

Ruimtelijke onderbouwing

Herbouw vrijstaande woning Ollandseweg 101

Gemeente Sint-Oedenrode

**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van
de gemeente Sint-Oedenrode**

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Mobiel: 06-22382732

Telefoon: 0413-490773
E-mail: info@vanderaajuristen.nl
Web: www.vanderaajuristen.nl

Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de herbouw van de vrijstaande woning Ollandseweg 101 Gemeente Sint-Oedenrode
-------	--

Opdrachtgever

Datum 2 oktober2015

Contactpersoon gemeente
Sint-Oedenrode Mevr. Y. Meijkamp

Auteurs namens Juridisch Advies-
Bureau van der Aa b.v. Mr. Ad van der Aa

Bijlagen

1. Archeologie BAAC Rapport V-15.0112, juli 2015
2. Selectie-besluit archeologie gemeente Sint-Oedenrode, 29-07-2015
3. Quicksan flora en fauna, Buro Maerlant, BM- rapport 2015, 3 juni 2015.
4. Tussenrapport nader onderzoek vleermuizen, Buro Maerlant, BM notitie 2015, 28 juli 2015.
5. Definitief rapport inzake vleermuizen, Buro Maerlant, BM notitie 2015, 25 september 2015

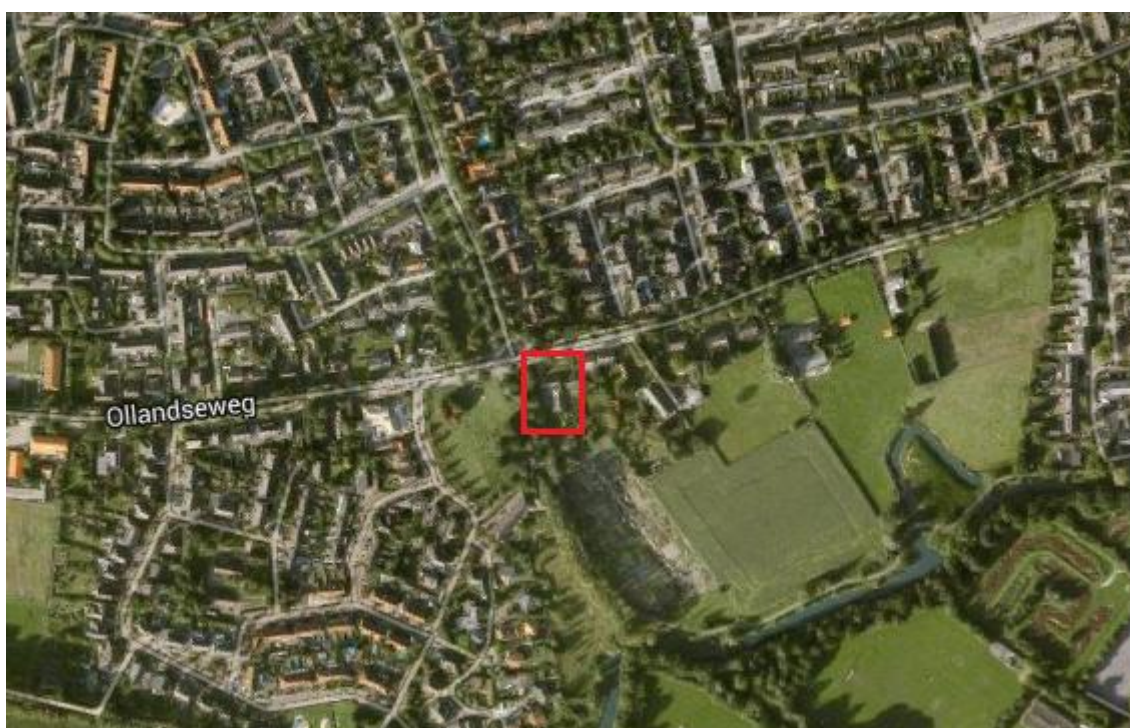
Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en beschrijving van de huidige situatie en het project	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	5
1.3. Leeswijzer	7
2. Toetsing aan beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.1.2 Conclusie	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	9
2.2.2 Verordening ruimte 2014	9
2.2.3 Conclusie	12
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	13
3.1 Aard en omvang van het project en stedenbouwkundige aspecten	13
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	13
3.2.1 Archeologie	13
3.2.2 Cultuurhistorie	14
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	14
3.4 Bodem	14
3.5 Externe veiligheid	15
3.6 Flora en fauna	16
3.7 Geluid	18
3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	19
3.9 Infrastructuur en parkeren	19
3.10 Kabels en leidingen	20
3.11 Luchtkwaliteit	20
3.12 Waterhuishouding	20
3.12.1 Inleiding	20
3.12.2 Waterbeleid: waterbeheerplan 'Krachtig Water' en Keur 2015	20
3.12.3 Beschrijving huidige en toekomstige huishoudkundige situatie	21
4. Uitvoerbaarheid	23
4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	23
4.2 Maatschappelijke haalbaarheid	23
5. Juridische aspecten	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en beschrijving van de huidige situatie en het project

