |
|------------|-------|---------|---|------------------|--|
| 'sr – 9' | Hulst | 20 | Duurzaamheidscentrum met: <ul style="list-style-type: none"> - Informatiecentrum en expositieruimte - ruimtes voor logies/Bed & Breakfast - workshop- en conferentieruimte | 1 | 320 m ² 200 m ² 100 m ² |

De plankaart en planregels zijn als aparte bijlagen bij deze onderbouwing opgenomen.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

Het kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt onder meer gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan de ruimtelijke mogelijkheden, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. In dit hoofdstuk is voor de onderhavige activiteiten relevant beleid beknopt samengevat. Daar waar het beleid meer is toegespitst op een bepaald inhoudelijk thema wordt het beleidskader niet in dit hoofdstuk behandeld, maar in de paragraaf van het betreffende thema in hoofdstuk 4.

3.2 Nationaal beleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. De Structuurvisie legt meer taken en verantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening bij de provincies en de regio's. Deze Structuurvisie is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor de mobiliteitsinvesteringen.

Het Rijk wil ruimte geven aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zetten, investeringen prioriteren en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbinden. Daarbij komt de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De Structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de Structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is vertaald en verankerd in de provinciale Verordening Ruimte van Noord-Brabant en de gemeentelijke ruimteplannen van Sint-Oedenrode.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een concurrerende arbeidsmarkt na in Nederland. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De gewenste planontwikkeling is niet in strijd met het Rijksbeleid en voldoet aan de drie hoofddoelen zoals hierboven vermeld. Er kan worden geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan een vitaal platteland en het creëren van (nieuwe) economische dragers in het buitengebied. Verder kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan van een dermate geringe omvang is dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Inleiding

De provincie Noord-Brabant kent een aantal beleidskaders die van toepassing zijn op onderhavig project. Zo heeft de provincie in de Agenda van Brabant de ambitie voor de toekomst verwoord, waarbij kritisch is gekeken naar de taken en de rollen van de provincie. Verder is op 1 januari 2011 de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hierin wordt verwoord hoe de provincie de ruimte in Noord-Brabant graag wil indelen. Daarnaast hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, waarin de regels zijn opgenomen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Verordening staan, komen uit de provinciale Structuurvisie.

3.3.2 Agenda van Brabant

Op basis van de Agenda van Brabant heeft de provincie Noord-Brabant een aantal criteria geformuleerd en enkele investeringsdomeinen voorgesteld. Het gaat om de domeinen:

- Kennis: duurzame innovatie en slimme ambachtelijkheid
- De bereikbare regio
- Leefklimaat: topvoorzieningen op het terrein van sport en cultuur
- Brabants mozaïek, de ontwikkeling van steden, dorpen en het platteland
- Natuur en landschap

Deze domeinen passen bij het nieuwe profiel van de provincie met een focus op ruimte en economie. Ze vormen tevens een inhoudelijke richtsnoer voor de uitwerking van concrete investeringsvoorstellen. Voor de eerste tranche investeringen zijn door Gedeputeerde Staten voorstellen uitgewerkt op het terrein van:

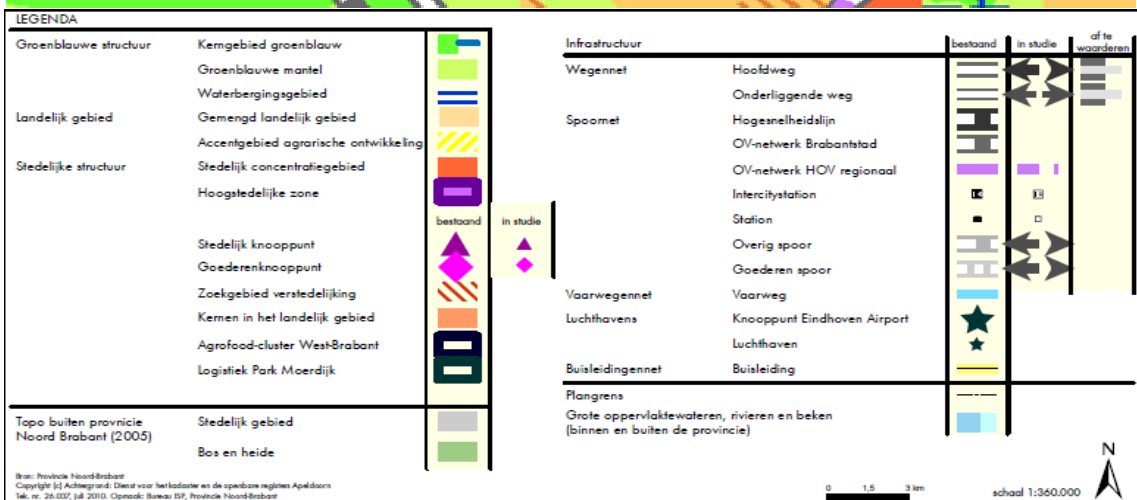
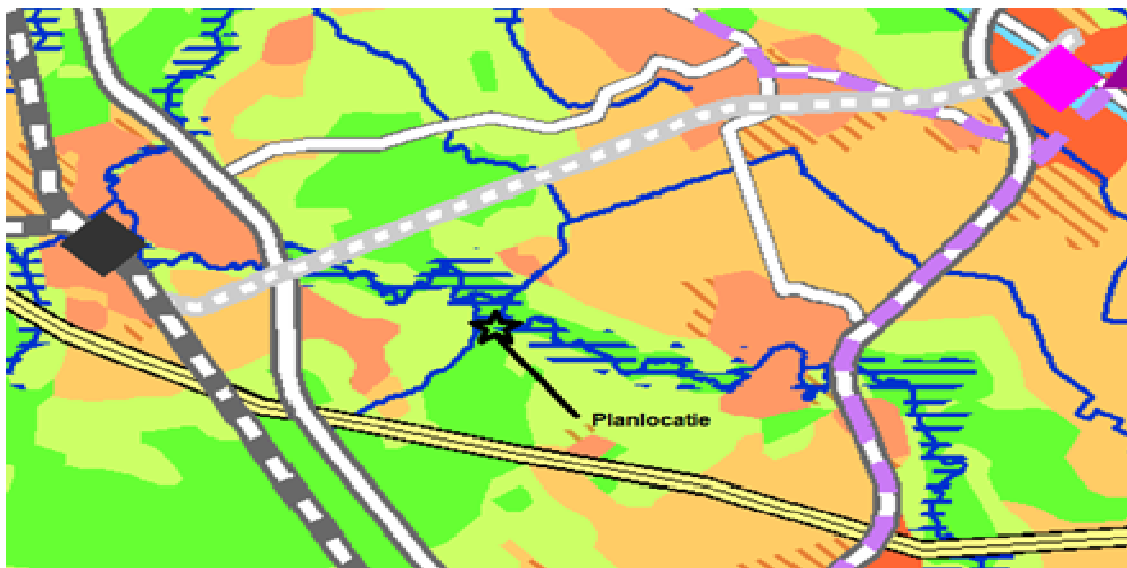
- Energie (Solar en Biobased economy)
- Cultuur (Brabant Culturele Hoofdstad 2018)
- Versterking sportinfrastructuur (Olympisch Plan 2028)
- Mobiliteit (fondsvorming)
- Grootschalige cultuurhistorische complexen (klooster, industriële complexen, landgoederen)
- Landschappen van Allure (Maashorst, Groene Woud, Brabantse Wal)

Het project “De Hulsthoeve” is één van de veertien projecten van “Kloppend Hart van Het Groene Woud”, één van de drie programma’s die een bijdrage ontvangen hebben vanuit de eerste tender van Landschappen van Allure. Belangrijk doel van “Landschappen van Allure” is het betrekken van partijen in de regio om de natuur te verfraaien en slimme combinaties te maken met recreatie en toerisme, zaken die allemaal terugkomen in het project “De Hulsthoeve”.

3.3.3 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 opgenomen, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor de provincie Noord-Brabant zelf en doorvertaling in de (Provinciale) Verordening(en) zorgt voor een verplichtende doorwerking naar lagere overheden. In de SVRO wordt gesteld dat de belangrijkste opgave is om stad en land in de provincie in samenhang te ontwikkelen. In de SVRO heeft de provincie vier robuuste ruimtelijke structuren uitgewerkt: de Groenblauwe structuur, het Landelijk gebied, de Stedelijke structuur en de Infrastructuur.

Volgens de Structurenkaart is het onderhavige plan gelegen in de Groenblauwe structuur, meer specifiek in het “Kerngebied groenblauw” en in “waterbergingsgebied” (zie onderstaande figuur).



van groene en blauwe waarden. Het toeristisch-recreatief bedrijfsleven kan inspelen op en bijdragen aan de groenblauwe functies in deze gebieden. De provincie bevordert in het natuur- en waterbeheer innovatieve verbindingen (cross-overs). Natuur, water en economie versterken elkaar door samen slim te investeren, zoals in het concept van de green deals. Innovatie is ook mogelijk door de koppeling van natuur met zorg, welzijn en leefbaarheid. De provincie stuurt op de randvoorwaardelijke kwaliteiten voor natuur en water met maatwerkoplossingen.

Mede doordat De Hulsthoeve een belevingsplek en een culturele en educatieve pleisterplaats moet worden binnen het recreatief wandel- en fietsnetwerk van Het Groene Woud, past het onderhavige project uitermate goed binnen deze doelstellingen.

De provincie onderscheidt in de Groenblauwe structuur drie perspectieven: het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging. Zoals hierboven al aangegeven, ligt het plangebied in zowel het kerngebied groenblauw en in waterbergingsgebied.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur, inclusief de (robuuste) ecologische verbindingszones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant zoals de Maas, de Brabantse beken en de Westbrabantse kreken horen tot het kerngebied. In casu betreft het de beek De Dommel. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

De gebieden voor waterberging zijn – bij dreigende wateroverlast – van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging). Het grootste deel van deze gebieden ligt binnen de groenblauwe structuur, een deel heeft een overlap met de agrarische structuur. Binnen de gebieden voor waterberging kunnen andere functies zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuurontwikkeling zich blijvend ontwikkelen mits ze afgestemd zijn op de beoogde waterfuncties.

Bij dit project wordt specifiek rekening gehouden met de betreffende natuurwaarden en waterfuncties. De initiatieven en ontwikkelingen zijn/worden telkens nauwgezet met het Waterschap De Dommel afgestemd.

Kortom; het plan sluit goed aan op de Structuurvisie Provincie Noord-Brabant.

3.3.4 Verordening Ruimte 2014

In de Verordening ruimte (VR) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de Verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de Verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening Ruimte 2014 bevat onder meer regels voor:

- bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke structuur;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw en
- niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

3.3.4.1 *Bevordering van ruimtelijke kwaliteit*

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. In de Verordening Ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen deze principes toe te passen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

De Verordening Ruimte heeft in hoofdstuk 2 een aantal bepalingen opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bepaalt dat de toelichting bij het betreffende plan een verantwoording moet bevatten dat:

- het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Onderhavig rapport betreft de vereiste zogenoemde ruimtelijke onderbouwing.

Voorts bepaalt artikel 3.2 van de Verordening Ruimte dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze bedoelde verbetering kan onder andere betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van de omgeving;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Hieronder wordt nader gemotiveerd waarom onderhavig plan de ruimtelijke kwaliteit op diverse fronten verbetert.

Belangrijk doel van “Landschappen van Allure”, waar onderhavig project onderdeel van is, is het betrekken van partijen in de regio om de natuur te verfraaien en slimme combinaties te maken met recreatie en toerisme. De landschappen van allure hebben elk een eigen identiteit en dynamiek. Zij zorgen voor verbinding van stad en platteland. Ze brengen mensen in contact met de natuur, met elkaar, met de historie, met de stad en haar achterland. En ze creëren nieuwe vormen van economie en ondernemerschap. Zo leveren ze een bijdrage aan de ambities van Noord-Brabant als Europese topregio. Gedeputeerde Staten hebben voor zes topprojecten gekozen, waaronder het project “Het Kloppend Hart van Het Groene Woud”, waar de planlocatie onderdeel van uit maakt. Er zal in de provincie worden geïnvesteerd in de aanleg van natuur- en landschapselementen, de verbetering van de biodiversiteit in het landschap, het herstel van de tuin en het park van een klooster alsmede de aanleg van belevingsroutes en kunst in het landschap bij de Hulsthoeve, de aanleg van sportlanes (fiets en wandel) vanuit de stad de natuur in en nieuwe “ommetjes” (fiets en wandel in het landschap).

De projecten, dus ook onderhavig project, zijn op de volgende criteria beoordeeld:

- de mate waarin het project bijdraagt aan het versterken van het landschap;
- de mate waarin het project partijen laat participeren die nog niet eerder bij de ontwikkeling van het landschap betrokken zijn geweest;

- de mate waarin verdienmogelijkheden van het project voor het landschap bijdragen aan een structurele financiering van het versterken van het landschap;
- de mate waarin het project toepassing geeft aan innovatieve concepten en oplossingen in en voor het landschap.

Onderhavige planlocatie voldoet dus in bijzondere mate aan het criterium dat de ruimtelijke kwaliteit bevorderd moet worden.

In de Verordening Ruimte zijn de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2) verwoord. Uitgangspunt voor de kwaliteitsverbetering is de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling" van de provincie Noord-Brabant. Uit de provinciale Verordening kan worden opgemaakt dat ontwikkelingen mogelijk zijn die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening. Een voorwaarde daarbij is dat gelijktijdig met een dergelijke ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorts moet aangegeven worden hoe die kwaliteitsverbetering is geborgd.

Op gemeentelijk niveau is dit principe uitgewerkt in de regeling "Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode". De ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor al dan niet een "tegenprestatie" moet worden geleverd zijn benoemd in de regeling. Deze zijn verdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: geen inspanning
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer
- categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20% van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

In de bijlage van deze regeling zijn de categorieën nader uitgewerkt. De onderhavige omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van de woonbestemming naar de bestemming Recreatie valt in categorie 3. Dit betekent dat de forfaitaire methode moet worden toegepast. Aangezien de planlocatie is gelegen in agrarisch gebied met waarden, moet daarbij dan worden uitgegaan van 25% van de grondwaardevermeerdering.

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit twee delen:

- een gedeelte van 4.500 m² betreft de woonbestemming die wordt omgezet naar de bestemming "recreatie" met de nadere aanduiding "duurzaamheidscentrum" en
- een gedeelte van 4.900,6 m² met de bestemming "Natuur" die dezelfde bestemming behoudt.

