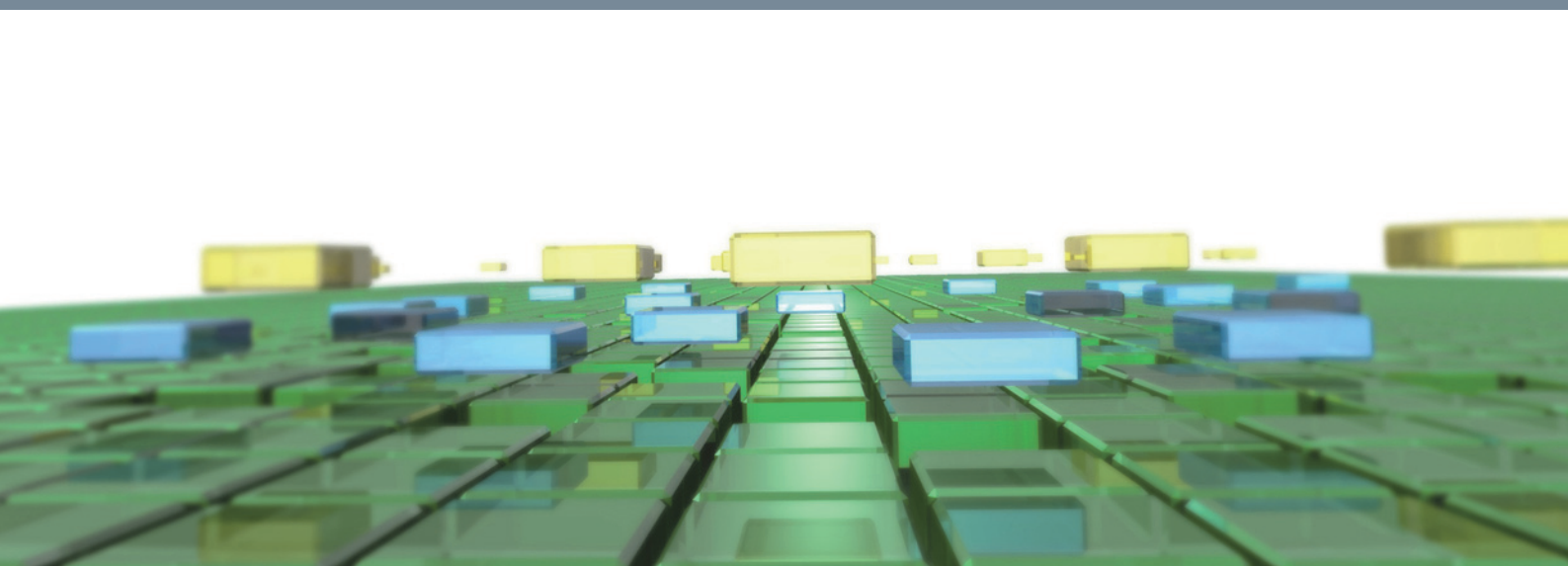


Bestemmingsplan Olland, Het Binneveld

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld



Bestemmingsplan Olland, Het Binneveld
Gemeente Sint-Oedenrode
Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07555.083045_3
Datum:	22 oktober 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Woningbouwvereniging Wovesto De heer W. van Dijk
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Ellen Mulders, Chantal Zegers, Rutger Wijngaarden
Concept:	13 februari 2015 23 februari 2015
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	juni 2015
Vaststelling:	22 oktober 2015
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. PLANBESCHRIJVING	19
4.1 Beschrijving toekomstige situatie	19
4.2 Stedenbouwkundige verantwoording	19
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
5.3 Geluid	22
5.4 Luchtkwaliteit	22
5.5 Externe veiligheid	23
5.6 Bodem	25
5.7 Water	26
5.8 Flora en fauna	29
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	32
5.10 Verkeer en parkeren	33
5.11 Bedrijven en milieuzonering	33
5.12 Geurhinder	34
5.13 Duurzaam bouwen	35

6. JURIDISCHE PLANOPZET	37
6.1 Inleiding	37
6.2 De bestemmingsmethodiek	37
6.2.1 Systematiek van de regels	37
6.1 Bestemmingen	40
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
8. OVERLEG EN INSPRAAK	47
8.1 Inspraak	47
8.2 Overleg	47
8.3 Vaststellingsprocedure	47
8.4 Beroep	48
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Onderzoek geur	
Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, woningbouwvereniging Wovesto, is voornemens de locatie van de voormalige basisschool Sint Petrus aan Het Binneveld te herontwikkelen. In 2010 is daarvoor het bestemmingsplan “Olland, Multifunctionele accommodatie” vastgesteld. Voor de locatie is in dat bestemmingsplan vastgelegd dat er vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd.