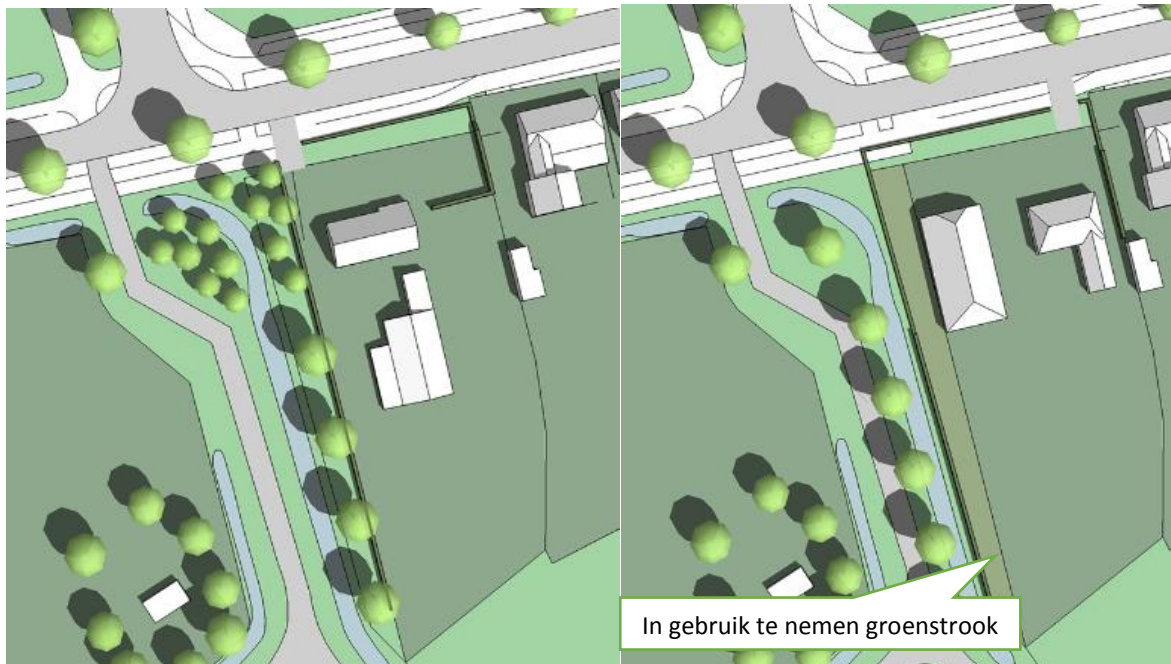
De initiatiefnemers willen op het perceel Ollandseweg 101 te Sint-Oedenrode een vrijstaande woning (boerderijtype) bouwen ter vervanging van de bestaande woning. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie I, nr. 3123. De initiatiefnemer is eigenaar van dit perceel. Het perceel ligt in de bebouwde kom van Sint-Oedenrode, juist ten zuiden van de wijk Kienehoef. Ten zuiden en ten westen van de woning liggen onbebouwde groene ruimten.. Tussen de projectlocatie en de groene ruimte aan de westkant bevinden zich het Klaverpad (voet- en fietspad) en een smalle groenstrook met sloot die eigendom van de gemeente is. De ligging van de locatie is op onderstaande luchtfoto aangegeven.