Aldus ziet de waardeverandering enkel op de eerste 4.500 m², waarvan 320 m² is bedoeld voor het informatiecentrum, 100 m² voor de workshopruimte en 200 m² voor de Bed & Breakfast in de bedrijfswoning/hoofdbouw. Aldus ziet de berekening er als volgt uit:

| Wonen | | Recreatie | |
|----------------------------------|--------------------|---|--------------------|
| 1.000 m ² x € 228,- = | € 228.000,- | 420 m ² bebouwd x € 140,- = | € 58.800,- |
| 3.500 m ² x € 31,- = | € 108.500,- | 4.080,6 m ² onbebouwd x € 70,- = | € 285.642,- |
| Totaal | € 336.500,- | Totaal | € 344.442,- |

- Totale waardevermeerdering € 7.942,-
- Vereiste kwaliteitsverbetering 25% € 1985,50

Op de planlocatie is door de jaren heen diverse bebouwing gerealiseerd. Naast de woonboerderij is er sprake van een met vergunning aangebouwde garage die later tot keuken is omgebouwd. Daar is later weer een schuur/werkplaats aangebouwd. Aan de andere zijde van die aanbouw is een serre gerealiseerd. Verder is op het erf nog een overdekt zwembad aangelegd en is er nog een vervallen voormalige varkensstal aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om de overtollige en visueel onaantrekkelijke bebouwing te slopen. Daarom

worden sowieso de serre en het zwembad gesloopt. De vervallen varkensstal wordt zoveel mogelijk behouden en voor het overige vervangen om te gaan functioneren als duurzaamheidscentrum. Het uiteindelijke gebouw zal geheel passend binnen het landschap zijn. De planlocatie zal worden verbouwd met respect voor de geschiedenis en de landschappelijke context. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van materialen uit slooprojecten. Het project moet een voorbeeld worden op het gebied van hergebruik.

Aan de hand van het inrichtingsplan zoals dat op pagina 12 van dit rapport is opgenomen zal initiatiefnemer in het kader van de vereiste kwaliteitsverbetering ook nog de volgende maatregelen treffen:

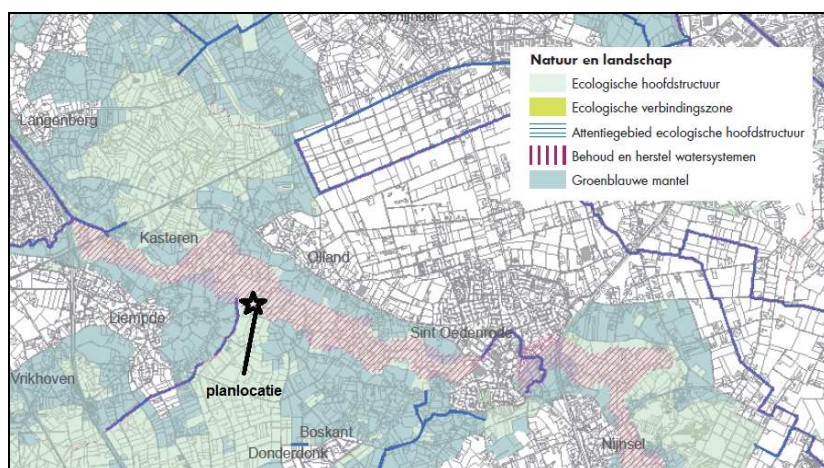
| | |
|---|-------------|
| - Aanleg circa 1.350 meter wandelpaden x € 8,20 | € 11.070,00 |
| - Aanplant 6 hoogstamfruitbomen à € 53,40 | € 320,40 |
| - Aanplant 6 knotwilgen à € 26,80 | € 160,80 |
| - Aanleg poel van circa 550 m ³ x € 5,40/m ³ | € 2.970,00 |
| - Aanplant circa 250 m ² gemengde (vlecht)haag x € 7,30/m ² | € 1.875,00 |

Kortom; de voorziene investeringen in kwaliteit komen ruimschoots uit boven de noodzakelijke € 1.985,50 op basis van gemeentelijk beleid. De feitelijke en juridische borging van bovenstaande maatregelen worden geborgd in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

3.3.4.2 Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. De ecologische verbindingzones (EVZ) zijn (langgerekte) landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. De zoekgebieden voor EVZ's zijn aangeduid conform de Verordening. Onderdeel van het EHS-beleid is ook het beschermen van de natte natuurepels. Hiervoor zijn in de Verordening zogenaamde "attentiegebieden EHS" aangewezen.

De planlocatie is gelegen in zoekgebied voor de ecologische verbindingzone en in zoekgebied voor natuurontwikkelingsgebied, alsmede in "attentiegebied EHS". De onderhavige ontwikkelingen doen hier niets aan af. Sterker nog, het plan draagt juist positief bij.



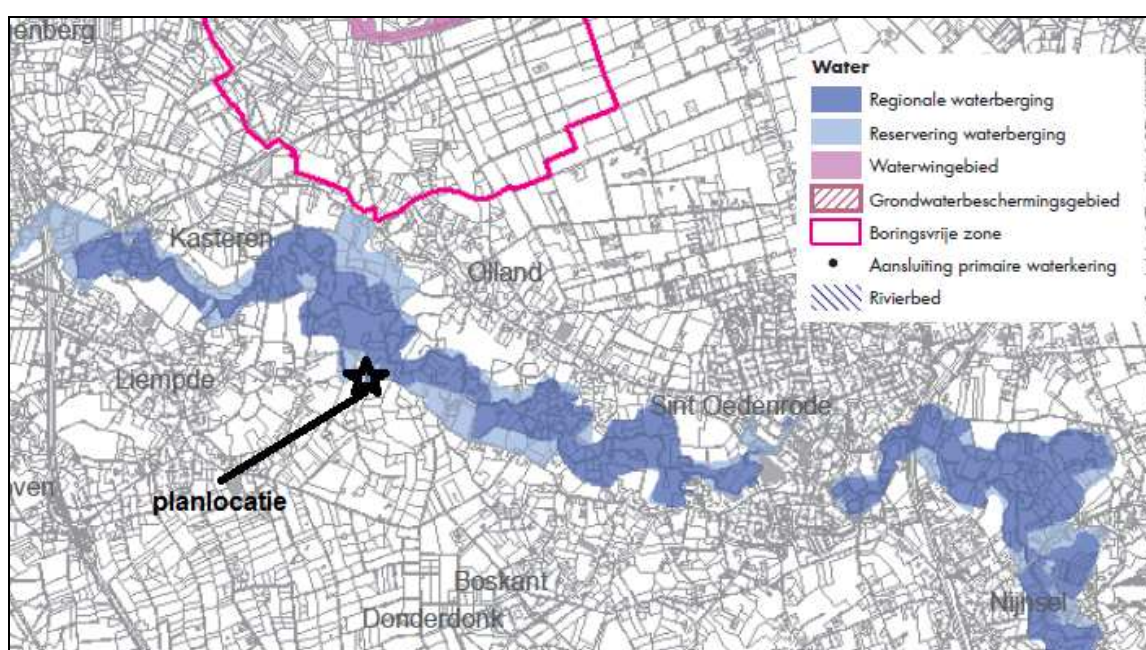
Figuur: uitsnede kaart "Natuur en landschap" en legenda

3.3.4.3 Water

De Verordening Ruimte strekt ertoe dat een aantal wateronderwerpen in gemeentelijke bestemmingsplannen worden opgenomen. In het Provinciaal Waterplan worden de wateronderwerpen genoemd die in de Verordening zijn uitgewerkt:

- natte natuurparels inclusief beschermingszones (attentiegebieden EHS);
- regionale waterberging en reserveringsgebieden voor waterberging;
- hoogwaterbescherming (winterbed en primaire waterkeringen);
- ruimte voor behoud en herstel van watersystemen.

De planlocatie is gelegen in attentiegebied EHS, in waterbergingsgebied en in de gebiedsaanduiding “waardevol beekdal” (ruimte voor behoud en herstel van watersystemen). Zie onderstaande figuur. Het onderhavige plan heeft hier geen negatieve invloed op.



Figuur: uitsnede kaart “Water” en legenda

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het Waterschap De Dommel nauw is betrokken bij dit plan en dat in goed onderling overleg het betreffende plan tot stand is gekomen. Zo heeft het Waterschap aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwen van een aanlegsteiger en voor een poel die in de directe nabijheid van de planlocatie zal worden aangelegd.

3.3.4.4 Groenblauwe structuur

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; het “landelijk gebied” en de “groenblauwe structuur”. De groenblauwe structuur is gekoppeld aan het water- en natuursysteem van Brabant. De provincie streeft tussen de grote stedelijke kernen naar behoud en ontwikkeling van gebieden met waarden op het vlak van natuur en water. Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. Dit kan door ontwikkelingsmogelijkheden voor functies te beiden die daaraan bijdragen. Hiermee wil de provincie een positieve ontwikkeling bereiken in het functioneren van het watersysteem en in de biodiversiteit en daarmee ook de landschappelijke contrasten in Brabant versterken.

De Groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

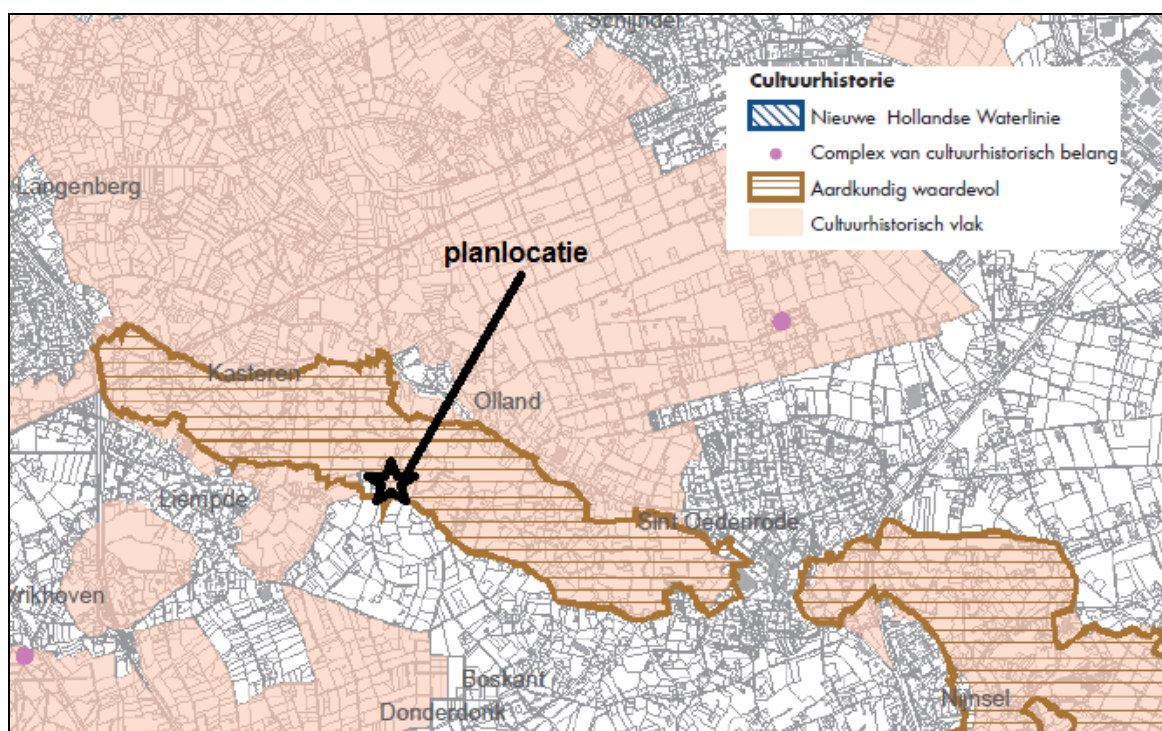
1. Het kerngebied groenblauw;
2. De groenblauwe mantel;
3. De gebieden voor waterberging.

Onderhavige planlocatie ligt zowel in het kerngebied groenblauw als in gebied voor waterberging en is van dermate geringe omvang dat er geen nadelige consequenties zijn te verwachten.

3.3.4.5 Aardkunde en cultuurhistorie

De aardkundige waarden en cultuurhistorische vlakken die binnen de provincie aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Het gaat om veertig waardevolle aardkundige gebieden en om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Het Groene Woud en maakt onderdeel uit van het waardevolle aardkundige gebied "Dommel, Vresselsche Bosch, Breugelse Beemden, Nuenens Broek" en het cultuurhistorische landschap "Groene Woud". De planlocatie is dan ook aangewezen als aardkundig waardevol gebied en is gelegen in een cultuurhistorisch vlak, zie onderstaande figuur.



Figuur: uitsnede kaart "Cultuurhistorie" en legenda

3.4 Regionaal beleid

In 2011 heeft Streekraad Het Groene Woud & De Meerij de Ontwikkelingsvisie Het Groene Woud 2011-2025 vastgesteld. De hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Het Groene Woud zijn versterking van het landschap, stimulering van groene economie en het laten terugvloeien van extra gegenereerde economie naar het landschap.

De visie van Het Groene Woud is opgedeeld naar de drie schillen: Versterking van het natuurhart van Het Groene Woud (eerste schil), versterking van het cultuurlandschap (tweede schil) en verankering van de omliggende steden met Het Groene Woud (derde schil).

In 2013 is de visie van Het Groene Woud verder aangescherpt in het kader van het provinciale programma Landschappen van Allure. Deze prioriteitsstelling is gebaseerd op het gegeven dat Het Groene Woud nog bij veel stedelingen onbekend is en de mogelijkheden om de steden bij de ontwikkeling van Het Groene Woud te betrekken onvoldoende worden benut. Op grond hiervan zijn de drie aantrekkelijke stad-landverbindingen tussen het hart van Het Groene Woud met Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch als prioriteit aangemerkt. Daarnaast is er prioriteit gelegd bij de kwaliteitsimpuls in het hart van Het Groene Woud zelf, omdat hier hoge natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden liggen. In de wat onbekendere natuurgebieden als de Scheeken, de Mortelen en de Geelders liggen een groot deel van deze kwaliteiten. In deze gebieden ligt de sleutel voor het beter op de kaart zetten van Het Groene Woud.

Als onderdeel van Het Kloppend Hart van Het Groene Woud voldoet het project De Hulsthoeve aan het regionaal beleid van Het Groene Woud.

3.5 Gemeentelijk beleid

De gemeente Sint-Oedenrode hanteert een aantal verschillende beleidsregels. Hieronder worden de relevante beleidsregels nader omschreven.

3.5.1 Strategische Visie 2005-2020 “De Rooi(s)e Draad”

Op 27 oktober 2005 is de Strategische Visie 2005-2020, genaamd “De Rooi(se) Draad”, vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. De Rooi(s)e Draad vormt een document dat men kan gebruiken als toetsingskader bij strategische beslissingen op het gebied van onder meer wonen, werken, toerisme en verkeer. De visie is uitgewerkt in een aantal thematische programma's (Woningbouw en Leefbaarheid, Vitaal Platteland en Economie en Ruimtelijke ontwikkeling) voor de middellange termijn (15-20 jaar). Concrete projecten geven invulling aan de visie.

De kern van De Rooi(s)e Draad is samengevat in de Kwaliteitskaart. Deze geeft in steekwoorden aan wat het kader is van de toekomstige ontwikkeling van Sint-Oedenrode. Nieuwe ontwikkelingen in de landbouwsector en nieuwe maatschappelijke wensen maken het volgens De Rooi(s)e Draad noodzakelijk dat de betekenis van de verbrede landbouw toeneemt. Het gaat hierbij om landbouw met daarnaast inkomsten uit zorg, natuur- en landschapsbeheer, recreatie en streekproducten. Naast de verbrede landbouw moeten nieuwe economische dragers de veranderingen in de landbouw accommoderen. Deze dragers zijn onder andere handel, recreatie, horeca en dienstverlening. Ook komt er ruimte voor innovatieve bedrijvigheid en wonen en zorg in het buitengebied.

Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) bieden mogelijkheden voor startende ondernemers. Recreatief medegebruik in de vorm van routes en netwerkstructuren dient het platteland beter bereikbaar te maken. Op basis van de huidige situatie en de belangrijkste ontwikkelingen onderscheidt De Rooi(s)e Draad verschillende opgaven. De volgende punten gelden als belangrijkste strategische opgaven voor het buitengebied:

- behouden van de vitaliteit in het buitengebied;
- benutten van de potenties van de recreatiesector;
- reconstructie landelijk gebied;
- behouden groene karakter;
- behouden/versterken aandacht cultuurhistorie in aanpalende beleidsvelden.

Behoud van de karakteristieke omgeving door (gerichte en passende) ontwikkeling staat in De Rooi(s)e Draad centraal. De bijzondere groene en cultuurhistorische kwaliteiten dienen als inspiratiebron voor de realisering van bijzondere woonvormen (landgoederen en slotjes). De kwaliteit is bepalend voor de groei.

In 2012 heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om de in 2005 opgestelde strategische visie tegen het licht te houden. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe notitie "De Rooi(s)e draad versterkt". Met deze titel wordt aangegeven dat de nog van toepassing zijnde beleidslijnen uit de oorspronkelijke visie zijn aangevuld met de relevante nieuwe inzichten. Net zoals bij de oorspronkelijke visie bevat deze herijking geen concrete uitvoeringsmaatregelen. De drie thema's Woningbouw en Leefbaarheid, Vitaal Platteland en Economie en Ruimtelijke ontwikkeling zijn op onderdelen bijgesteld, maar hebben geen directe invloed op onderhavig plan.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied versterkt de groene en cultuurhistorische kwaliteiten van de gemeente Sint-Oedenrode. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan het behouden van de vitaliteit van het buitengebied en worden de potenties van de recreatiesector benut. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling van het plangebied uitstekend aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Strategische Visie 2005-2020 De Rooi(s)e Draad geformuleerd is.

3.5.2 Structuurschets 1996-2015

De Structuurschets 1996-2015 (vastgesteld in 1996) geeft de ontwikkeling van de gemeente Sint-Oedenrode voor het begin van de 21e eeuw aan. Ruimtelijke kwaliteit en strategische ontwikkeling vormen kernbegrippen in deze structuurschets voor de gemeente Sint-Oedenrode. Aanleiding voor het opstellen van deze structuurschets vormden onder andere de aanleg van de A50 en enkele randwegen, de aanleg van een bedrijventerrein ten noorden van Eerschot en het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied.

De structuurschets pleit voor behoud en versterking van de bestaande ruimtelijke structuur van de hoofdkern, met De Dommel als belangrijkste drager. Nieuwe ruimte voor woningbouw en een bedrijventerrein worden in de structuurvisie zodanig gekozen dat de bovengenoemde functie van De Dommel behouden blijft.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied behoudt en versterkt de bestaande ruimtelijke structuur van het landelijk gebied van Sint-Oedenrode. Derhalve sluit deze ontwikkeling aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Structuurschets 1996-2015 geformuleerd is.

3.5.3 Landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Sint-Oedenrode is in het voorjaar van 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode. De aanleiding voor het LOP Sint-Oedenrode was de wens van de gemeente Sint-Oedenrode om verschillende stedelijke en landelijke ontwikkelingen landschappelijk in te passen en om een concreet uitvoeringsprogramma op te stellen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het landschap binnen de gemeente Sint-Oedenrode.

Het doel van het LOP is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het vigerende en in ontwikkeling zijnde beleidskader, de vorming van voldoende draagvlak en het bieden van zicht op uitvoering. Op basis van de indeling van het landschap in de gemeente Sint-Oedenrode ligt het plangebied binnen het Beekdal van De Dommel.

Ondergrond

Het beekdal van De Dommel vormt in zijn huidige staat nog steeds een goed voorbeeld van een beekdal in een dekzandlandschap. De landvormen die bij een dergelijke beek horen, evenals bijbehorende aardkundige en cultuurhistorische landschapselementen zijn hier nog steeds aanwezig. In het beekdal zijn beekbedgronden te vinden. Op plaatsen met ondoorlaatbare leemlaagten zijn vennen ontstaan, met veenvorming tot gevolg (Moervennen). Dit beekdal bestaat uit een overstromingsvlakte, oeverwallen, afgesneden meanders, stuif- en rivierduinen en stuifzandwallen. Kenmerkende natuurlijke processen voor een beekdal treden hier nog steeds op. Het gaat hierbij om erosie, sedimentatie, verstuiwing en op een enkele plaats om verlanding en veenvorming. De ondergrond van het beekdal bestaat hoofdzakelijk uit sterk lemig fijn zand. Aan de randen van het beekdal bevinden zich de wat hogere enkeerdgronden. De lange gebruikshistorie van deze randen wordt mede zichtbaar in het hoge aantal archeologische monumenten. Kwel komt veelvuldig in het beekdal voor. Dit is ook zichtbaar in het grondgebruik. Weidebouw vormt in het dal zelf nog steeds de overheersende agrarische functie.

Netwerken

Het beekdal van De Dommel vormt een belangrijke doorgaande, organisch gevormde structuur lopend van zuidoost naar noordwest. Het vormt een voornamelijk ecologische verbinding op bovenregionaal niveau. Het beekdal heeft een wisselende breedte en is nabij het centrum van de kern Sint-Oedenrode relatief smal. Het beekdal wordt op enkele plaatsen doorkruist door infrastructuur zoals de snelweg A50 tussen Eindhoven en Oss, de Corridor in het centrum van Sint-Oedenrode, de Lieshoutseweg en enkele lokale wegen zoals de Bobbenagelseweg. Ten westen van Sint-Oedenrode wordt het beekdal begrensd door de Ollandseweg aan de noordzijde en delen van de Boskantseweg, Liempdseweg en Hulst aan de zuidzijde.

Occupatie

In het beekdal is sprake van een kleinschalig landschap. Dit is mede dankzij de natuurlijke dynamiek met het bijbehorend extensief gebruik nog redelijk goed in tact gebleven. Een zeer onregelmatige verkaveling, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen bepalen in een groot deel van het beekdal het overheersende beeld. Agrarische bedrijfsgebouwen komen niet of nauwelijks in het beekdal voor. De gebieden Dommelbeemden, bestaande uit een complex van weilanden en het nabij gelegen bosgebied met ven Moerkuilen zijn vanuit natuuroogpunt zeer waardevol.

Een (analyse)punt van belang is het feit dat grote delen moeilijk/slecht toegankelijk zijn (voor de extensieve recreant).

De totale ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Sint-Oedenrode is verwoord en verbeeld in een integrale landschapsvisie. Deze visie bestaat uit een combinatie van casco ontwikkeling en robuuste ontwikkeling. Kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel wordt hierbij ook gestimuleerd. Het karakter van het Dommeldal wordt als hoofdstructuur binnen de gemeente zowel ruimtelijk als ecologisch verder versterkt. Door een algehele versterking van de groene elementen in bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, gecombineerd met meer recreatieve mogelijkheden, wordt de beleving van het landschap in de gemeente Sint-Oedenrode versterkt en verbeterd.

De gemeente Sint-Oedenrode wil zich de komende jaren in gaan zetten voor de verwezenlijking van de volgende 14 projecten (in willekeurige volgorde):

1. Behoud en onderhoud knotwilgen, houtsingels, houtwallen en –hagen;
2. Opschonen/aanleg poelen en vennen;
3. Aanleg erfbeplantingen boerenerven;
4. Aanleg droge/natte ecologische verbindingzones (excl. Beekherstel/meandering);
5. Aanleg recreatieve paden, ommetjes, knopen;
6. Behoud en herstel onverharde wegen (zandwegen, kerkenpaden en/of schapendreven);
7. Aanleg kavelgrensbeplantingen;
8. Landschapsontwikkeling clusters en linten;

9. Uitvoering beekherstel en waterberging;
10. Uitwerking groen uitloopegebied dorpsranden;
11. Aanleg nieuwe landgoederen/buitenplaatsen;
12. Landschapsontwikkeling landbouwontwikkelingsgebieden;
13. Landschappelijke inpassing A50;
14. Verbetering biotoop steenuilen.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, in combinatie met de goede landschappelijke inpassing, past dan ook uitstekend binnen het gemeentelijk beleid, zoals dat in het Landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode is geformuleerd.

3.5.4 Kampeer- en accommodatiebeleid Sint-Oedenrode

Het kampeer- en accommodatiebeleid van de gemeente Sint-Oedenrode borduurt voort op “De Rooi(s)e Draad (versterkt)”, waarin recreatie en toerisme één van de pijlers is. Naar aanleiding hiervan is eind 2007 de “Visie Recreatie en Toerisme” vastgesteld. De gemeente wil zich inzetten om te komen tot een verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling van Sint-Oedenrode. Hierbij dient een goede balans te worden gecreëerd tussen toeristisch-recreatieve groei en stimulering van particulier initiatief enerzijds en het bewaken van de kwaliteit, kwantiteit en de kernkwaliteiten van Sint-Oedenrode anderzijds.

Bij het opstellen van dit beleid is rekening gehouden met een aantal uitgangspunten, voortvloeiend uit de missie die staat vermeld in de Visie Recreatie en Toerisme (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2007). Zo moet onder meer voldaan worden aan de kernkwaliteiten zoals geformuleerd in de Visie Recreatie en Toerisme: welgelegen, karakteristiek en aantrekkelijk. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod waarbij verscheidene doelgroepen worden aangetrokken. Initiatieven moeten voldoen aan een bepaald basisniveau, waarbij een bedrijfsplan de levensvatbaarheid moet aantonen. Verder is permanente bewoning van de recreatieverblijven verboden.

Woonboerderij

Voor wat betreft de woonboerderij zal sprake zijn van een bedrijfswoning met daarbij een logiesfunctie. Dit moet kleinschalig en besloten blijven, in de vorm van enkele gastenkamers in de langgevelboerderij.

Nieuwe verzoeken moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Logies en ontbijt mogen worden gerealiseerd in bestaande gebouwen (hoofdgebouw) of vrijstaande gebouwen. Daarnaast is er de mogelijkheid tot realisatie voor logies en ontbijt in bedrijfsgebouwen indien het een gebouw van cultuurhistorische waarde betreft.
- De ruimten voor het aanbieden van logies en ontbijt moeten voldoen aan de bepalingen in de Woningwet, van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- Parkeergelegenheid dient beschikbaar te zijn op eigen terrein.
- De bovengrens voor het aantal slaapplekken is 10.
- Logies en ontbijt is het gehele jaar toegestaan.

Er kan worden geconcludeerd dat in casu aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Trek-ins

Gezien de ambities en de schaalgrootte van Sint-Oedenrode is ervoor gekozen om niet voor alle vormen van verblijfsaccommodatie beleid te schrijven. Met het oog op een gevarieerd aanbod kan in enkele gevallen gekozen worden voor maatwerk, waarbij voorwaarden worden gesteld aan onder andere de landschappelijke inpassing, investering in de omgeving, natuur en landschap en aansluiting bij de bouwstijl van reeds aanwezige gebouwen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied ten aanzien van de Trek-ins valt buiten de (standaard)categorieën, waarvoor beleid is geschreven.

Mede gezien de (toekomstige) ontwikkelingen binnen de gemeente, staat de gemeente vanuit toeristisch-recreatief oogpunt positief ten opzichte van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Het is vanuit zowel economisch als toeristisch-recreatief oogpunt wenselijk medewerking te verlenen aan het onderhavige initiatief. Er worden slechts drie Trek-ins geplaatst, waardoor het een zeer kleinschalig plan is en ook zal blijven. De Trek-ins hebben een unieke vormgeving, gebaseerd op de vorm van een tent, en gaan hierdoor volledig op in de natuurlijke omgeving. De Trek-in wordt grotendeels uit sloopmaterialen en/of duurzame FSC-materialen vervaardigd en past volledig in het concept maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Kortom; het unieke karakter van de Trek-ins maakt dat deze vorm van verblijfsaccommodatie buiten de standaard beleidscategorieën valt en hierdoor uitermate bijdraagt aan de doelstelling van een gevarieerd aanbod binnen de gemeente. Derhalve voldoet de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan het gemeentelijk kampeer- en accommodatiebeleid.

3.5.5 Nota Toerisme en Recreatie

De Nota Toerisme en Recreatie is in 2007 opgesteld om te komen tot een verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling van Sint-Oedenrode. Als missie geldt: Sint-Oedenrode wil haar toeristisch-recreatieve positie versterken door het inzetten van haar kernkwaliteiten. Instrumenten zullen zowel sturend als faciliterend worden ingezet ten behoeve van een voorzieningenniveau dat wordt gekenmerkt door duurzaamheid, extensiviteit, variatie en kwaliteit. Gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod van onder andere verblijfsaccommodaties.

In de Nota Toerisme en Recreatie staat onder andere vermeld dat recreatie en toerisme in het buitengebied in opkomst zijn. Het gaat dan vooral om (mini)campings en overige verblijfsaccommodaties. Realisatie hiervan dient zoveel mogelijk plaats te vinden in bestaande bebouwing. Uitbreiding van het kampeersegment is wenselijk. Uitgangspunten voor kamperen zijn vastgelegd in het kampeer- en accommodatiebeleid. Voor zover mogelijk worden bestaande instrumenten gebruikt voor regulering, zoals het bestemmingsplan Buitengebied en de Algemene Plaatselijke Verordening.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op de bestaande bebouwing. Vanaf de openbare weg zal er ruimtelijk gezien niet of nauwelijks iets veranderen ter plaatse van het plangebied. Daarnaast biedt de landschappelijke inpassing voldoende afscherming ten opzichte van omliggende bebouwing en/of passanten. Derhalve voldoet de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Nota Toerisme en Recreatie geformuleerd is.

4.Toetsing aan relevante (milieu)aspecten

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een plangebied dient rekening te worden gehouden met (milieu)aspecten vanuit de omgeving op het plangebied. Andersom geldt dit ook: de beïnvloeding vanuit het plangebied op de omgeving dient ook te worden beoordeeld. Het onderzoek naar de verschillende aspecten wordt in de navolgende paragrafen omschreven.

4.1 Bodem

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zijn door Verhoeven Milieutechniek B.V. een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De rapportage die op basis van deze onderzoeken is opgesteld is als bijlage aan dit rapport toegevoegd (zie hoofdstuk 6). Hieronder worden de conclusies uit de rapportage weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek

Voor de planlocatie is in september 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten bleek dat ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank, in de zandlaag op de leemlaag, een matige verontreiniging met minerale olie is aangetroffen. Zintuiglijk zijn in deze boring zwakke tot sterke olie-water reacties waargenomen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. Het gemeten gehalte voor minerale olie benaderde de tussenwaarde. Voor wat betreft de overige bodemkwaliteit zijn in zowel de grond als het grondwater maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarde werd overschreden diende een nader onderzoek te worden uitgevoerd om de ernst en omvang van de grondverontreiniging met minerale olie vast te stellen.

Nader bodemonderzoek

Vervolgens is ter plaatse een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had twee doelen:

- Het horizontaal afperken van de matige grondverontreiniging met minerale olie en daarmee het bepalen van de omvang van de grondverontreiniging;
- Het vaststellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Middels dit onderzoek is de omvang van de grondverontreiniging met minerale olie in beeld gebracht. In de omliggende boringen, waarin zintuiglijk maximaal zwakke olie-water reacties zijn waargenomen, zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetoond.

Aangezien in de grond maximaal een matige verontreiniging is aangetoond, kan er geen sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het grondwater is tijdens het verkennend bodemonderzoek maximaal een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond, waardoor geen verspreidingsrisico's zijn te verwachten.