Zowel vanuit de markt als vanuit de ontwikkelende partij (woningbouwvereniging Wovesto) bestaat de wens om meer flexibiliteit in de te bouwen woningtypen te creëren om zo gemakkelijker op actuele marktfragen in te kunnen spelen. Concreet gaat het om de mogelijkheid om zowel twee-aaneengebouwde woningen (waaronder ook vrijstaand geschakelde woningen vallen) als ook geheel vrijstaande woningen te kunnen bouwen. Zoals gesteld laat het vigerende bestemmingsplan “Olland, Multifunctionele accommodatie” alleen de bouw van vrijstaande woningen toe. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de gewenste type woningen te kunnen realiseren. Daarmee wordt ook het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden binnen het gebied groter (zes woningen in plaats van drie). Daarnaast bestaat de wens om de percelen dieper te maken en een gedeelte van de gronden die nu bestemd zijn als ‘Sport’ als tuin bij de woningen te betrekken.

Doordat de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt deze ontwikkeling door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de straat Het Binneveld, midden in de woonkern Olland. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan Het Binneveld. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door de omliggende percelen. Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Sint-Oedenrode, sectie I, nummers 4884 (ged.) en 6606 (ged.). De oppervlakte van het plangebied is circa 2.700 m².

Op afbeelding 1 is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Olland, Multifunctionele accommodatie” van de gemeente Sint-Oedenrode het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming ‘Wonen’. Daarnaast heeft een klein gedeelte van de gronden de bestemmingen ‘Sport’ en ‘Groen’. Met onderhavig bestemmingsplan zal de bestemming van het plangebied voor wat betreft de bestemmingen ‘Sport’ en – deels ook de bestemming ‘Groen’ – wijzigen naar ‘Wonen’. Daarnaast worden de toegestane woningtypes binnen de bestemming ‘Wonen’ verruimd.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de zienswijzen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Bestaande situatie’, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt midden in de woonkern Olland. Olland is een kerkdorp met circa 1.100 inwoners in de gemeente Sint-Oedenrode. Het plangebied bevindt zich aan Het Binneveld, een straat van de in de '80-jaren gerealiseerde uitbreiding. De omgeving van het plangebied bestaat uit afwisselend geschakelde, vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen in een grillig stratenpatroon. Aan de achterzijde van het plangebied is een sportveld gelegen en aan de zuidzijde ligt een begraafplaats, behorend bij de Heilige Martinuskerk.

Het plangebied was tot enige jaren geleden in gebruik als school(terrein) voor de basisschool Sint-Petrus. Deze school voldeed, net als het gemeenschapshuis, niet meer aan de hedendaagse bouwtechnische en functionele eisen en is gesloopt. De nieuwbouw van de multifunctionele accommodatie (MFA), waar de basisschool onderdeel van uitmaakt, heeft plaatsgevonden aan de Pastoor Smitsstraat 40 en is sinds januari 2013 in gebruik. Het pand aan Het Binneveld stond leeg en het terrein heeft sindsdien geen functie meer.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De verruiming van de toegestane woningtypes en het aantal woningen (zes woningen in plaats van drie) op een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemeoid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

Trede 1

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt (drie woningen extra ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Olland, Multifunctionele accommodatie”), voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

In Olland bestaat een beperkte, maar actuele kwantitatieve behoefte aan woningbouw en hiertoe is destijds een bestemmingsplan opgesteld. Echter blijkt dat de aangeboden woningtypen niet overeenkomen met de kwalitatieve vraag. Er blijkt meer vraag te zijn naar twee-aaneengebouwde woningen. Daarom bestaat de behoefte om de in het vigerende bestemmingsplan geboden mogelijkheden te verruimen om zo meer markt te kunnen bedienen en bestaat er dus een kwalitatieve noodzaak tot afwijken van het huidige regime. Het onderhavige bestemmingsplan is en blijft een uitvoering van de gemeentelijke woonvisie. Hierin staat beschreven dat de woningbouwproductie moet worden voortgezet en geïntensiveerd. De behoefte tot flexibilisering is actueel en is vooral kwalitatief.

Trede 2

Nu sprake is van een actuele behoefte, zal deze, als het enigermate mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleedingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;

13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de verruiming van de toegestane woningtypes en het aantal woningen (zes woningen in plaats van drie) op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Olland. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het toegelaten gebruik verruimd om beter aan te sluiten bij de marktvraag. In feite is dus sprake van het (beter) benutten van bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met het provinciale beleid, dat gericht is op het zorgvuldig gebruiken van de ruimte.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De volgende artikelen uit de Verordening Ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

- a. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
- b. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
- c. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Planbeschrijving en hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten. In deze hoofdstukken wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat de woning niet geheel binnen het toegestane ruimtebeslag gerealiseerd wordt, aangezien er sprake is van een verruiming van de toegestane woningtypes en het aantal woningen (zes woningen in plaats van drie). Er worden echter geen nieuwe gronden aangewend voor de ontwikkeling waardoor er dus wel degelijk sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de voorgestane ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. De gronden worden immers weer ingericht waarbij de woningen passend wordt gemaakt in de omgeving (zie hoofdstuk 4 Planbeschrijving). Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Rijksbeleid. Gezien het voorgaande is de voorgestane ontwikkeling in lijn met artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kern in landelijk gebied' zijn aangeduid. Daarbij passen de geplande 6 woningen op deze locatie binnen de kwantitatieve afspraken zoals gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. In relatie met de vermelde afspraken is er nog voldoende ruimte (circa 300 woningen, stand mei 2015) om deze woningen als 'harde plancapaciteit' mogelijk te maken. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2010-2014

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

1. Inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling.

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

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

2. Bouwen voor eigen behoefte en doorzetten inhaalslag;

In de periode 1996-2006 heeft de gemeente Sint-Oedenrode onvoldoende gebouwd om te voorzien in de eigen lokale woningbehoefte. Om dit te compenseren pleegt zij sinds enkele jaren een inhaalslag. In de kern Sint-Oedenrode heeft deze inhaalslag reeds gestalte gekregen.