Op het perceel bevinden zich de bestaande woning en een bijgebouw. De rest van het perceel is in gebruik als tuin. Het perceel is ontsloten op de Ollandseweg.

Het is de bedoeling om de bestaande vrijstaande woning te slopen en een nieuwe, grotere boerderijwoning op een andere plaats te bouwen. De huidige woning is met de voorgevel gericht op de Ollandseweg. De nieuwe woning wordt een kwartslag gedraaid en krijgt een dubbele oriëntatie: de korte gevel wordt gericht op de Ollandseweg en blijft de voorgevel, terwijl de lange gevel gericht wordt op de onbebouwde groene ruimte ten westen van de woning. Daarmee wordt de entree van het Klaverpad vanaf de Ollandseweg prominenter in beeld gebracht. De woning wordt gerealiseerd op de westelijke (zijdelingse) perceelsgrens en wordt onderkelderd. De initiatiefnemers willen verder een gedeelte van de groenstrook tussen deze westelijke perceelsgrens en het Klaverpad in gebruik nemen als tuin. Hierdoor kan de woning beter op de groene ruimte aan de overzijde van het Klaverpad worden georiënteerd. Het groene karakter van deze strook blijft behouden.

Het bestaande bijgebouw wordt eveneens gesloopt en vervangen door een nieuw bijgebouw ten oosten van de woning. De ontsluiting van het perceel op de Ollandseweg wordt oostwaarts verplaatst. De wijzigingen worden in de figuren hieronder schematisch weergegeven.



Vergelijking bestaande situatie (links) en beoogde situatie (rechts)

Beoogd wordt om met de realisatie van dit project een stedenbouwkundige verbetering tot stand te brengen door beter aan te sluiten op het Klaverpad, dat onderdeel is van enkele recreatieve fietsroutes in Sint-Oedenrode. De stedenbouwkundige aspecten komen nader aan de orde in par. 3.1.

1.2 Wettelijk en formeel kader / geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is Sint-Oedenrode Noord, vastgesteld op 15 april 2010. De bestemming is Wonen. Er is één vrijstaande woning met een goothoogte van maximaal 3m toegestaan binnen het bouwvlak. De zone vóór de voorgevelrooilijn heeft de aanduiding 'tuin'. Verder geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. De in gebruik te nemen groenstrook heeft de bestemming Groen.

Een uitsnede uit de verbeelding is op de volgende pagina opgenomen.