Met het uitgevoerde onderzoek is de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank op de planlocatie in voldoende mate vastgesteld. Op basis van de resultaten van het verkennend en nader bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer de locatie binnen een onderzoekzone op grond van de Wet geluidhinder is gelegen.

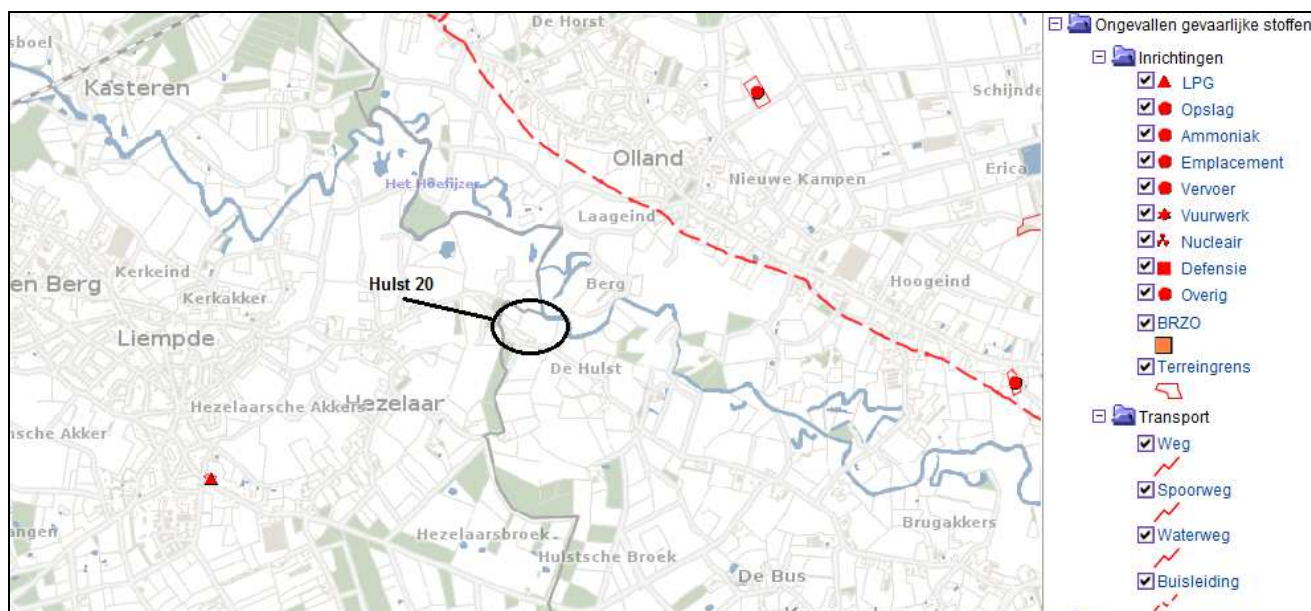
De voorgenomen ontwikkeling voorziet – naast het behoud van de natuurbestemming – in de realisatie van een recreatiefunctie. Uit bestendige jurisprudentie blijkt dat deze bestemmingen niet zijn aan te merken als

geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Daarom is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat er voor (de omgeving van) de onderzoekslocatie geen belemmeringen gelden wat betreft risicovolle inrichtingen, spoorwegen of leidingen. Zie onderstaande figuur.



Figuur: uitsnede omgeving plangebied Risicokaart Provincie Noord-Brabant en legenda

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering betekent dat er waar nodig een ruimtelijke scheiding moet worden aangebracht tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige activiteiten. Functies kunnen soms zowel milieugevoelig als -belastend zijn. Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

Milieubelastende activiteiten

Onder milieubelastende activiteiten worden bedrijfsactiviteiten (waaronder landbouw- en recreatiebedrijven) en vormen van publieke dienstverlening verstaan die op het gebied van geluid, geur, gevaar en stof belastend zijn voor milieugevoelige objecten.

Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De voorgenomen activiteiten in het onderhavige plangebied hebben mogelijk een verkeersaantrekkende werking en zouden in die zin milieubelastend kunnen zijn. Echter, de activiteiten zijn op grond van de Richtafstandenlijst van Bijlage 1 van de VNG Handreiking Bedrijven en

milieuzonering te vergelijken met de categorie “bibliotheken, musea, ateliers e.d.”. Voor deze categorie geldt de richtafstand voor geluid van circa 10 meter. Nu in de nabije omgeving geen (geluid)gevoelige objecten liggen, zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Milieugevoelige functies

Milieugevoelige functies zijn woningen (zowel bedrijfs- als burgerwoningen), woongebieden, scholen en verblijfrecreatie. In casu zijn de woonfunctie alsmede de recreatieve functie aan te merken als milieugevoelige functies.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt “omgekeerde werking” genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder en omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

In de omgeving van het plangebied liggen enkele (voormalige) agrarische bedrijven, waaronder ook enkele veehouderijbedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf Hulst 15 ligt op circa 400 meter afstand aan de Hulst, richting Sint Oedenrode. Dit betreft een een rundveehouderij waar ook hobbydieren worden gehouden en waarvoor een geurfactor is vastgesteld. Richting Liempde aan de Meulekensweg 3 ligt op circa 450 meter afstand een rundveehouderij, waarvoor vaste afstanden gelden van tenminste 50 meter in het buitengebied.

Vanwege de grote tussenliggende afstanden zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Voor geen van de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied vormt de planlocatie het dichtst bijgelegen gevoelig object. De planlocatie belemmert derhalve geen (agrarische) bedrijven in hun mogelijke ontwikkelingen.

Woon- en leefklimaat

Het perceel heeft in de bestaande situatie al een woonbestemming. Gezien de voorgenomen activiteiten zullen in het plangebied meer mensen verblijven en zou het aantal geurgehinderden toe kunnen nemen. Echter, onlangs is voor de gemeente Sint-Oedenrode opnieuw de achtergrondbelasting qua geur berekend. Hieruit blijkt dat in het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst, aangezien de achtergrondbelasting lager is dan 3 oue/m^3 .

Activiteitenbesluit

De bedrijfsactiviteiten die op de planlocatie ontwikkeld gaan worden, vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer en er zal worden voldaan aan de voorschriften uit het besluit en de bijbehorende regeling. Hiertoe zal te zijner tijd bij de gemeente een melding worden ingediend via de site <https://aim.vrom.nl>.

Samengevat zijn er vanuit het aspect hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. het plan draagt “niet in betekenende mate” bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;

- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip “niet in betekenende mate” is vastgelegd in het “Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de “Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”. Voor ontwikkelingen die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als “niet in betekende mate” worden aangemerkt 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 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat”. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, in de vorm van een duurzaamheidscentrum, valt niet onder een van de categorieën die als “niet in betekende mate” worden aangemerkt.

Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.6 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.

Beleid

Door de Nota Ruimte heeft met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Daarnaast biedt water juist ook grote kansen voor de kwaliteit en belevingswaarde van een gebied. Dit is onder andere uitgewerkt in het Nationaal Waterplan.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan “Krachtig Water” heeft het Waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Het waterbeheerplan maakt een indeling in de volgende thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij “hydrologisch neutraal” het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast streeft het Waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

Verder is gebleken dat in het gemeentelijk Waterplan en Rioleringsplan (2006) ten aanzien van de planlocatie en de voorgestane ontwikkeling van het plangebied geen specifieke, aanvullende voorwaarden of uitgangspunten zijn opgenomen.

Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

Het totale plangebied (kadastrale aanduiding Sint Oedenrode, Sectie M, perceel 684) van voorliggend initiatief heeft een oppervlakte van 9.460 m². In het onderhavige plan neemt het verhard oppervlak niet toe. Sterker nog, het neemt zelfs af doordat er bebouwing (serre/zwembad) wordt verwijderd. De voorgestane ontwikkeling van de planlocatie zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak met circa 84 m² tot gevolg hebben. In navolgende tabel is voor het plangebied weergegeven hoe de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie is.

| Oppervlakte | Huidige situatie (m ²) | Toekomstige situatie (m ²) |
|--------------------------|------------------------------------|--|
| Dakoppervlakte bebouwing | 898 | 706 |
| Dakoppervlakte Trek-ins | 0 | 108 |
| Terreinverharding | 0 | 0 |
| Onverhard terrein | 8.562 | 8.646 |
| Totaal | 9.460 | 9.460 |

Afvalwater

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is de vuilwaterafvoer van de bebouwing aangesloten op drukriolering. De vuilwaterafvoer van de Trek-ins zal eveneens via de riolering plaatsvinden.

Hemelwater

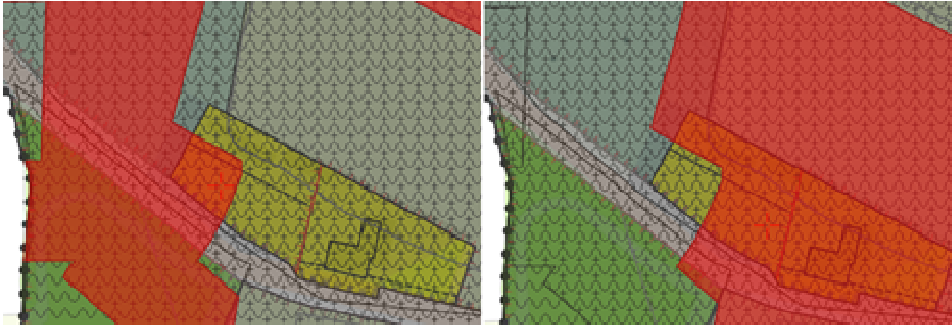
Het hemelwater wordt niet via de riolering afgevoerd, maar verdwijnt in de grond.

Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-Tool) ontwikkeld, waarmee het plan relatief eenvoudig wordt getoetst op hydrologische neutraliteit. Ook voor de planlocatie is deze HNO-Tool gebruikt (zie hoofdstuk 6). De conclusie is dat in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig is, omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak. Voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een maximale toename van 250 m² van verhard oppervlak, geldt vanuit het Waterschap De Dommel geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen waar mogelijk te worden benut. Zo wordt in het kader van de planontwikkeling net buiten de planlocatie een (kikker)poel aangelegd. Dit is in overleg met en middels toetsing door het Waterschap tot stand gekomen.

Voorliggende waterparagraaf is, in het kader van het wettelijke vooroverleg, door de gemeente voorgelegd aan het waterschap. Per brief heeft waterschap De Dommel op **XXXXX** haar reactie gegeven. Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van de planlocatie te verwachten.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

De planlocatie heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde (Archeologie 1) en gedeeltelijk een middelhoge (Archeologie 2).



Middelhoog

Hoog

- **Archeologie 2 (middelhoog)**

Dit betreft het gedeelte waar de Trek-ins zullen worden gerealiseerd. Voor het bouwen op deze gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Aangezien de Trek-ins zowel afzonderlijk als tezamen niet meer oppervlakte dan 500 m² in beslag zullen nemen en ook niet dieper dan 0,5 meter de grond zullen beroeren, is een nader rapport niet nodig.

- **Archeologie 1 (hoog)**

Dit betreft de bestaande woonboerderij met aanbouwen en het informatiecentrum. Voor het bouwen op deze gronden dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Aangezien er geen nieuwe oppervlakte wordt bebouwd, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling maakt onderdeel uit van het project Landschappen van Allure. Het provinciebestuur heeft geld beschikbaar gesteld voor projecten die de allure van drie belangrijke Brabantse natuurgebieden kunnen vergroten, waaronder Het Groene Woud (waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt). In onderstaande figuur wordt een totaaloverzicht gegeven van de financiën. Onder nummer 7 staat De Hulsthoeve genoemd.

| Projecten | Projecttrekker | Kosten | Eigen financiering | Percentage eigen financiering | Gevraagde bijdrage LvA | | | |
|--|--|----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| | | | | | Geldbedrag | Lening | Garantstelling | Totaal |
| | | Totale Projectkosten | | | | | | |
| 01 Edelherten in het hart van Het Groene Woud | Brabants Landschap | € 659.000 | € 329.500 | 50% | € 329.500 | | | € 329.500 |
| 02a Ecoduct over de spoorlijn Eindhoven-Boxtel | ProRail | € 7.923.000 | € 6.423.000 | 81% | € 1.500.000 | | | € 1.500.000 |
| 02b Ecoduct over de spoorlijn Eindhoven-Boxtel | Brabants Landschap | € 346.000 | € 261.400 | 76% | € 84.600 | | | € 84.600 |
| 03 Groene Win-Win allianties | ANV Het Groene Woud | € 628.792 | € 445.903 | 71% | € 182.889 | | | € 182.889 |
| 04 Reanimatie van verloren erfgoed | Stichting de Brabantse Boerderij | € 370.000 | € 20.000 | 5% | € 350.000 | | | € 350.000 |
| 05 Liempde, poort tot het hart van HGW | SPPILL | € 3.070.185 | € 1.957.202 | 64% | € 1.112.983 | | | € 1.112.983 |
| 06 Groot Duijfhuis | Brabants Landschap | € 150.800 | € 75.400 | 50% | € 75.400 | | | € 75.400 |
| 07 De Hulsthoeve | A. van Liempd Beheer | € 945.650 | € 677.770 | 72% | € 267.880 | | | € 267.880 |
| 08 Groene Poort en belevingscentrum De Vleut | gemeente Best en Ekkersweijer Recreatie BV | € 10.509.922 | € 6.644.200 | 63% | € 2.889.722 | € 225.000 | € 751.000 | € 3.865.722 |
| 09 Land van Bosch | Zorg- en recreatieboerderij De Hagelaar | € 360.760 | € 263.320 | 73% | € 97.440 | | | € 97.440 |
| 10 Duizendjarig Woud | Kunststichting Sint-Oedenrode | € 1.678.833 | € 907.725 | 54% | € 771.108 | | | € 771.108 |
| 11 Naturexperience Lennitsheuvel | Gemeente Boxtel | € 674.577 | € 408.422 | 61% | € 266.155 | | | € 266.155 |
| 12 Wandel-fietspad Bobbenagelseweg | Gemeente Sint-Oedenrode | € 613.143 | € 461.842 | 75% | € 151.301 | | | € 151.301 |
| 13 Park Stapelen | Paters Assumptionisten Boxtel | € 1.211.825 | € 605.912 | 50% | € 605.913 | | | € 605.913 |
| 14 BIA Medisch Centrum | Brinvast BV | € 432.389 | € 218.009 | 50% | € 214.380 | | | € 214.380 |
| Subtotaal | | € 29.574.876 | € 19.699.605 | 67% | € 8.899.271 | € 225.000 | € 751.000 | € 9.875.271 |

Figuur: Totaaloverzicht financiën Kloppend Hart (bron: Investeringsvoorstel Kloppend Hart)

De Landschappen van Allure-bijdrage wordt in casu gebruikt voor (het herstel van) de bijbehorende bijgebouwen, de landschappelijke inrichting en recreatieve voorzieningen. Verder kan de voorgestane ontwikkeling worden gezien als een initiatief van A. van Liempd Beheer B.V. (erfpachter) in samenwerking met het Brabants Landschap (eigenaar van de grond). A. van Liempd Beheer BV bekostigt dan ook de overige kosten waaronder de Trek-ins. Brabants Landschap betaalt onder andere het wandelpad.