3. Inzetten op de juiste kwaliteit bij nieuwbouw

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

4. Oog voor de rol van de bestaande woningvoorraad

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

5. Aandacht voor de eigenheid van de kernen

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

6. De gemeente heeft de rol als regisseur

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

Doorwerking plangebied

Het project om meer flexibiliteit te bieden in het woningbouwprogramma voor het plangebied is in lijn met het woonbeleid. Hierin staat dat voor woningbouw in de kleine kernen wordt gekeken op welke wijze de huidige plannen kunnen worden afgerond. Bij de ontwikkeling van het plangebied gaat het om een herijking en verruiming van mogelijkheden binnen plannen die er al liggen. De verruiming van de toegestane woningtypes en het aantal woningen (zes woningen in plaats van drie) zorgt voor een grotere keuzevrijheid bij de consument en daarmee voor meer dynamiek en verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.



Afbeelding 2: Schetsen mogelijke toekomstige invulling plangebied

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Beschrijving toekomstige situatie

De beoogde woningbouwinvulling die op basis van het vigerende bestemmingsplan “Olland, Multifunctionele accommodatie” mogelijk is aan Het Binneveld komt niet van de grond. Om gemakkelijker op actuele marktfragen te kunnen inspelen wenst de initiatiefnemer meer flexibiliteit te hebben. Deze flexibiliteit wordt verkregen door de mogelijkheid om zowel twee-aaneengebouwde woningen (waaronder ook vrijstaand geschakelde woningen vallen) als ook geheel vrijstaande woningen te kunnen bouwen. Daarmee wordt ook het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden binnen het gebied groter (zes woningen in plaats van drie). Daarnaast bestaat de wens om de percelen dieper te maken en gedeelte van de gronden die nu bestemd zijn als ‘Sport’ als tuin bij de woningen te gebruiken.

4.2 Stedenbouwkundige verantwoording

Opbouw straatwand

De betreffende straatwand aan Het Binneveld maakt een hoek ter plaatse van het plangebied. Aan de noordzijde wordt de straatwand gekenmerkt door een twee-aaneengebouwde woning en twee vrijstaande woningen. Dit sluit goed aan op de gedachte om in het plangebied twee-aaneengebouwde en (geschakelde) vrijstaande woningen te realiseren.

Afstand hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens

Vanwege het stedenbouwkundige straatbeeld is het uitgangspunt van de gemeente Sint-Oedenrode dat er drie meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden moet worden. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om te voorkomen dat er een gesloten straatwand met hoofdbebouwing ontstaat.

De vorm van het plangebied leidt tot een verkaveling waarbij sprake is van gerende perceelsgrenzen waarbij de perceelsbreedte aan de voorzijde groter is dan aan de achterzijde. Dit leidt ertoe dat de aan te houden afstand van drie meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan de voorzijde in ieder geval wel aangehouden kan worden, maar aan de achterzijde niet in alle gevallen gehaald kan worden. Daarom is een afwijkingsbevoegdheid in de regels opgenomen om hoofdbebouwing dichterbij de perceelsgrens te kunnen realiseren. Daarbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
- er is sprake van gerende perceelsgrenzen;

- de afstand van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ter hoogte van de voorgevellijn ten minste 3 meter.

Parkeren

Parkeren vindt in de wijk deels plaats op straat en deels op eigen terrein. Dit versterkt het dorpse karakter. Om het plangebied optimaal ruimtelijk te verankeren in de omgeving wordt het parkeren voor de nieuwe woningen binnen het plangebied op dezelfde manier ingepast. Dat wil zeggen ruimte voor minimaal één auto op eigen terrein.

Bouwhoogte en kapvorm

De woningen in de omgeving zijn overwegend opgebouwd uit één laag met kap. Incidenteel komt anderhalve laag met kap voor. Kapvormen bestaan daarbij in de (directe) omgeving uit zadeldaken. De kaprichting varieert tussen evenwijdig en dwars op de straat. Uitgangspunt is om één laag met zadeldak te bouwen. Een accent (aan de noord- of zuidzijde) van anderhalve laag met kap in dwarsrichting als verbijzondering is denkbaar aangezien de bebouwing hier eindigt bij de begraafplaats. Hiervoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Bijgebouwen

In de directe omgeving zijn bijgebouwen ruim achter de voorgevel en vaak zelfs achter de achtergevel geplaatst. In het plangebied worden de bijgebouwen minimaal één meter achter de voorgevel geplaatst waardoor het gevarieerde straatbeeld ter plaatse versterkt wordt. Bijgebouwen zijn mogelijk op het gehele erf (minimaal één meter achter voorgevel). Dit is passend in de omgeving waar veel bijgebouwen achter op het erf voorkomen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is te concluderen dat er een acceptabele stedenbouwkundige situatie ontstaat indien:

- De woningen de richting van de straat volgen;
- Er ruimte is voor minimaal één auto op eigen terrein;
- Bijgebouwen minimaal één meter achter de voorgevel worden geplaatst;
- Een accent (hoogte en kaprichting) aan de zuidzijde van meerwaarde is voor de inpassing.