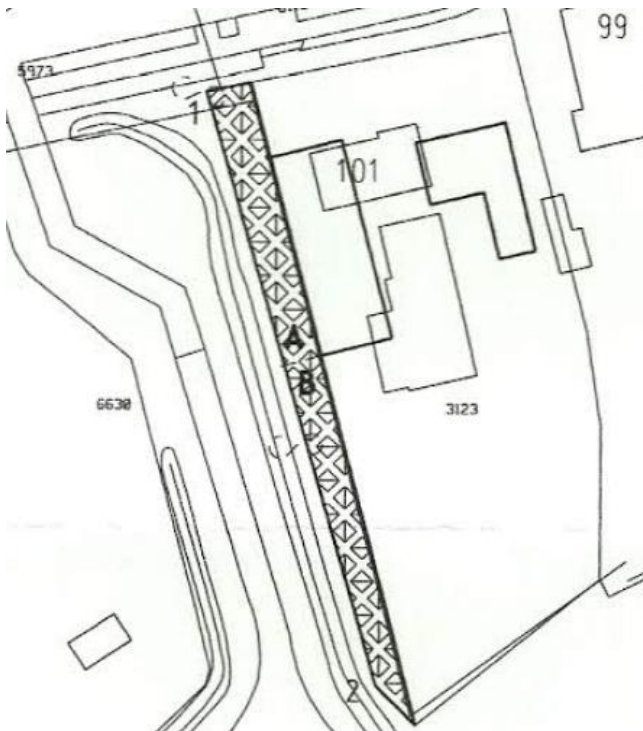


Uitsnede verbeelding bij het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. De nieuwe woning is buiten het bouwvlak en op de zijdelingse perceelsgrens geprojecteerd. Dit is in strijd met artikel 15.2.1 sub a en e van de regels. In het bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse of binnenplanse mogelijkheden opgenomen om het bouwvlak te vergroten, te verplaatsen of van vorm te veranderen. Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode hebben op 14 april 2015 besloten om in principe en onder voorwaarden hun medewerking te verlenen. Om het plan mogelijk te maken moet een projectafwijgingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden gevolgd. Hiermee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan en wordt het plan juridisch verankerd. Het besluit vervangt het onderliggende bestemmingsplan echter niet. Voorwaarde voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is dat er aan het project een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt, waaruit blijkt dat het plan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is en dat er geen planologische of milieuhygiënische belemmeringen zijn. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

Eén van de voorwaarden is dat de oriëntatie op de Ollandseweg behouden blijft. Dit is het geval, doordat de hoofdentree in de gevel gericht naar de Ollandseweg wordt gerealiseerd. De gevel gericht naar de Ollandseweg kan worden beschouwd als voorgevel in de zin van de definitie in artikel 1 van de regels.

De initiatiefnemers willen een deel van de groenstrook direct ten westen van de woning in gebruik nemen als tuin. Hiervoor hoeft de bestemming Groen niet te worden gewijzigd. De gemeente is bereid deze strook, tot een halve meter van de insteek van de sloot, aan de initiatiefnemers tegen vergoeding in gebruik te geven. Het betreft de op de volgende figuur weergegeven strook met een oppervlakte van 284m². De strook omvat een deel van de kadastrale percelen sectie I, nrs. 5973 (10m²) en 6630 (274m²). Het gebruik van deze strook wordt in een afzonderlijke recognitieovereenkomst geregeld.



In gebruik te nemen strook gemeentegrond (284m²)

1.3 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het hiervoor beschreven project getoetst aan de relevante wet- en regelgeving en aan het relevante beleid. Daarmee wordt aangetoond dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat er geen milieuhygiënische of planologische belemmeringen aanwezig zijn. De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 worden de relevante aspecten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid besproken. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten aan de orde. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de financieel-economische aspecten. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op juridische aspecten.

2. Toetsing aan beleid

Het gaat hier om een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord', zodat een toets moet plaatsvinden aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente.

2.1 Rijksbeleid

Het project is dusdanig kleinschalig dat volstaan kan worden met een beperkte bespreking van het rijksbeleid zoals dit is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) achterwege kan blijven. Geen van de 13 nationale belangen zoals genoemd in de SVIR zijn in het geding.

In par. 4.4 van de SVIR worden de gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang voor Brabant en Limburg beschreven. Het tot stand brengen en beschermen van de EHS is één van de genoemde opgaven. Het onderhavige project belemmert dit belang op geen enkele wijze. Daarvoor is de impact van het project te klein en bovendien zijn er gezien de bestaande functies in de omgeving geen mogelijkheden om de EHS in de richting van het plangebied te versterken. Op de relatie van het project tot de EHS wordt in het kader van het provinciaal beleid (par. 2.2.2) nog nader ingegaan. De overige gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang zijn in het projectgebied niet aan de orde.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Dit heeft geen relevantie voor het onderhavige project.