De aanleg en exploitatie ervan zullen voor de gemeente Sint-Oedenrode geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen voor rekening van A. van Liempd Beheer B.V. en het Brabants Landschap. Ten behoeve hiervan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Sint-Oedenrode en de initiatiefnemer met betrekking tot de plankosten, planschade, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter visie legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf XXXX gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Vaststelling

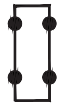
Het bestemmingsplan is op XXXXX vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode.

6. Bijlagen

- 6.1 Plankaart
- 6.2 Planregels
- 6.3 Bodemonderzoek
- 6.4 HNO-Tool

Bijlage 6.1

Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen



Agrarisch met waarden - Landschapswaarden



Natuur



Recreatie

Dubbelbestemmingen



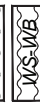
Waarde - Archeologie 1



Waarde - Archeologie 2



Waterstaat - Attentiegebied EHS



Waterstaat - Waterbergingsgebied

Gebiedsaanduidingen



overige zone - aardkundig waardevol



overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akker



overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied



overige zone - leefgebied struweelvogels

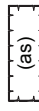


overige zone - waardevol beekdal

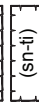


reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

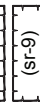
Funcieaanduidingen



aanlegsteiger

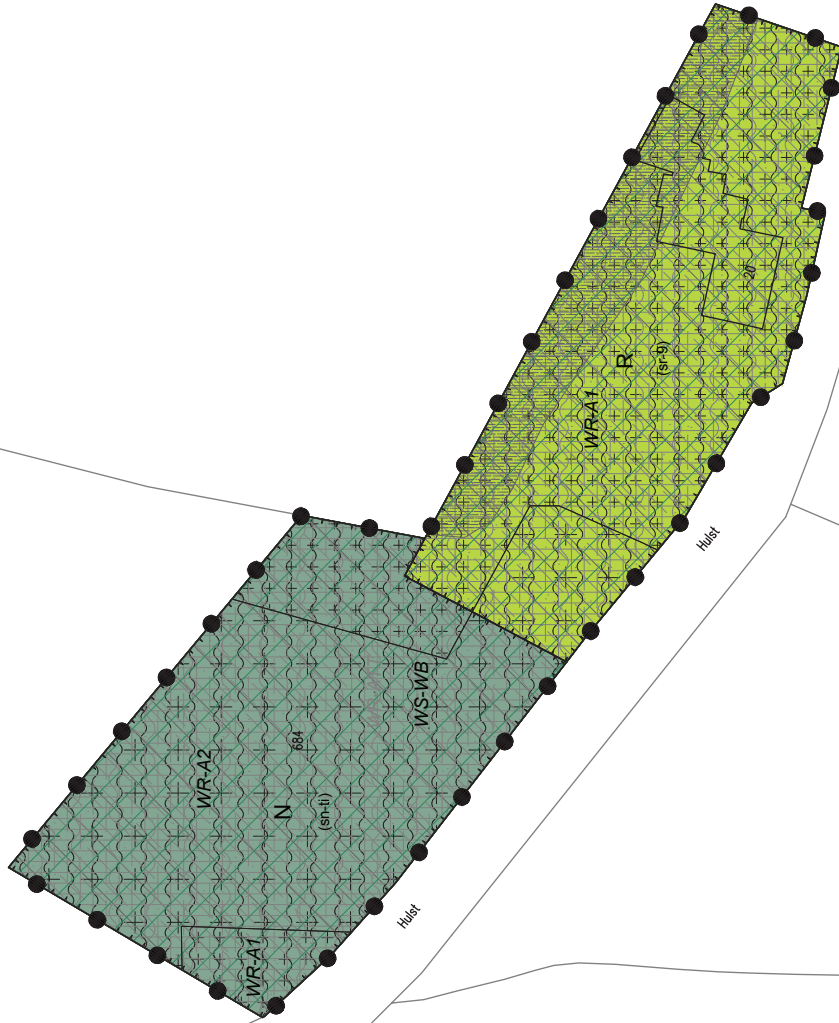


specifieke vorm van natuur - trek-ins



specifieke vorm van recreatie - 9

685



Hulst

Hulst

Bestemmingsplan:

Hulst 20

Sint-Oedenrode

Gemeente Sint-Oedenrode

Opdrachtgever: ABAB Advies

Status: voorontwerp

Get.: WDK

Datum: 24-06-2014

Formaat: A3

Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:

NL.IMRO.0846.BP2014HULST20-VO01



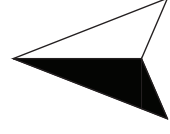
GIS/CAD
Ondersteuning
en software

Delenstraat 4B, 5466 PH Eerde

Tel: 0475 303270

E-mail: info@bragis.nl

Web: www.bragis.nl



Noordpijl

Bijlage 6.2

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- Artikel 4 Natuur
- Artikel 5 Recreatie
- Artikel 6 Waarde – Archeologie 1
- Artikel 7 Waarde – Archeologie 2
- Artikel 8 Waterstaat – Attentiegebied EHS
- Artikel 9 Waterstaat – Waterbergingsgebied

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 10 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 11 Algemene bouwregels
- Artikel 12 Algemene gebruiksregels
- Artikel 13 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 14 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 15 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 16 Overgangsrecht
- Artikel 17 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:
- 1.2 bestemmingsplan:
- 1.3 duurzaamheidscentrum:
- 1.4 Trek-in:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Hulsthoeve' van de gemeente Sint-Oedenrode.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand **NL.IMRO XXXXX** met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 duurzaamheidscentrum:

Gronden, gebouwen en voorzieningen gericht op culturele en educatieve doeleinden, zoals duurzaamheid, hergebruik, voorlichting en educatie op het gebied van cultuur, natuur, tentoonstellingen/exposities, atelierruimte, trainingen, workshops.

1.4 Trek-in:

Duurzame trekkershut ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

- 2.1 afstand tot de weg:
- 2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
- 2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
- 2.4 bebouwingspercentage:
- 2.5 bouwhoogte van een bouwwerk:
- 2.6 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
- 2.7 goothoogte van een bouwwerk:
- 2.8 inhoud van een bouwwerk:
- 2.9 inhoud van een (bedrijfs)woning:
- 2.10 oppervlakte van een bouwwerk:
- 2.11 peil:
- 2.12 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de weg:

de afstand van de bebouwing tot de as van de weg.

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.4 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.7 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 inhoud van een (bedrijfs)woning:

de inhoud van het hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen tot de op grond van de regels toegestane maatvoering.

2.10 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2.12 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. leefgebied struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied struweelvogels';
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. aardkundig waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol gebied';
 2. cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied';
 3. waardevolle beekdalen ter plaatse van de aanduiding 'waardevol beekdal';
- d. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en (kikker)poelen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. extensief recreatief medegebruik;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Paardenbakken, sleufsilos en keerwanden zijn niet toegestaan.

- b. De bouwhoogte van boomteelthekken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat boomteelthekken niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'waardevol beekdal', tenzij er een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen is aangegeven.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 (Kikker)poelen

Binnen deze bestemming mogen gronden gebruikt worden ten behoeve van (kikker)poelen, met dien verstande dat de oppervlakte van een (kikker)poel niet meer mag bedragen dan 200 m² en dat de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Tabel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

'Awg' Aardkundig waardevol gebied

'Chwa' Cultuurhistorisch waardevolle akker

'Chwg' Cultuurhistorisch waardevol gebied

'Lgd' Leefgebied dassen

'Wb' Waardevol beekdal

'Lgs' Leefgebied struweelvogels'

| Aanduiding | Awg | Chwa | Chwg | Lgd | Wb | Lgs |
|---|-----|------|------|-----|----|-----|
| Werken en werkzaamheden | | | | | | |
| 1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m ² of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, m.u.v. waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m ² en een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingvergunning is vereist | OV | OV | OV | OV | OV | - |
| 2. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, m.u.v. de vervanging van ondergrondse leidingen | OV | OV | OV | OV | - | - |
| 3. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling en/of bronnering | OV | - | - | OV | OV | - |
| 4. het verlagen van de grondwaterstand door het aanleggen, dempen of | OV | - | OV | OV | OV | - |

| | | | | | | |
|--|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren | | | | | | |
| 6. het wijzigen van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden | - | - | - | - | - | - |
| 7. het verwijderen of rooien(vellen) van bos en/of andere grote houtopstanden | - | NVT | NVT | NVT | NVT | NVT |
| 8. het verwijderen of rooien (vellen) van natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie | - | OV | OV | OV | OV | OV |
| 9. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie | - | OV | - | - | NT | - |
| 10. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie | - | OV | OV | - | OV | - |
| 11. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur | - | - | - | OV | OV | - |
| 12. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen | OV | OV | OV | OV | OV | OV |
| 13. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m ² per perceel | - | OV | OV | OV | - | OV |
| 14. het omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur | - | - | - | - | OV- | - |

OV = omgevingsvergunning vereist

NT = niet toegestaan

NVT = niet van toepassing

- = toegestaan zonder omgevingsvergunning

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vastgesteld projectplan en/of een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- d. het aanleggen en/of wijzigen van (kikker)poelen, zoals genoemd in lid 3.3.1, betreffen;
- e. het aanleggen en/of wijzigen van aanlegsteigers, zoals genoemd in lid 3.3.2 betreffen.

3.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.
- b. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effect BP Buitengebied' (bijlage).

Artikel 4 Natuur

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
- 4.2 Bouwregels
- 4.3 Specifieke gebruiksregels
- 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik.
- f. Trek-ins ter plaatse van de aanduiding 'Trek-ins' met een maximale oppervlakte van 36 m² per Trek-in.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken ten behoeve van het natuurbeheer, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m².
- b. eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het verlagen van de (grond)waterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m² en een diepte tot 1,5 m;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van ondergrondse leidingen;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- d. het verwijderen of rooien van bos en/of andere grote houtopstanden;
- e. het verwijderen of rooien (vellen) van natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- f. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur;
- g. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen;
- h. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m² per perceel.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vastgesteld projectplan en/of een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

- b. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effecten BP Buitengebied' (bijlage).

Artikel 5 Recreatie

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [5.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [5.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen zoals genoemd in de 'Tabel Recreatiebedrijven';
- b. ondersteunende horeca bij de onder a genoemde recreatieve voorzieningen;
- c. bedrijfswoningen zoals aangegeven in de 'Tabel Recreatiebedrijven';
- d. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- e. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één recreatiebedrijf toegestaan.
- b. Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald. Indien geen bouwvlak is opgenomen mag bebouwing binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd.
- c. Binnen het gehele bouwvlak mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de as van de weg waaraan gebouwen worden gebouwd niet minder mag bedragen dan:
 - 60 m in geval van de Rijksweg 50;
 - 30 m voor een interlokale weg, de Sonseweg of de Nijnselseweg;
 - 25 m voor overige verharde en onverharde wegen dan wel spoorwegen.
 2. de afstand tussen bedrijfsgebouwen niet minder mag bedragen dan 3 m;

3. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in de 'Tabel Recreatiebedrijven' onder 'Opp. (m²)' is aangegeven. Voor de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen tellen de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, als bedoeld in lid 4.2.5 en 4.2.6, niet mee.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°.
- e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven in de 'Tabel Recreatiebedrijven'.
- b. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- e. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°.
- f. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°

5.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- d. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. Overkappingen zijn niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

1. Onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand van de as van de weg, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
- b. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- c. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- d. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

5.3.2 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het recreatiebedrijf.
- b. De vergroting dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag met maximaal 15% worden uitgebreid.
- d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

5.3.3 Toestaan overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.5 voor het toestaan van overkappingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De overkapping is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van het recreatiebedrijf.
- b. De overkapping is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.
- c. Overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m².
- b. De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- d. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
- e. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. Het wonen dient als hoofdfunctie intact te blijven.
- g. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

5.4.2 Ondersteunende horeca

- a. De omvang van de horecalokaliteit ten behoeve van ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m².
- b. Bij ondersteunende horeca is een (boeren)terras toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m².

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Andere recreatiebedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het vestigen van een ander soort recreatiebedrijf dan is opgenomen in de 'Tabel Recreatie', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte bedrijfsbebouwing mag niet worden vergroot.
- b. Het nieuw te vestigen recreatiebedrijf mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
- c. Het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben.
- d. Het nieuw te vestigen recreatiebedrijf mag geen grotere publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.

5.5.2 Afwijken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 voor het toestaan van een grotere oppervlakte van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De totale oppervlakte die voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven wordt mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing van de woning en bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning.
- b. De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- d. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
- e. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. Het wonen dient als hoofdfunctie intact te blijven.
- g. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- b. De vormverandering is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het recreatiebedrijf.
- c. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- d. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

5.6.2 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende tuinen.
- b. De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.
- c. Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing geldt dat, ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m².

- d. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.
- e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- f. De recreatievoorziening ter plaatse is beëindigd.
- g. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- h. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- j. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de agrarische gebiedsbestemming toegekend, overeenkomstig met de belendende agrarische gebiedsbestemming.

Tabel Recreatiebedrijven

| Aanduiding | Adres | Huisnr. | Functie | Bedrijfs-woning | Opp. (m ²) |
|------------|-------|---------|---|-----------------|--|
| 'sr - 9' | Hulst | 20 | Duurzaamheidscentrum met: <ul style="list-style-type: none"> - Informatiecentrum en expositieruimte - ruimtes voor logies/Bed and Breakfast - workshop- en conferentieruimte | 1 | 320 m ² 200 m ² 100 m ² |

Artikel 6 Waarde – Archeologie 1

- [6.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [6.2 Bouwregels](#)
- [6.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing binnen het bouwvlak en binnen de bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport, en 'Wonen'.
- d. Het bepaalde onder sub a en b is niet van toepassing indien door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde gronden voor het bouwen reeds verstoord zijn.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 200 m² per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist;

- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 200 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oever, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. binnen het bouwvlak of binnen de bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport, en 'Wonen' plaats vinden.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- d. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effect BP Buitengebied' (bijlage).

Artikel 7 Waarde – Archeologie 2

- 7.1 Bestemmingsomschrijving
- 7.2 Bouwregels
- 7.3 Afwijken van de bouwregels
- 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de middelhoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing binnen het bouwvlak en binnen de bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport, en 'Wonen'.
- d. Het bepaalde onder sub a en b is niet van toepassing indien door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde gronden voor het bouwen reeds verstoord zijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 500 m² per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van

- steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 500 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
 - c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. binnen het bouwvlak of binnen de bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport, en 'Wonen' plaats vinden.

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- d. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effect BP Buitengebied' (bijlage).

Artikel 8 Waterstaat – Attentiegebied EHS

- 8.1 Bestemmingsomschrijving
- 8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.2.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m² en een diepte tot 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het verlagen van de (grond)waterstand door aanleg van drainage (ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage) of door bemaling en/of bronnering;
- d. het verlagen van de (grond)waterstand door het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;

8.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vastgesteld projectplan en/of een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds een regeling kennen in de keur van het waterschap, die is gericht op hetzelfde doel;
- d. binnen het bouwvlak plaats vinden.

8.2.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 8.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.
- c. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effect BP Buitengebied' (bijlage).

Artikel 9 Waterstaat – Waterbergingsgebied

- [9.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [9.2 Bouwregels](#)
- [9.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water.