Op afbeelding 2 zijn twee schetsen opgenomen die de mogelijke verkaveling met twee-aaneengebouwde en vrijstaand geschakelde woningen met het maximale aantal van zes woningen weergeven. De breedte van de woningen (buitenwerks) is hierbij 6 meter. De garage, en daarmee ook de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, (buitenwerks) is drie meter breed.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

1. In het plangebied worden zes woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft drie extra woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Olland, Multifunctionele accommodatie". Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Daarnaast is er geen sprake van externe werking op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

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

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een aantal straten in de omgeving van het plangebied heeft een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur (Roest, Jennekkers en Pastoor Smitsstraat). De onderzoekszones van deze wegen overlappen het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai is dan ook uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan "Olland, Multifunctionele accommodatie".³ Aangezien de contour van het bouwvlak waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden (vrijwel) niet wijzigt, is het akoestisch onderzoek nog steeds bruikbaar en is het niet noodzakelijk het akoestisch onderzoek opnieuw uit te voeren. Hieronder worden enkel de conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Uit het gehouden akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn niet noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling

³ Akoestisch onderzoek MFA en woningen te Olland (rapportnr. 211x04269.059867_1). BRO, 11 juni 2010.

NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daar-

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

op. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Leidingen

Volgens de risicoatlas van de provincie Noord-Brabant en beschikbare gemeentelijke informatie is op een afstand van circa 260 meter een gasleiding gesitueerd. Het betreft een leiding van de Gasunie met een uitwendige diameter van 14 inch en een maximale werkdruk van 40 bar.

Gezien de afstand tussen het plangebied en de gasleiding, is het plangebied buiten de onderzoekszone van de gasleiding gesitueerd. De leiding vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan "Olland, Multifunctionele accommodatie".⁶ Aangezien het onderzoek nog actueel is⁷, is het onderzoek nog steeds bruikbaar voor dit bestemmingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond (dieptetraject 0-0,5 m-mv.) geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. De ondergrond (dieptetraject 0,5-2,0 m-mv.) is licht verontreinigd met nikkel. In het freatisch grondwater zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het achterste gedeelte van de percelen is niet onderzocht in bovenstaand onderzoek. De huidige en toekomstige gebruiksvormen zijn echter gelijk voor wat betreft de gevoeligheid voor bodemverontreiniging. Bodemonderzoek is zodoende niet noodzakelijk. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt gevonden in de Wabo/Woningwet. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Pastoor Smitsstraat 4 en Het Binneveld 4 te Olland (kenmerk AM10153). Aeres Milieu, 28 juli 2010.

⁷ Dat wil zeggen het gebruik van de gronden in de periode 2010-2015 geeft geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake zou kunnen zijn van verontreinigende activiteiten.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water' van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Sint-Oedenrode. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'krachtig water 2010-2015' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een beleidsnota Uitgangspunten Watertoets opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn in deze nota benoemd. Ten aanzien van dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste

Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;

- water als kans: De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;
- meervoudig ruimtegebruik: Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- 'wateroverlastvrij bestemmen'; ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf dient in het kader van de watertoets door de gemeente Sint-Oedenrode te worden voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Onderstaand is aangegeven wat de geohydrologische situatie in het plangebied is en op welke wijze in het plangebied met water wordt omgegaan.

Hoogteligging plangebied

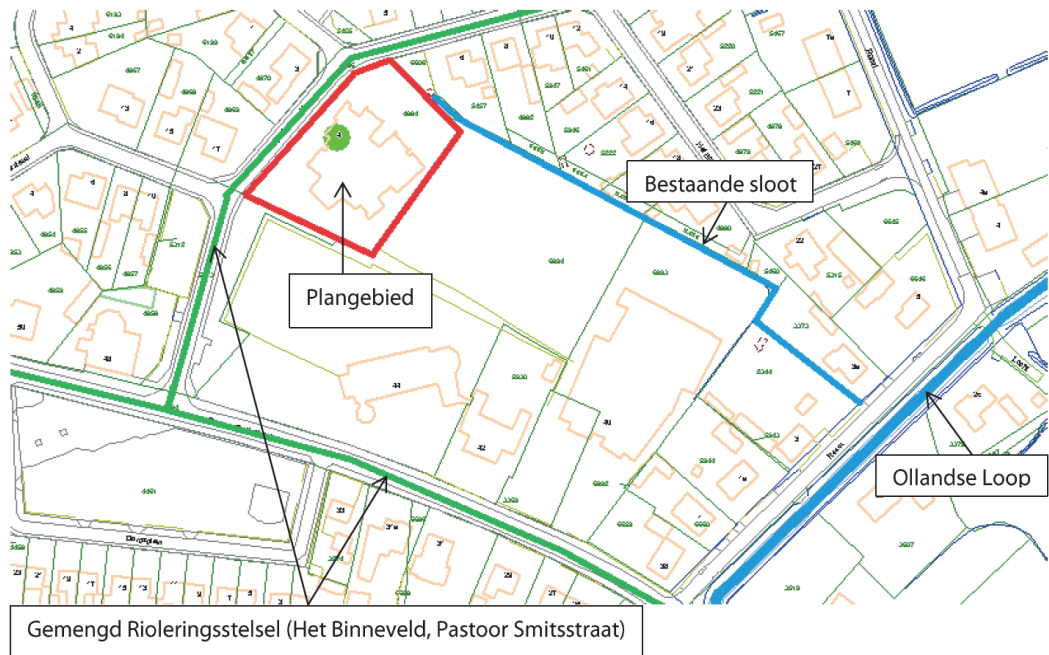
De hoogteligging van het plangebied varieert tussen 8,0 en 9,7 m + NAP. Het grootste deel is tussen 9,0 en 9,2 m +NAP gelegen. De drempelpeilen van woningen van aangrenzende percelen liggen tussen 9,03 en 10,37 m +NAP (de kerk).