Titel 2.10 Barro bevat regels omtrent de EHS. Deze bepalingen zijn voor het onderhavige project niet rechtstreeks van belang, nu het plangebied zelf niet tot de EHS behoort. Van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit onderdeel van de EHS is geen sprake. De EHS is op provinciaal niveau vastgesteld. De relatie van het project tot de EHS wordt, zoals hiervoor aangegeven, in het kader van het provinciaal beleid (par. 2.2.2) besproken.

2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking vloeit voort uit de hiervoor beschreven SVIR en is vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op basis van art. 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) jo. art. 3.1.6 lid 2 Bro dient een ruimtelijke onderbouwing voor een project dat als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt, te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit geval gaat het om herbouw van één woning zonder dat er in bestemmingsplantechnisch opzicht sprake is van nieuw ruimtebeslag plaats. Dit wordt niet aangemerkt als in een stedelijke ontwikkeling. Dit volgt uit bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 27-08-2014, nr. 201311233. Artikel 3.1.6 lid 2 Bor is dus niet van toepassing.

2.1.2 Conclusie

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de realisatie van onderhavig project.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid.

In deel B worden de vier ruimtelijke hoofdstructuren die de provincie heeft gekozen besproken. Dit zijn de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor elke structuur worden ambities en beleid geformuleerd. Dit is eveneens beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen. Voor het onderhavige project is met name de Verordening ruimte van belang.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

Algemeen

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime (bestemmingsplan) nodig is of waarvoor op grond van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1 sub 72 van de verordening. In een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

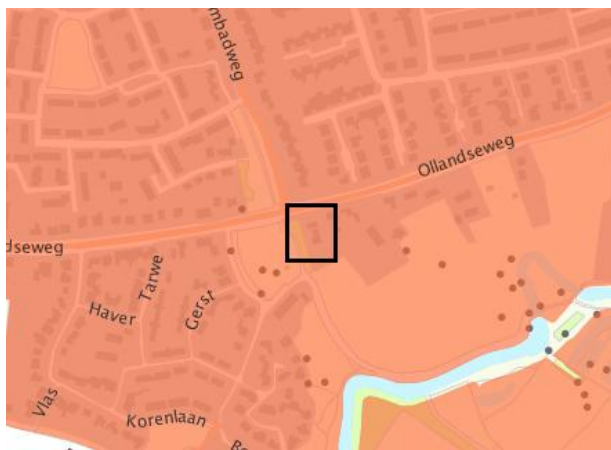
Kaartlagen en consequenties

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

- Stedelijke ontwikkeling
- Cultuurhistorie
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en bekeken in hoeverre het onderhavige project binnen de van toepassing zijnde regels past. Ter illustratie is telkens een uitsnede van de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen en verder is aangegeven welke aanduiding(en) van toepassing is/zijn. Onder de uitsnede wordt vervolgens aangegeven wat de betekenis van de aanduidingen voor het onderhavige project is.

Stedelijke ontwikkeling



Uitsnede kaartlaag stedelijke ontwikkeling Vr 2014: kern in landelijk gebied

De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Sint-Oedenrode in een gebied dat is aangeduid als 'kern in landelijk gebied'. Dit begrip wordt in artikel 1.43 van de verordening beschreven als een gebied waar verstedelijking plaatsvindt anders dan in stedelijk concentratiegebied. Deze gebieden behoren tot het bestaand stedelijk gebied (zie artikel 4.1). Herbouw van één woning past binnen de regels van het bestaand stedelijk gebied (artikel 4). Er wordt geen extra woning toegevoegd. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Cultuurhistorie



Uitsnede kaartlaag cultuurhistorie Vr 2014: geen nadere aanduiding

De projectlocatie ligt niet binnen of in de nabijheid van een cultuurhistorisch vlak. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Agrarische ontwikkeling en windturbines



Uitsnede kaartlaag agrarische ontwikkeling en windturbines: geen nadere aanduiding

De locatie ligt niet in of in de buurt van een agrarisch gebied. Het gebied rondom de stilstaande arm van de rivier De Dommel (ruim 150m zuidelijk van de projectlocatie) heeft de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Voor dit project is die aanduiding niet van belang. Dit thema behoeft geen nadere bespreking.