9.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond, met uitzondering van gronden binnen bouwvlakken, uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 2 m worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [9.2](#) voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bebouwing mag niet leiden tot een vermindering of verslechtering van het waterbergend vermogen van de gronden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen van de (grond)waterstand door aanleg van drainage (ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage) of door bemaling en/of bronnering;
- b. het verlagen van de (grond)waterstand door het aanleggen, dempen of wijzigen van (oever, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- c. het wijzigen van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden;

- d. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m² per perceel;
- e. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vastgesteld projectplan en/of een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds een regeling kennen in de keur van het waterschap, die is gericht op hetzelfde doel;
- d. binnen het bouwvlak plaats vinden.

9.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterbergend vermogen van de gronden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.
- c. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effect BP Buitengebied' (bijlage).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- [Artikel 10 Anti-dubbelregel](#)
- [Artikel 11 Algemene bouwregels](#)
- [Artikel 12 Algemene gebruiksregels](#)
- [Artikel 13 Algemene aanduidingsregels](#)
- [Artikel 14 Algemene afwijkingsregels](#)
- [Artikel 15 Algemene wijzigingsregels](#)
- [Artikel 16 Overige regels](#)

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

- [11.1 Maatvoering](#)
- [11.2 Bebouwingspercentage](#)
- [11.3 Algemeen](#)

11.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

11.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

11.3 Algemeen

Oprichting van bebouwing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

- [12.1 Strijdig gebruik](#)
- [12.2 Afwijken mantelzorg/afhankelijke woonruimte](#)
- [12.3 Afwijken evenementen](#)

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- d. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van evenementen;
- f. het gebruik van agrarische gronden als tuin, met uitzondering van gronden op een afstand van minder dan 25 m rondom een bestemmingsvlak 'Wonen'.

12.2 Afwijken mantelzorg/afhankelijke woonruimte

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [12.1](#) sub b voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. het geen recreatiewoning betreft;
 3. op het perceel al een woning aanwezig is;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 5. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast waarbij de oppervlakte in gebruik als afhankelijke woonruimte niet meer mag bedragen dan 80 m²;
 6. het vrijstaande bijgebouw op een maximale afstand van 20 m van het hoofdgebouw staat;
- b. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van sub a in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.3 Afwijken evenementen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub e voor het houden van evenementen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Afwijking is uitsluitend toegestaan voor gronden gelegen in de bestemmingen 'Sport', 'Recreatie', 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.
- b. De duur van het evenement mag niet langer zijn dan 15 dagen, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.
- c. Tenten zijn toegestaan, mits noodzakelijk voor het evenement, waarbij:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.
- d. De totale oppervlakte in gebruik voor een evenement mag niet meer bedragen dan 2 ha.
- e. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 2. ten behoeve van windmolens tot maximaal 15 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;

- e. De onder a tot en met d genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden mits er op het bestaande bouwvlak aantoonbaar echt geen ruimte is voor deze voorzieningen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. De onder b, c en d genoemde afwijkingen van de bestemmingsregels kunnen slechts worden verleend als de totale gezamenlijke oppervlakte van de kleinschalige voorzieningen, als bedoeld in de leden 3.3.5, 4.3.5, 5.3.5 en artikel 32 onder b, c en d, niet meer bedraagt dan 1.000 m².
- g. De onder b, c en d genoemde afwijkingen van de bestemmingsregels mogen niet worden toegepast binnen de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Groen'.
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van zonnepanelen onder de volgende voorwaarden:
1. Situering direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de zonnepanelen worden gerealiseerd.
 2. Binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak is geen ruimte aanwezig voor het plaatsen van zonnepanelen.
 3. De bouwhoogte van de voorziening mag niet meer bedragen dan 1,50 m.
 4. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².
 5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
 6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 7. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- i. de bestemmingsregels ten behoeve van een windmolen, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 15m onder de volgende voorwaarden:
1. Één windmolen per bestemmingsvlak/bouwvlak, gericht op individueel gebruik.
 2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 100 m.
 3. De tiphoogte van windmolens mag niet meer bedragen dan 15 m.
 4. Windmolens mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming 'Bos', 'Natuur' en 'Groen'.
 5. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
 6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 7. Er moet sprake zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

14.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

- [15.1 Overgangsrecht bouwwerken](#)
- [15.2 Overgangsrecht gebruik](#)

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Hulsthoeve'.

Bijlage 6.3



VAN VOORDENPARK 16
POSTBUS 2225
5300 CE ZALTBOMMEL
TEL. 0418 - 572060
FAX 0418 - 515722
WWW.VERHOEVENMILIEU.NL
INFO@VERHOEVENMILIEU.NL

BANK: RABOBANK
REK.NR.: 31 03 20 224
K.V.K. TIEL 11028756
BTW: 80.34.57.583.B01

Brabants Landschap
T.a.v. de heer ing. E. van Ingen
Postbus 80
5076 ZH HAAREN

REF.: B12.5107/Brfrpp-01/MV
DATUM, 19 oktober 2012

Onderwerp: Nader bodemonderzoek, Hulst 20 te Sint-Oedenrode

Geachte heer Van Ingen,

Hierbij doen wij u de briefrapportage met de resultaten toekomen van het uitgevoerde nader bodemonderzoek ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank op de locatie gelegen aan de Hulst 20 te Sint-Oedenrode.

Beschikbare informatie

Algemeen

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Hulst 20 te Sint-Oedenrode en bestaat uit een erf met enkele opstallen, een zwembad en een grootschalig weiland (oppervlakte enkele hectare). Het erf met opstallen en zwembad heeft een maximale oppervlakte van 5.000 m². Het betreft een voormalige agrarisch bedrijf (schapenteelt). Momenteel is de locatie niet actief in gebruik

In de toekomst zal de onderzoekslocatie worden herontwikkeld, waarbij woningbouw op de locatie wordt gerealiseerd. De onderzoekslocatie is momenteel verhard met klinkers en tegels. Verder is het terrein in gebruik als grasveld. De toekomstige situatie zal niet ingrijpend veranderen.

Voorgaand onderzoek

Op het terrein is recentelijk (september 2012) een verkennend bodemonderzoek (Verhoeven Milieutechniek B.V., projectnummer B12.5024) uitgevoerd. Uit de resultaten is gebleken dat ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank, in de zandlaag op de leemlaag, een matige verontreiniging met minerale olie is aangetroffen (boring PB08). Zintuiglijk zijn in deze boring zwakke tot sterke olie-water reacties waargenomen. In het grondwater uit peilbuis PB08 zijn lichte verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. Het gemeten gehalte voor minerale olie (290 µg/l) benadert de tussenwaarde (325 µg/l).

Voor wat betreft de overige bodemkwaliteit zijn in zowel de grond als het grondwater maximaal lichte verontreinigingen aangetoond.

Aangezien de tussenwaarde wordt overschreden dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd om de ernst en omvang van de grondverontreiniging met minerale olie vast te stellen.



Aanleiding en doel

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen erfpacht/opstalrecht en de resultaten van het recentelijk uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn de volgende doelen gesteld:

- Het horizontaal afperken van de matige grondverontreiniging met minerale olie ter plaatse van boring PB08 en daarmee het bepalen van de omvang van de grondverontreiniging;
- Het vaststellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Onderzoeksopzet

In verband met de aangetoonde matige verontreiniging met minerale olie in de ondergrond is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie zoals beschreven in de NTA 5755:2010. Bij de uitvoering van het nader bodemonderzoek is gebruik gemaakt van een conceptueel model.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is voor de grondverontreiniging met minerale olie het onderstaande conceptueel model gehanteerd.

Tabel 1: Conceptueel model grondverontreiniging met minerale olie

| Conceptueel model | |
|--------------------------------|---|
| Oorzaak van de verontreiniging | De oorzaak van de olieverontreiniging betreft de voormalige ondergrondse tank. |
| Ernst van de verontreiniging | In de ondergrond van peilbuis PB08 zijn zwakke tot sterke olie-water reacties waargenomen. Analytisch is in de grond een matige verontreiniging met minerale olie aangetoond. Ter plaatse van boring B07 zijn geen verontreinigingen waargenomen. Op basis van de beschikbare resultaten is de horizontale omvang van de verontreiniging onbekend. Verticaal is de omvang van de verontreiniging voldoende in beeld gebracht. Mogelijk is meer dan 25 m ³ sterk verontreinigde grond met gehalten > interventiewaarde voor minerale olie aanwezig. Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. |
| Spoed van de sanering | Onaanvaardbare humane risico's zijn naar verwachting afwezig, aangezien de verontreiniging in de ondergrond aanwezig is en vermoedelijk niet vluchtig is. Onaanvaardbaar ecologisch risico is vermoedelijk afwezig. Onaanvaardbare verspreidingsrisico's zijn mogelijk aanwezig, aangezien het een mobiele verontreiniging met minerale olie in de grond betreft. Aangezien de omvang niet in beeld is dient eerst te worden vastgesteld of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierna kan pas worden bepaald of het uitvoeren van een spoedeisendheid bepaling van toepassing is. |

Uitvoering

Algemeen

Verhoeven Milieutechniek B.V. is gecertificeerd conform BRL SIKB 2000 (certificaatnummer: EC-SIK-20250, geldig tot 20-6-2013, afgegeven door Eerland Certification). De veldwerkzaamheden zijn op 11 oktober 2012 door de heer D.A.R. Broeksteeg uitgevoerd conform de geldende NEN/NPR-normen, conform BRL SIKB 2000, protocol 2001 (versie 3.1), het plaatsen van handboringen. Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft op geen enkele wijze belangen bij de uitkomsten van het bodemonderzoek.

Uitvoering

Om de grondverontreiniging horizontaal af te perken, zijn op een afstand van circa 3 tot 5 meter, rondom de bestaande peilbuis PB08 vier boringen geplaatst tot een diepte van circa 2,5 m-mv (boringen B100 t/m B103).

Een situatieschets met de geplaatste boringen is opgenomen als bijlage 1. Tevens zijn op de tekening de boringen en peilbuis uit het voorgaand onderzoek weergegeven.

Zintuiglijke waarnemingen

De bodem op de onderzoekslocatie bestaat vanaf het maaiveld tot circa 1,5 à 2,0 m-mv uit zeer tot matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand. Vanaf deze diepte is tot aan de maximaal geboorde diepte van 2,5 m-mv zwak zandige leem aanwezig.

Ter plaatse van alle boringen zijn tot maximaal 1,0 m-mv bijmengingen met sporen puin waargenomen. Verder zijn in de boringen B101 t/m B103 op variërende dieptes zwakke olie-water reacties waargenomen.

In tabel 2 zijn de zintuiglijke waarnemingen per boring weergegeven.

Tabel 2: Zintuiglijke waarnemingen

| Boring | Diepte boring (m -mv) | Traject (m -mv) | Grondsoort | Waargenomen bijzonderheden |
|--------|-----------------------|-----------------|------------|----------------------------|
| B100 | 2,50 | 0,05 - 1,00 | Zand | sporen puin |
| B101 | 2,50 | 0,10 - 0,50 | Zand | sporen puin |
| | | 1,00 - 1,50 | Zand | zwakke olie-water reactie |
| | | 1,50 - 2,00 | Zand | zwakke olie-water reactie |
| | | 2,00 - 2,50 | Leem | zwakke olie-water reactie |
| B102 | 2,50 | 0,10 - 0,50 | Zand | sporen puin |
| | | 1,50 - 2,00 | Zand | zwakke olie-water reactie |
| | | 2,00 - 2,50 | Leem | zwakke olie-water reactie |
| B103 | 2,50 | 0,10 - 0,50 | Zand | sporen puin |
| | | 1,00 - 1,50 | Zand | zwakke olie-water reactie |
| | | 1,50 - 2,00 | Zand | zwakke olie-water reactie |

Verder zijn zintuiglijk geen verontreinigingen (puin, asbest in de fractie >16 mm, olie-waterreacties, gedempte sloten) aangetroffen. De volledige boorprofielen zijn opgenomen als bijlage 3.

Analyses

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen (olie-water reacties) en de onderzoeksopzet zijn grondmonsters geselecteerd voor analyse op minerale olie.

In onderstaande tabel 3 zijn de geselecteerde grondmonsters weergegeven.

Tabel 3: Overzicht grondmonsters met analyses

| Monster-code | Zintuiglijke waarnemingen | Boring | Traject (m-mv) | Analyse |
|--------------|---------------------------|--------|----------------|---------|
| M01 | - | B100 | 1,5-2,0 | MO, H |
| M02 | Zwakke olie-water reactie | B101 | 1,5-2,0 | MO, H |
| M03 | Zwakke olie-water reactie | B102 | 1,5-2,0 | MO |
| M04 | Zwakke olie-water reactie | B103 | 1,5-2,0 | MO |

MO Minerale olie;
H Organisch stof.

Analyseresultaten

De analyseresultaten, zoals gerapporteerd door het laboratorium van Al-West B.V. te Deventer, zijn opgenomen in bijlage 2. De toetsings- en analyseresultaten voor de grond zijn samengevat in tabel 4. Een volledig overzicht van de toetsings- en analyseresultaten is opgenomen als bijlage 4.

Tabel 4: Toetsings- en analyseresultaten grond (mg/kg d.s.)

| Monster | M01 | M02 | M03 | M04 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Boring | B100 | B101 | B102 | B103 |
| Grondlaag (m-mv) | ± 1,5-2,0 | ± 1,5-2,0 | ± 1,5-2,0 | ± 1,5-2,0 |
| Minerale olie | - | - | - | - |

Verklaring van tekens: - ≤ achtergrondwaarde

Conclusies

Tijdens het verkennend bodemonderzoek (Verhoeven Milieutechniek B.V., projectnr.: B12.5024, d.d. september 2012) is ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank, in de ondergrond van boring PB08, een matige verontreiniging met minerale olie aangetoond.

De verontreiniging is aangetoond in de zandlaag direct boven de aanwezige (scheidende) leemlaag.

Middels het uitgevoerde nader bodemonderzoek is de omvang van de grondverontreiniging met minerale olie in beeld gebracht. In de omliggende boringen, waarin zintuiglijk maximaal zwakke olie-water reacties zijn waargenomen, zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetoond.

Aangezien in de grond maximaal een matige verontreiniging is aangetoond, kan er geen sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het grondwater is tijdens het verkennend bodemonderzoek maximaal een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond, waardoor geen verspreidingsrisico's zijn te verwachten.