Bodemopbouw plangebied

De directe ondergrond bestaat uit zeer fijn tot matig fijn zand met tussen 1 m-mv en 3 m-mv een leemlaag.

Grondwaterstand plangebied

Voor het plangebied is een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van +8,4 meter ten opzichte van NAP bepaald. Hiernaast is voor het plangebied een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van +7,6 meter ten opzichte van NAP bepaald. De gemiddelde grondwaterstand is op +8,1 meter ten opzichte van NAP bepaald.



Afbeelding: huidig watersysteem (Bron: Waterschap De Dommel)

Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied vormt een onderdeel van het stroomgebied Beneden Dommel. Aan de oostzijde van het plangebied, ten oosten van de weg Roest, is de Ollandse Loop (DO 78) gelegen. Dit is een legger watergang van het waterschap en is een belangrijke afvoer voor overtollig regenwater van het bovenstrooms gelegen overwegend agrarische gebied. Ongeveer 250 meter benedenstrooms van het plangebied ligt een stuw, met winterpeil van 7,55 m +NAP en een zomerpeil van 8,15 +NAP.

Nieuw watersysteem plangebied

Het verhard oppervlak zal slechts beperkt toenemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Olland, Multifunctionele accommodatie". Als gekeken wordt naar het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, dan is te zien dat het terrein van de school in de huidige situatie bijna geheel verhard is. In de toekomstige situatie neemt de verharding van het plangebied af. Dit is te zien in onderstaande tabel.

	Huidige situatie (terrein huidige school)	Toekomstige situatie (zes woningen)
Verharding	Ca. 1.650 m ²	Ca. 700 m ²

De beschreven waterplossing zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan is dan ook nog steeds van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan.

Het regenwater van verhardingen wordt via een IT-riool naar de bestaande watergang ten noordoosten van het plangebied (gelegen achter de Multifunctionele accommodatie) geleid. Deze watergang met een lengte van ca. 150 m en een insteekbreedte van ca. 3 m, is voldoende groot, ook om het water in de T=100+10% situatie te bergen. Deze watergang wordt voorzien van een stuw met een drempelniveau op een hoogte van 8,78 m +NAP. De stuw wordt voorzien van een doorlaat tot bodemniveau (ca. 8,0 +NAP), waardoor het water via de bestaande duiker met een landelijke afvoer naar de Ollandse Loop afstroomt. Het vuilwater van de bebouwing wordt aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de Pastoor Smitsstraat en het Binneveld. In de toekomst zal dit gemengde rioolstelsel vervangen gaan worden door een gescheiden rioolstelsel.

Waterkwaliteit

Aangezien hemelwater gescheiden wordt afgevoerd en vervolgens in het milieu wordt gebracht, is de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater een aandachtspunt. Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlopende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlopende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemengde rioolstelsel van de Pastoor Smitsstraat en het Binneveld worden afgekoppeld. Er zijn hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten.

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

Binnen de bestemming Wonen worden waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen direct mogelijk gemaakt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding is bij dit initiatief rekening gehouden met afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Door te kiezen voor afkoppelen wordt de riolering (waterketen) niet onnodig belast met veel regenwater. Bovendien is regenwater relatief schoon en zeer geschikt om het grondwaterlichaam onder het plangebied te voeden. Het plan kent vanuit de optiek van het waterbeheer daarom geen belemmeringen.

5.8 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbe-

scherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1-soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Aanpak van de werkzaamheden

In het kader van het vigerende bestemmingsplan “Olland, Multifunctionele accommodatie” is in 2010 flora- en fauna onderzoek, bestaande uit terreinbezoek en bureauonderzoek, uitgevoerd. De voorgestane wijziging die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft het wijzigen van de toegestane woningtypen. Daarmee wordt ook het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden binnen het gebied groter (zes woningen in plaats van drie). Daarnaast bestaat de wens om de percelen dieper te maken en een gedeelte van de gronden die nu bestemd zijn als ‘Sport’ als tuin bij de woningen te betrekken.