Water



Uitsnede kaartlaag water Vr 2014: geen nadere aanduiding

Met betrekking tot het thema water geldt voor het plangebied geen nadere aanduiding. De relevante aanduidingen met betrekking tot dit thema bevinden zich op geruime afstand van het plangebied (het reserveringsgebied waterberging in de lichtblauwe kleur bevindt zich op ca. 140m zuidelijk van de projectlocatie), zodat dit thema in het kader van het provinciaal beleid geen verdere bespreking behoeft.

Natuur en landschap



Uitsnede kaartlaag natuur en landschap Vr 2014: geen nadere aanduiding

Op de projectlocatie of in de nabije omgeving zijn geen nadere aanduidingen betreffende het thema natuur en landschap aanwezig. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het attentiegebied EHS bevinden zich op minimaal ca. 140m afstand van de projectlocatie. Het bouwvlak voor de nieuwe woning wordt enkele meters richting de EHS opgeschoven, maar bevindt zich nog altijd op geruime afstand. Het onderhavige project tast de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet aan. Er is geen sprake van een functiewijziging of van een intensivering van het gebruik.

2.2.3 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid en is in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014.

2.3 Gemeentelijk beleid

Er zijn gezien de beperkte aard en omvang van het project geen bijzondere aspecten die bespreking behoeven. Er kan worden volstaan met de constatering dat het bouwplan moet voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen die het bestemmingsplan Sint-Oedenrode-Noord bevat voor woningen en bijgebouwen.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

Indien een voorgenomen project afwijkt van het geldende bestemmingsplan moet worden beoordeeld of het project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de desbetreffende locatie en realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

3.1 Aard en omvang van het project en stedenbouwkundige aspecten

Het project voorziet in vervangende nieuwbouw van een woning en bijgebouw. Het aantal woningen neemt niet toe en ook het gebruik verandert niet, behoudens ter plaatse van de in gebruik te nemen groenstrook. Het bouwvlak wordt verplaatst en vergroot. Tenslotte wordt de oprit aan de Ollandseweg verplaatst. Het betreft een project van beperkte omvang en met een beperkte ruimtelijke impact. Het leidt echter wel tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals hieronder wordt beschreven.

In de beoogde situatie is de nieuwe woning georiënteerd op zowel de Ollandseweg als het Klaverpad. De hoofdentree blijft in de gevel gericht naar de Ollandseweg en het perceel wordt ontsloten op de Ollandseweg, zij het op een andere plaats. De realisatie van het project heeft een positief effect op de beleving van de onbebouwde groene ruimte ten westen van het perceel. In de huidige situatie is sprake van een weinig fraaie overgang tussen het perceel Ollandseweg 101 en het Klaverpad. De bestaande, dichte groenstrook vormt een 'harde' grens tussen beide functies. Mede hierdoor is het Klaverpad ook minder goed zichtbaar als recreatieve fiets- en wandelroute, met name wanneer men vanuit het oosten komt. De overgang tussen het perceel en het Klaverpad met omliggende groene ruimte wordt door dit project verbeterd en de entree van het Klaverpad vanaf de Ollandseweg wordt prominenter in beeld gebracht. Het project levert dan ook een positieve bijdrage aan de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en aan de beleving van de zone rond het Klaverpad. Het groene karakter van de in gebruik te nemen strook gemeentegrond blijft gewaarborgd, onder meer doordat hier geen bebouwing toegestaan is. Het bouwen van de woning op de zijdelingse perceelsgrens is gezien het voorgaande uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt ook aanvaardbaar te noemen.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Op de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemming is herbouw van bestaande gebouwen mogelijk, voor zover de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100m² wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld (artikel 18.2 sub b).