Met het uitgevoerde onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank op de locatie Hulst 20 te Sint-Oedenrode in voldoende mate vastgesteld. Op basis van de resultaten van het verkennend- en nader bodemonderzoek zijn er, ons inziens, geen belemmeringen voor voorgenomen erfpacht/opstalrecht.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Autorisatie,



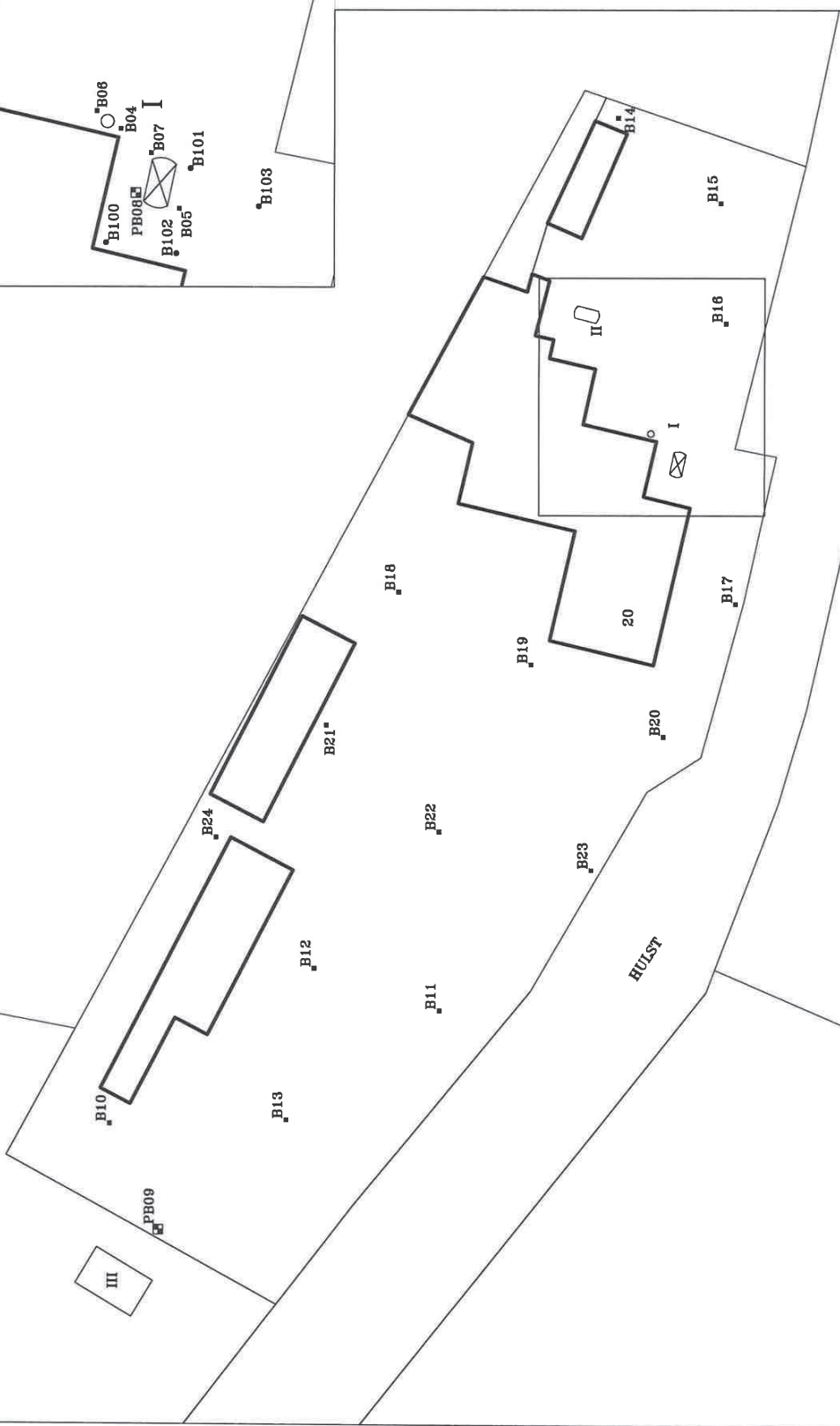
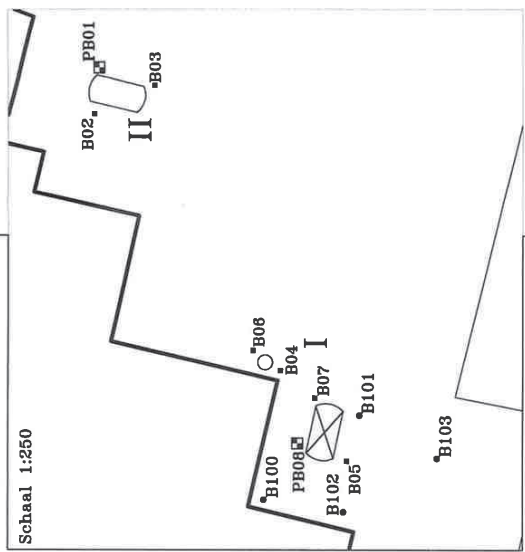
Ing. M. Verschoor
Junior projectleider
Verhoeven Milieutechniek B.V.



Ing. H.M.W. van der Donk
Senior projectleider
Verhoeven Milieutechniek B.V.

- Bijlagen:
1. *Situatieschets met (bestaande) boringen en peilbuis*
 2. *Analysecertificaat*
 3. *Boorprofielbeschrijvingen*
 4. *Toetsingstabellen grond*

BIJLAGEN



LEGENDA:



- ▣ Peilbuis uit verkennend bodemonderzoek
- Boring uit verkennend bodemonderzoek
- Boring nader bodemonderzoek
- Bebouwing
- I Vml. ondergrondse tank en toebehoren
- II Huidige bovengrondse tank
- III Mestplaat

Situatieschets met (bestaande) boringen en peilbuizen behorend bij het nader bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Hulst 20 te Sint-Oedenrode

opdrachtgever: Brabant's Landschap

| | | |
|---------|----------------|---------------------------------|
| get. IB | d.d. 18-10-'12 | voorafgaand projectnr. B12.5024 |
| gew. | d.d. | Schaal 1 : 500 formaat A3 |
| gez. HD | d.d. 18-10-'12 | projectnr. B12.5107 bijlage 1 |



AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer, Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB
group



VERHOEVEN MILIEUTECHNIEK B.V.
POSTBUS 2225
5300 CE ZALTBOMMEL

Datum 17.10.2012
Relatienr 35004726
Opdrachtnr. 334514
Blad 1 van 3

ANALYSERAPPORT

Opdracht 334514 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35004726 VERHOEVEN MILIEUTECHNIEK B.V.
Referentie B12.5107 BRAS
Opdrachtacceptatie 11.10.12
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij U de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.
De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders, Tel. +31/570788115
Klantenservice

Distributeur

VERHOEVEN MILIEUTECHNIEK B.V. , T. Meuleman





Opdracht 334514 Bodem / Eluaat

| Monsternr. | Monstername | Monsteromschrijving |
|------------|-------------|---------------------|
| 889957 | 11.10.2012 | M01 |
| 889958 | 11.10.2012 | M02 |
| 889959 | 11.10.2012 | M03 |
| 889960 | 11.10.2012 | M04 |

| | Eenheid | 889957 M01 | 889958 M02 | 889959 M03 | 889960 M04 |
|--|----------|--------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Algemene monstervoorbehandeling | | | | | |
| Voorbehandeling conform AS3000 | | ++ | ++ | ++ | ++ |
| Droge stof | % | 80,4 | 85,5 | 85,5 | 85,3 |
| IJzer (Fe2O3) | % Ds | <5,0 | <5,0 | -- | -- |
| Klassiek Chemische Analyses | | | | | |
| Organische stof | % Ds | 0,21 ^{x)} | <0,05 ^{x)} | -- | -- |
| Minerale olie | | | | | |
| Koolwaterstoffractie C10-C40 | mg/kg Ds | <20 | <20 | <20 | <20 |
| Koolwaterstoffractie C10-C12 | mg/kg Ds | <4,0 | <4,0 | <4,0 | <4,0 |
| Koolwaterstoffractie C12-C16 | mg/kg Ds | <4,0 | <4,0 | <4,0 | <4,0 |
| Koolwaterstoffractie C16-C20 | mg/kg Ds | <2,0 | <2,0 | <2,0 | <2,0 |
| Koolwaterstoffractie C20-C24 | mg/kg Ds | <2,0 | <2,0 | <2,0 | <2,0 |
| Koolwaterstoffractie C24-C28 | mg/kg Ds | <2,0 | <2,0 | <2,0 | <2,0 |
| Koolwaterstoffractie C28-C32 | mg/kg Ds | <2,0 | <2,0 | <2,0 | <2,0 |
| Koolwaterstoffractie C32-C36 | mg/kg Ds | 6,1 | <2,0 | <2,0 | 3,2 |
| Koolwaterstoffractie C36-C40 | mg/kg Ds | 6,6 | 3,9 | <2,0 | 5,6 |

Verklaring: "<" of na betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

Begin van de analyses: 12.10.12

Einde van de analyses: 17.10.12

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst, kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.

AL-West B.V. Dhr. Wouter Wanders, Tel. +31/570788115

Klantenservice

Dit elektronisch gegenereerde rapport is gecontroleerd en vrijgegeven. In overeenstemming met de vereisten van NEN EN ISO/IEC 17025:2005 voor eenvoudige rapportage is dit rapport zonder handtekening rechtsgeldig.

Distributeur

VERHOEVEN MILIEUTECHNIEK B.V. , T. Meuleman



AL-West B.V.

Handelskade 39, 7417 DE Deventer, Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 334514 Bodem / Eluaat

Blad 3 van 3

Toegepaste methoden

Grond

eigen methode: n)Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20 Koolwaterstoffractie C20-C24
Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32 Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Gelijkwaardig aan NEN 5739: n)Jzer (Fe₂O₃)

Glw. NEN-ISO 11465;cf. NEN-EN 12880; cf. AS3000:Droge stof

Protocollen AS 3000: Voorbehandeling conform AS3000

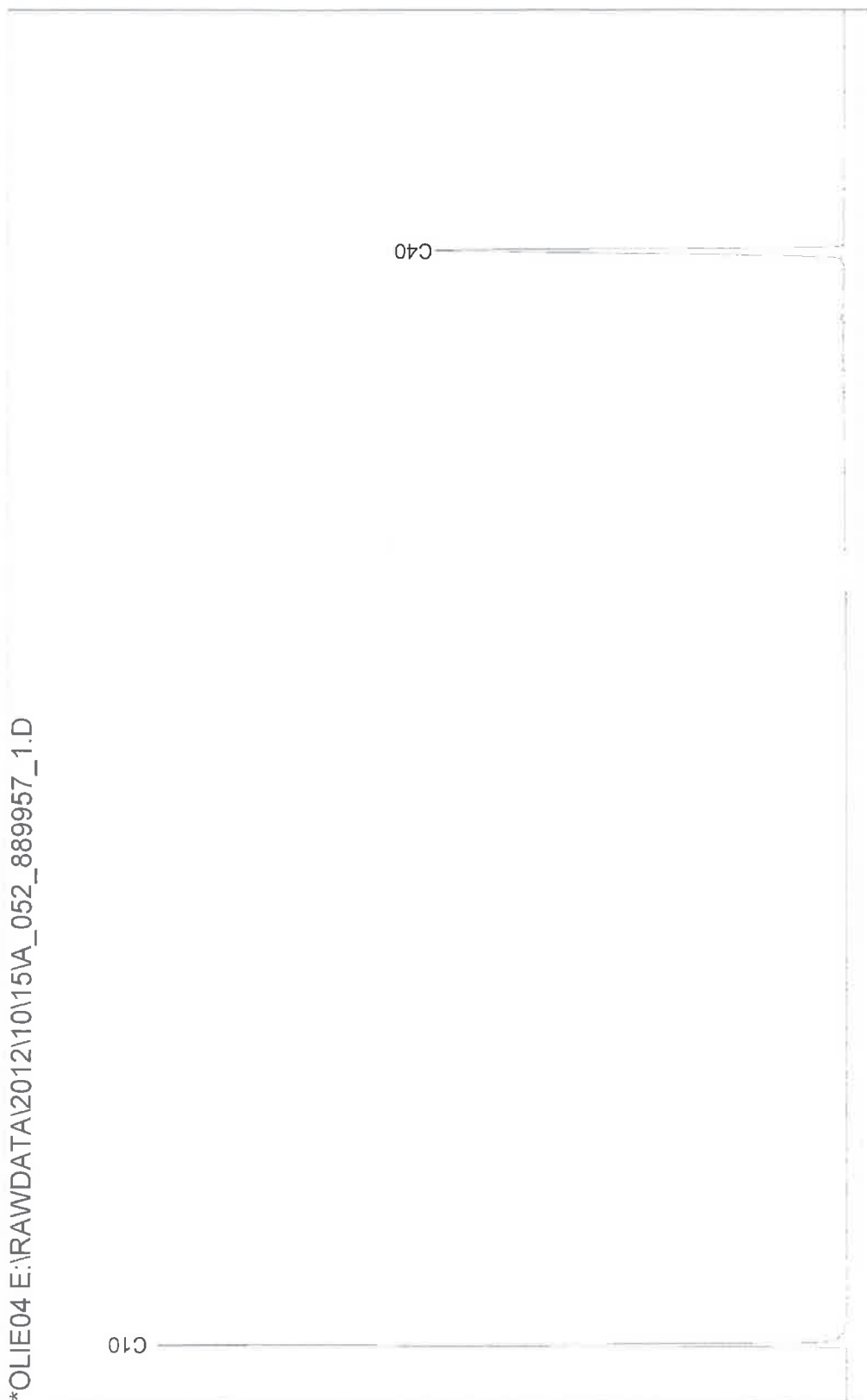
Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200:Koolwaterstoffractie C10-C40

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200:Organische stof

n) Niet geaccrediteerd

Chromatogram for Order No. 334514, Analysis No. 889957, created at 16.10.2012 12:00:01

Monsteromschrijving: M01



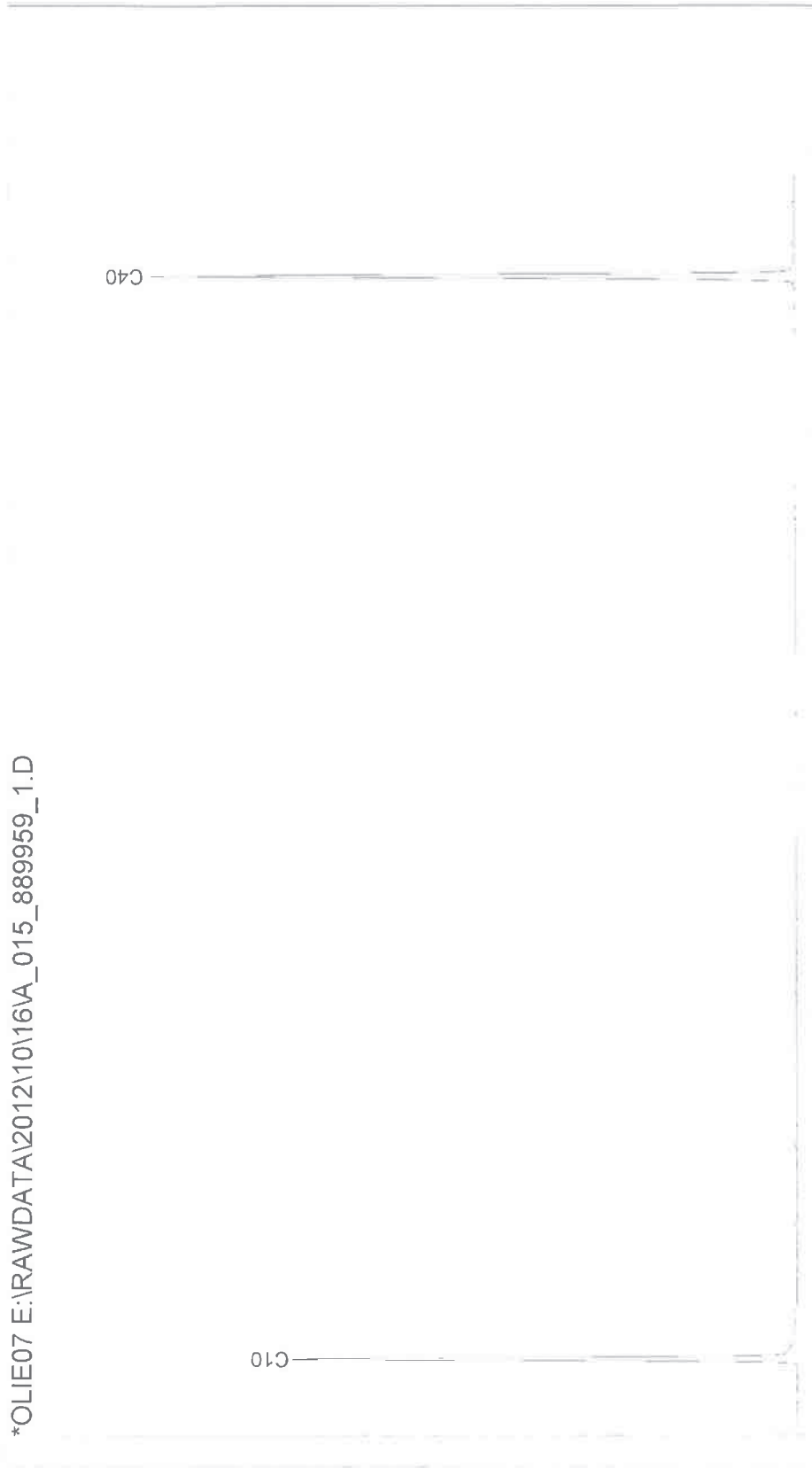
Chromatogram for Order No. 334514, Analysis No. 889958, created at 16.10.2012 12:20:17