Gezien de wijzigingen die mogelijk worden gemaakt, zijn de te verwachten effecten op flora en fauna niet anders dan destijds omschreven. Uiteraard is het in het kader van de algemene zorgplicht altijd noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Een groot deel van de soorten dat voorkomt in het plangebied algemeen of valt onder de soorten van tabel 1. Het gaat hierbij om soorten als Konijn, Gehakelde aurelia, Klein Koolwitje en Brede wespenorchis. Voor de soorten van tabel 1 en de overige algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Er zijn ook geen sporen van soorten aangetroffen waarvoor inventarisatie als gewenst wordt aangegeven. Nader onderzoek is daarom niet nodig. Voor alle broedvogels geldt dat voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren geen ontheffing wordt verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Deze controle dient als maatregel om de functionaliteit van de voortplantingsplaats te garanderen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart – augustus.

Conclusie

Wat regelgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden mits bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met broedende vogels.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Het plangebied grenst aan het als cultuurhistorisch waardevol geacht Kerkhof met oude Beuken, priesterzerken, Calvariegroep en Heilig Hartbeeld (Pastoor Smitsstraat 44). Deze cultuurhistorisch waardevolle relictten blijven onaangeroerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Doorwerking plangebied

Uit het vigerende bestemmingsplan "Olland, Multifunctionele accommodatie" blijkt dat het plangebied niet is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor dit gebied geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen geen onderzoeksplicht geldt. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de monumentenwet, art, 53, lid 1 en 2.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

De nieuwe woningen worden ontsloten via Het Binneveld. Er is sprake van de toevoeging van drie woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Olland, Multifunctionele accommodatie". De toename van verkeer is zo beperkt dat deze nauwelijks merkbaar is, de verkeersafwikkeling wordt daar niet negatief door beïnvloed. Er zijn er voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Parkeren

Er dienen twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden. Er wordt minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast is er in de openbare ruimte voldoende ruimte beschikbaar om zes parkeerplaatsen te realiseren. Daardoor zijn er voor wat betreft parkeren geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.⁸ Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

⁸ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en een kerk (categorie 2) met begraafplaats (categorie 1).

Binnen het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan "Olland, Multifunctionele accommodatie" reeds woningbouw toegestaan. Met de nieuwe verkaveling / stedenbouwkundige inrichting zal de afstand van de woningen tot de begraafplaats niet substantieel wijzigen. Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.12 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Nabij het plangebied liggen enkele veehouderijen. Daarom is in het kader van het bestemmingsplan "Olland, Multifunctionele accommodatie" geuronderzoek uitgevoerd.⁹ Aangezien de gronden van onderhavig bestemmingsplan onderzocht zijn in dit onderzoek en het onderzoek nog actueel is, is het onderzoek nog steeds bruikbaar voor dit bestemmingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Uit het onderzoek geur veehouderijen blijkt dat voor wat betreft de vergunde geuremissie van de onderzochte veehouderijbedrijven er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied. Anderzijds hebben de geplande ontwikkelingen geen beperkende invloeden voor de huidige bedrijfsvoering van de onderzochte veehouderijbedrijven. Daarnaast worden de veehouderijbedrijven in beginsel niet in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Door de aanwezigheid van bestaande (burger)woningen in de nabijheid van de veehouderijen worden deze veehouderijen mogelijk reeds in de eventuele uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Gezien het voorgaande vormt het aspect geur geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

⁹ Onderzoek geur veehouderijen Pastoor Smitsstraat te Olland (projectnr. 20100204). Agel adviseurs, 23 december 2010.

5.13 Duurzaam bouwen

De ambitie van de gemeente Sint-Oedenrode is het zoveel mogelijk bewerkstelligen van de toepassing van maatregelen die bijdragen aan duurzaam bouwen. Dit wil ze bereiken door het stimuleren en waar mogelijk het afdwingen van het toepassen van regels en voorschriften van duurzaam bouwen.

In de regio 's-Hertogenbosch is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. Afgesproken is dat bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing rekening zal worden gehouden met de richtlijnen voor duurzaam bouwen.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals die gebruikt is in dit bestemmingsplan. In de systematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 evenals de beleidsregel kruimelgevallen van de gemeente Sint-Oedenrode. Voor de inhoud is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013'.

In paragraaf 6.2.1 wordt de opbouw van de planregels besproken. In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. Per bestemming wordt in hoofdlijnen aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

6.2 De bestemmingsmethodiek

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

Binnenplanse afwijkingmogelijkheden zijn uitsluitend opgenomen indien een nadere afwegingsmoment nog dient plaats te vinden.

De ervaring leert dat -om redenen van gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing- behoefte bestaat aan een inzichtelijkheid op de verbeelding waar gebouwd mag worden (zoneringsprincipe) gekoppeld aan maat- en situeringseisen (bouwregels).

6.2.1 Systematiek van de regels

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

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

Per bestemming wordt het volgende stramien gehanteerd.

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

- afwijken van de gebruiksregels: in deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen ‘nieuwe’ functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.
- wijzigingsbevoegdheid: In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van een specifieke aanduiding indien de bedrijfsactiviteit behorende bij deze aanduiding gedurende een half jaar is gewijzigd. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels betreffen:

- **Anti-dubbelregel**

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

- **Algemene bouwregels**

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

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

- **Algemene gebruiksregels**

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

- **Algemene afwijkingsregels**

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria,

die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- **Algemene wijzigingsregels**

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

- **Overgangsrecht**

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

- **Slotregel**

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Bijlagen

1. Lijst van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

2. Parkeernormen

De geldende parkeernormen van de gemeente Sint-Oedenrode zijn als bijlage bij de regels opgenomen. In de regels wordt hiernaar verwezen.