Het onderzoeks- en adviesbureau BAAC heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek- booronderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in BAAC Rapport V-15.0112 dat als bijlage is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De conclusie van het rapport luidt als volgt. In het plangebied werd een zwarte enkeerdgrond op een dekzandrug of –vlakte verwacht, waarbij de verwachting hoog was op het aantreffen van archeologische resten uit met name de periode vanaf de ijzertijd tot in de middeleeuwen. Uit de boringen die in het gebied zijn gezet, blijkt echter dat de bodem tot minimaal 0,5 en maximaal 1,1m beneden maaiveld matig tot zeer sterk gevlekt en daarmee verstoord is. Vanwege de diepe bodemverstoring wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het concept- rapport is op 9 juni 2015 naar de gemeente Sint-Oedenrode gestuurd voor beoordeling door de gemeentelijk archeoloog. De opmerkingen van de gemeente op het concept-rapport zijn aangegeven in een e-mailbericht van 25 juni 2015. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de tweede versie van het rapport, gedateerd juli 2015 dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

Op 29 juli 2015 heeft de gemeente Sint-Oedenrode op basis van laatstgenoemd rapport een positief besluit inzake het selectieadvies archeologische monumentenzorg genomen. Het plangebied is hiermee vrijgegeven voor de beschreven nieuwe ontwikkelingen.

3.2.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Er zijn ook geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig in het plangebied of in de omgeving. De te slopen woning en bijgebouw hebben evenmin cultuurhistorische waarde. Ook uit raadpleging van de Erfgoedkaart behorende bij het Erfgoedplan van de gemeente Sint-Oedenrode, blijkt dat er geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Aardkundige waarden zijn evenmin aanwezig.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten te voorkomen en anderzijds milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te beperken. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen wordt hinder voorkomen. Tevens worden bedrijven hierdoor niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, zodat zij hun activiteiten ook na realisatie van de nieuwe ontwikkeling duurzaam kunnen blijven uitoefenen. Afstemming van potentieel hinderlijke en gevoelige functies gebeurt door het aanhouden van richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009.

In de omgeving bevinden zich geen hinder veroorzakende functies, maar slechts woonfuncties, groenstroken en een agrarisch onbebouwd gebied. Deze functies zijn goed met elkaar verenigbaar.

3.4 Bodem

Op grond van artikel 8 lid 4 Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Sint-Oedenrode is een bodemonderzoek vereist ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bevat een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Voor het realiseren van een woning is derhalve een bodemonderzoek vereist.

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. te Oirschot heeft het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport Verkennend bodemonderzoek Ollandseweg 101 te Sint-Oedenrode d.d. 4 juni 2015 nummer 67276.

De conclusies en aanbevelingen luiden als volgt.

Daar naftaleen in het grondwater de desbetreffende streefwaarde overschrijdt, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande uitbreiding. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707 en NEN 5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, puin en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, het puin en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende bodemonderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

De aanwezige laag menggranulaat ter plaatse van boring B1 is niet meegenomen in onderhavig onderzoek daar deze geen onderdeel van de bodem uitmaakt.

3.5 Externe veiligheid

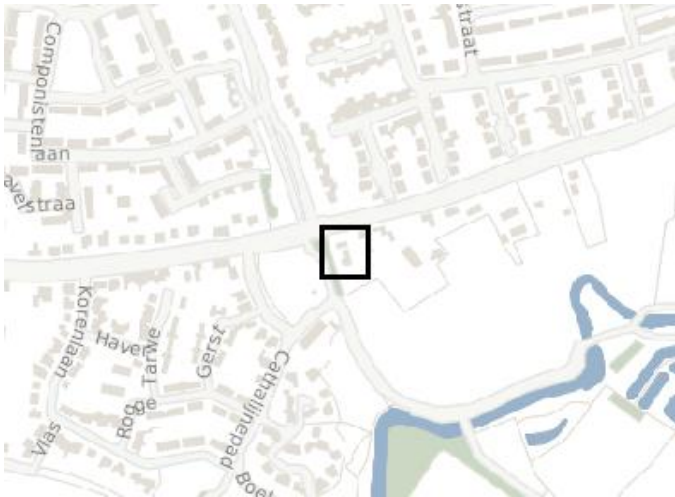
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde (10^{-6}) voor kwetsbare objecten zoals woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport wordt uitgedrukt in de kans per jaar per kilometer dat een groep van minimaal 10 personen in de omgeving van een transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde, maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist.