Monsteromschrijving: M02



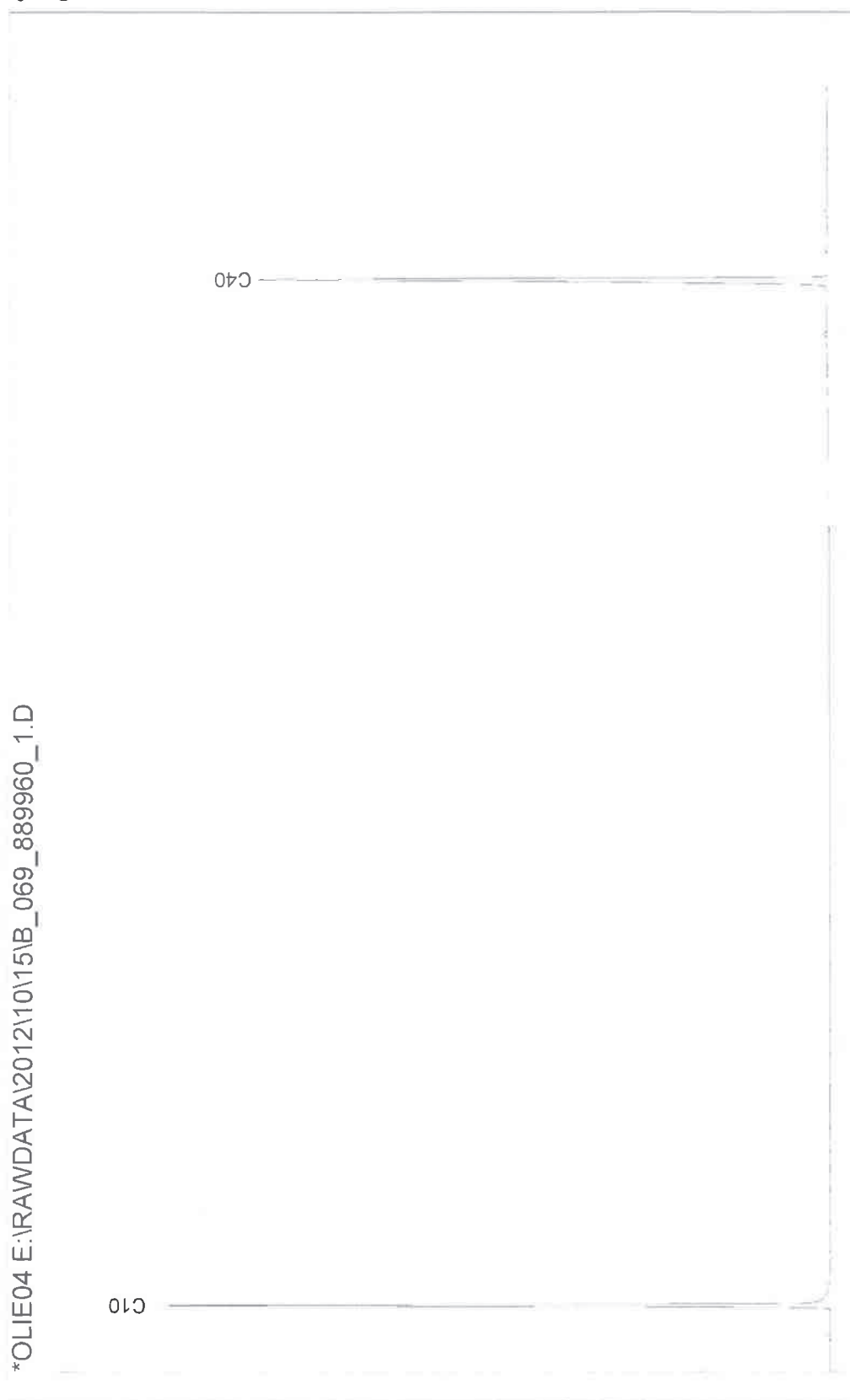
*OLIE04 E:\RAWDATA\2012\10\15\B_055_889958_1.D

Monsteromschrijving: M03



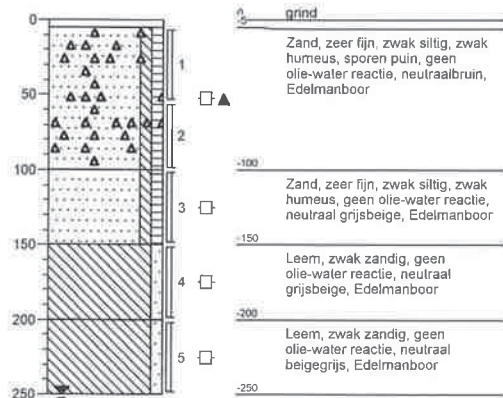
Chromatogram for Order No. 334514, Analysis No. 889960, created at 16.10.2012 12:20:29

Monsteromschrijving: M04



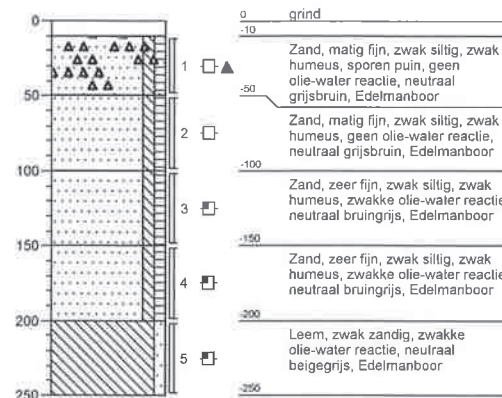
Boring: B100

Datum: 11-10-2012
GWS: 250



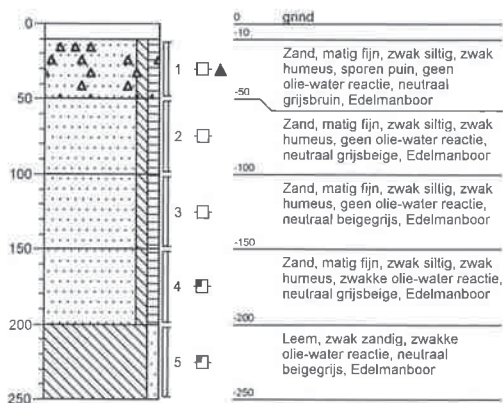
Boring: B101

Datum: 11-10-2012
GWS: 250



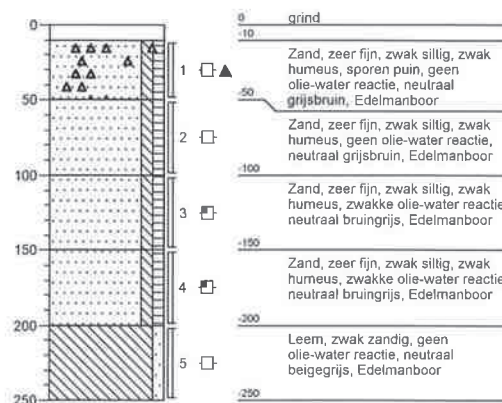
Boring: B102

Datum: 11-10-2012
GWS: 250



Boring: B103

Datum: 11-10-2012
GWS: 250



Legenda (conform NEN 5104)

grind

| | |
|--|-----------------------|
| | Grind, siltig |
| | Grind, zwak zandig |
| | Grind, matig zandig |
| | Grind, sterk zandig |
| | Grind, uiterst zandig |

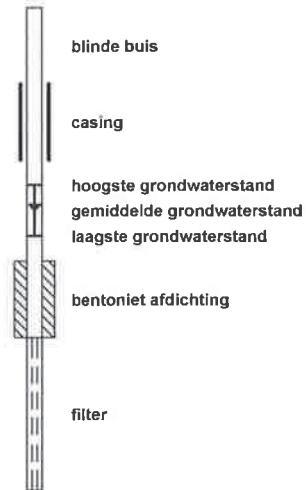
zand

| | |
|--|----------------------|
| | Zand, kleiig |
| | Zand, zwak siltig |
| | Zand, matig siltig |
| | Zand, sterk siltig |
| | Zand, uiterst siltig |

veen

| | |
|--|--------------------|
| | Veen, mineraalarm |
| | Veen, zwak kleiig |
| | Veen, sterk kleiig |
| | Veen, zwak zandig |
| | Veen, sterk zandig |

peilbuis



klei

| | |
|--|----------------------|
| | Klei, zwak siltig |
| | Klei, matig siltig |
| | Klei, sterk siltig |
| | Klei, uiterst siltig |
| | Klei, zwak zandig |
| | Klei, matig zandig |
| | Klei, sterk zandig |

leem

| | |
|--|--------------------|
| | Leem, zwak zandig |
| | Leem, sterk zandig |

overige toevoegingen

| | |
|--|---------------|
| | zwak humeus |
| | matig humeus |
| | sterk humeus |
| | zwak grindig |
| | matig grindig |
| | sterk grindig |

geur

| | |
|--|---------------|
| | geen geur |
| | zwakke geur |
| | matige geur |
| | sterke geur |
| | uiterste geur |

olie

| | |
|--|-----------------------------|
| | geen olie-water reactie |
| | zwakke olie-water reactie |
| | matige olie-water reactie |
| | sterke olie-water reactie |
| | uiterste olie-water reactie |

p.i.d.-waarde

| | |
|--|--------|
| | >0 |
| | >1 |
| | >10 |
| | >100 |
| | >1000 |
| | >10000 |

monsters

| | |
|--|------------------|
| | geroerd monster |
| | ongeroid monster |

overig

| | |
|--|-----------------------------------|
| | bijzonder bestanddeel |
| | Gemiddeld hoogste grondwaterstand |
| | grondwaterstand |
| | Gemiddeld laagste grondwaterstand |
| | slib |
| | water |

Tabel 1: Aangetroffen gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

| Analysemonster | | M01 | | M02 | | M03 | | M04 | |
|-------------------------|----------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|
| Boring(en) | | B100 | | B101 | | B102 | | B103 | |
| Traject (m -mv) | | 1,50 - 2,00 | | 1,50 - 2,00 | | 1,50 - 2,00 | | 1,50 - 2,00 | |
| Humus (% ds) | | 0,21 | | 0,050 | | 0,21 | | 0,21 | |
| Minerale olie C10 - C40 | mg/kg ds | < 20 | <AW | < 20 | <AW | < 20 | <AW | < 20 | <AW |
| Minerale olie C10 - C12 | mg/kg ds | < 4,0 | ---- | < 4,0 | ---- | < 4,0 | ---- | < 4,0 | ---- |
| Minerale olie C12 - C16 | mg/kg ds | < 4,0 | ---- | < 4,0 | ---- | < 4,0 | ---- | < 4,0 | ---- |
| Minerale olie C16 - C20 | mg/kg ds | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- |
| Minerale olie C20 - C24 | mg/kg ds | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- |
| Minerale olie C24 - C28 | mg/kg ds | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- |
| Minerale olie C28 - C32 | mg/kg ds | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- |
| Minerale olie C32 - C36 | mg/kg ds | 6,1 | ---- | < 2,0 | ---- | < 2,0 | ---- | 3,2 | ---- |
| Minerale olie C36 - C40 | mg/kg ds | 6,6 | ---- | 3,9 | ---- | < 2,0 | ---- | 5,6 | ---- |
| OVERIG | | | | | | | | | |
| Droge stof | % | 80,4 | ---- | 85,5 | ---- | 85,5 | ---- | 85,3 | ---- |

< = kleiner dan de detectielimiet
 ---- = Geen toetsnorm aanwezig
 <AW = kleiner of gelijk aan achtergrondwaarde

Tabel 2: Voor humus en lutum gecorrigeerde normen voor grond van de Wet Bodembescherming

| | | | | | | | |
|-------------------------|----------|-------|-----|------|---------------|-----|------|
| Humus (% ds) | | 0,050 | | | 0,21 | | |
| Lutum (% ds) | | - | | | - | | |
| Analysemonsters | | M02 | | | M01, M03, M04 | | |
| | | AW | T | I | AW | T | I |
| Minerale olie C10 - C40 | mg/kg ds | 38 | 519 | 1000 | 38 | 519 | 1000 |

Bijlage 6.4

Stap 1 - Algemene gegevens

In deze stap wordt om een aantal algemene gegevens gevraagd. De afvoercoëfficiënt kunt u vinden op de afvoercoëfficiëntenkaart. Deze is te vinden in de linker kolom.

Met de gegevens die u hier invoert wordt de hoeveelheid water berekend die op de locatie dient te worden vastgehouden. Deze hoeveelheid is berekend voor een T=10 neerslagsituatie. Vanwege de verwachte klimaatveranderingen is hier 10% aan toegevoegd.

De hoeveelheid water kunt u vasthouden door een bergings- en/of infiltratievoorziening aan te leggen. In de vervolgstappen kunt u voor een aantal veel voorkomende infiltratie- en bergingsvoorzieningen een dimensionering uitvoeren. U kunt met de hoeveelheid vast te houden water ook zelf een dimensionering uitvoeren. U kunt de resultaten hier printen. Wij verzoeken u het resultaat toe te voegen aan de waterparagraaf.

Naam locatie project:
Voer de naam in van de locatie van het project.

Naam initiatiefnemer:
Voer de naam in van de initiatiefnemer van het project.

Contactpersoon waterschap:
Voer de naam in van het contactpersoon van het waterschap.

Bestaand verhard oppervlak:
Voer het bestaande verharde oppervlak in (m²).

Toekomstig verhard oppervlak:
Voer het totale verhard oppervlak in de toekomstige situatie in (in m²). De toename wordt automatisch berekend.

Afvoercoëfficiënt projectgebied:
Voer het afvoercoëfficiënt van het projectgebied in. (l/s/ha). Gebruik s.v.p. een punt in plaats van een komma.

(Gebruik a.u.b. een punt als decimaal scheidingsteken)

Geen compensatie nodig

Er is sprake van een afname van verhard oppervlak, in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig. Let op: de geme of het waterschap kan desondanks om berging vragen.

[Terug](#)