6.1 Bestemmingen

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

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

Groen

Gebruik

Het structurerend groen binnen het plangebied krijgt een groenbestemming. Op deze gronden zijn naast bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. Speeltoestellen zijn mogelijk binnen deze bestemming, met uitzondering van een 'jongeren-ontmoetingsplaats'.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het bevoegd gezag, onder bepaalde voorwaarden, een jongerenontmoetingsplaats mogelijk kan maken.

Bouwen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen van algemeen nut toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Wonen

Gebruik

Naast wonen maakt het bestemmingsplan een beroep aan huis mogelijk. Hier worden de volgende randvoorwaarden aan verbonden:

- maximaal 40% van het grondoppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), met een maximum van 100 m² mag hiervoor gebruikt worden;
- de woonfunctie moet behouden blijven;
- er geen detailhandel mag plaats vinden;
- de verkeersaantrekkende werking niet dusdanig wordt vergroot, zodat een normale afwikkeling van het verkeer niet meer mogelijk is;
- er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Een bedrijf aan huis, alsmede kleinschalige consumentverzorgende bedrijfjes worden via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het plan biedt geen mogelijkheid om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming.

Voor de bestemming Wonen zijn meerdere afwijkingsbevoegdheden ten aanzien van gebruik opgenomen. Deze afwijkingen hebben betrekking op het mogelijk maken van woningsplitsing, mantelzorg en maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ouderenontmoetingsplaats).

In het voorliggende bestemmingsplan wordt mantelzorg mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Hiermee wordt ingesprongen op een behoefte uit de samenleving; in Nederland zorgen ruim 750.000 mantelzorgers langer dan drie maanden meer dan 8 uur per week voor een ander. Er is niet altijd genoeg ruimte voor de mantelzorg. De hulpbehoevenden hebben meestal ruimte nodig, waarin aanpassingen aangebracht kunnen worden. Het is niet altijd makkelijk een bestaande ruimte te verbouwen om zodoende in

deze behoeften te voorzien. In dit licht bezien is het niet ondenkbaar om de hulpbehoevenden in een bijbehorend bouwwerk te huisvesten, daar waar dat mogelijk is.

In het bestemmingsplan is een gebruiksverbod opgenomen tot het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte. Het bevoegd gezag kan hiervan, onder bepaalde voorwaarden, afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning teneinde een afhankelijke woonruimte mogelijk te maken. Daarbij is tevens de bepaling opgenomen dat het bevoegd gezag de vergunning intrekt, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

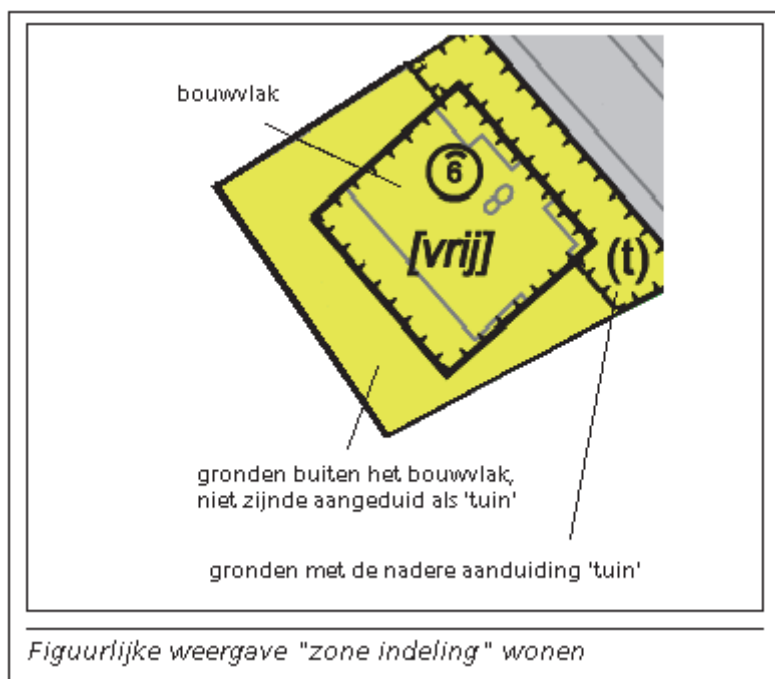
Bouwen

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt eveneens uitgegaan van een in beginsel flexibele regeling. Datgene wat stedenbouwkundig gewenst en acceptabel is, wordt in principe direct mogelijk gemaakt.

Binnen de woonbestemming zijn de volgende "zones" te onderscheiden:

1. 'bouwvlak';
2. gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'Tuin' (zone erf);
3. gronden met de nadere aanduiding 'Tuin'.

Figuurlijk ziet bovenstaande zoneringsplan er als volgt uit:



Per zone gelden verschillende bouwregimes, die in hoofdlijnen besproken worden in deze paragraaf.

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Er zijn uitsluitend vrijstaande en twee-eeneengebouwde (hieronder vallen tevens vrijstaand-geschakelde woningen) toegestaan. Er zijn maximaal 6 wooneenheden toegestaan.

De maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte wordt aangeduid. Daarboven op is een schuine kap toegestaan, waarvan de kapconstructie met een dakhelling van minimaal 15^o en maximaal 65^o.

Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen)

In de vigerende regelingen zijn verschillende bepalingen omtrent aanbouwen, bijbehorende bouwwerken opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit onderscheid niet meer gebruikt, omdat:

- deze alleen functioneel van aard is;
- deze ruimtelijk niet relevant is;
- de toepassing in de praktijk (de handhaafbaarheid) moeilijk is gebleken;
- in de gebruiksregeling het gebruik is geregeld.

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijbehorende bouwwerken. Hierbij valt te denken aan erkers, uitbouwen, aanbouwen aan de zij- en achtergevel, vrijstaande bijgebouwen.

Met betrekking tot de bijgebouwenregeling gelden een aantal 'basisbepalingen' die voor alle bijgebouwen, onafhankelijk van waar ze gebouwd worden, van toepassing zijn. Daarnaast is er in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in bouwregiem voor bijgebouwen gelegen in de verschillende zones.

De algemene uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd:

1. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mag ten hoogste 150 m² bedragen;
2. niet meer dan 50% van 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'Tuin' mag worden bebouwd (met dien verstande dat een 'niet-overdekt' zwembad niet wordt meegerekend);
3. minimaal aan te houden afstand tot de voorgevellijn 1 meter; deze afstand is op de verbeelding aangegeven.

Daarnaast zijn er voor 'tuin' en de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' specifieke bouwbeperkingen opgenomen. Binnen de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' gelden de meest ruime bouwbeperkingen voor bijbehorende bouwwerken. Binnen de 'tuin' gelden beperkte bouwbeperkingen; hier zijn onder bepaalde voorwaarden erkers mogelijk. Voor de specifieke bouwmogelijkheden per zone wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

Aspecten waar per zone iets over gezegd wordt zijn onder andere:

- afstanden aan te houden tot de perceelsgrens;
- te hanteren dakconstructies (voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mag de kapconstructie deels afgevlakt worden; hierbij wordt gedacht aan een plat dakdeel dat ongeveer 1/3 van de breedte of de diepte van het bijbehorend bouwwerk bedraagt);
- maximale goothoogtes en bouwhoogtes in bijzondere situaties.

Het bestemmingsplan biedt nog een aantal afwijkingsbepalingen voor de bouwregels.

Erfafscheidingenbeleid

De gemeente Sint-Oedenrode heeft beleid opgesteld voor erfafscheidingen bij hoekwoningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: zijtuinen die grenzen aan wegen met een functie ten behoeve van de hoofdontsluiting, de buurtontsluiting, woonstraten / woonerven en stedenbouwkundig ontworpen ruimten.

Het mogelijk maken van de erfafscheidingen, zoals verwoord in het erfafscheidingenbeleid, is in het voorliggende bestemmingsplan *direct* mogelijk gemaakt. Het komt erop neer dat erfafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter zijn toegestaan langs:

1. hoofdontsluitingswegen met dien verstande dat:
 - deze tot in de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan, indien er een strook openbaar groen van minimaal 3 meter tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;
 - deze 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst moet worden, indien er geen openbaar groen van minimaal 3 meter tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;
2. buurtontsluitingswegen en stedenbouwkundig ontworpen ruimten met dien verstande dat:
 - deze tot in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst mag worden, indien er minimaal 1 meter openbaar groen tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;
 - deze 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst moet worden, indien er geen openbaar groen van minimaal 1 meter tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;
3. woonstraten en woonerven (de overige straten), met dien verstande dat:
 - deze tot in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst mag worden, indien het profiel van de openbare ruimte ten minste 8 meter breed is;
 - deze 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst moet worden, indien het profiel van de openbare ruimte minder dan 8 meter is.

In de regels is bepaald dat de hoogte van erfafscheidingen binnen de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' 2 meter hoog mogen zijn en binnen 'tuin' 1 meter. Op de verbeelding is het erfafscheidingsbeleid verwerkt.

Daar waar erfafscheidingen van 2 meter hoog gebouwd mogen worden, mogen tevens bijbehorende bouwwerken geplaatst worden volgens de "bijgebouwenregeling".

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Sint-Oedenrode verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Sint-Oedenrode besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, is reeds een overeenkomst gesloten in het kader van het project MFA de Loop'r (getekend d.d. 12 september 2011), zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Deze planuitwerking is een voortvloeisel daaruit. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

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

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt gezien de beperkte afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Olland, Multifunctionele accommodatie” geen inspraak plaats.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd in het kader van het vigerend bestemmingsplan “Olland, Multifunctionele accommodatie”. Gezien de beperkte afwijking ten opzichte van dat bestemmingsplan ligt het niet in de rede dat belangen van andere (semi)overheidsinstanties in het geding zijn.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan

een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Bodemonderzoek**
- Bijlage 3: Onderzoek geur**
- Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek**

Regels