Hierna volgt een uitsnede uit de Risicokaart¹, waarop de projectlocatie met zwart vlak is aangegeven.

¹ Te raadplegen via <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>.



Uitsnede risicokaart

Er bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes in de omgeving. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

3.6 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren en planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan ('nee-tenzij principe'). Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor een ontheffing in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen.

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

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang met betrekking tot de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld de uitspraak RvS 10 april 2013, nr. 201109380/1, komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet aan de orde in beginsel in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

De heer J. van Suijlekom van Adviesbureau Maerlant, Landschap, Ecologie en Ruimtelijke Ordening te Dussen heeft op 2 juni 2015 een veldonderzoek verricht in verband met het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De rapportage is uitgebracht op 3 juni 2015. Het

rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De resultaten van dit veldonderzoek zijn als volgt:

1. Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS/ de provinciale verordening ruimte 2014. Het is voldoende aannemelijk dat effecten van de plannen op beschermde gebieden uitgesloten zijn.
2. Er zijn binnen het plangebied geen door de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Door het huidige gebruik als tuin worden deze ook niet verwacht.
3. Er zijn geen sporen van beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen. De bebouwing is niet toegankelijk voor grondgebonden zoogdieren. De aanwezigheid van eekhoorn, steenmarter en overige strikt beschermde grondgebonden zoogdieren kan op basis van de huidige aanwezige biotoop en de gekende verspreiding redelijkerwijs worden uitgesloten.
4. In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen. De te slopen woning is beoordeeld en geschikt voor gebouwbewonende soorten als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en eventueel de gewone grootoorvleermuis. De bebouwing is in principe geschikt voor zomer- en winterverblijf.
5. Voorafgaand aan de sloop is zekerheid nodig of verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen woning aanwezig zijn. Hiervoor is nader onderzoek nodig, uit te voeren conform het vleermuizenprotocol versie 2013 (GAN, maart 2013).
Doordat nieuwbouw relatief eenvoudig geschikt te maken is voor vleermuizen, zijn negatieve effecten op voorhand te voorkomen. Tijdelijke voorzieningen zijn nodig om de periode tussen sloop en nieuwbouw te overbruggen. Indien verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen, is het noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Door de aard van de bebouwing en de verwachting, is het nemen van de juiste beschermende maatregelen zonder meer mogelijk en zal sloop en nieuwbouw op voorhand na het verkrijgen van de ontheffing mogelijk zijn.
6. Er kunnen broedende vogels aanwezig zijn zodat wordt aanbevolen zowel sloop als grondwerk bij voorkeur uit te voeren buiten het broedseizoen dus na half juli en voor half maart. Maar ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd, het verstoren hiervan is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Vervolgonderzoek

Adviesbureau Maerlant heeft het voorgeschreven aanvullend onderzoek uitgevoerd. Op 29 juni en 23 en 25 juli heeft er veldonderzoek plaatsgevonden, op 29 juni uitgevoerd door twee leden van de plaatselijke IVN- afdeling terwijl de twee andere onderzoeken zijn gedaan door J. van Suijlekom van bureau Maerlant. Bij de onderzoeken zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen: gewone dwergvleermuis, de laatvlieger, de rosse vleermuis en incidenteel de

gewone grootoorvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Er is een zomerverblijfplaats aangetroffen van de gewone dwergvleermuis.

Eindonderzoek

Op 27 augustus en 10 september is eindonderzoek gedaan door de heer Van Suijlekom. De resultaten zijn opgenomen in het definitief rapport van 25 september 2015 dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

De eindconclusie en aanbevelingen luiden samengevat als volgt:

In het plangebied is een zomerverblijf aangetroffen van een solitaire gewone dwergvleermuis, vermoedelijk is er tevens sprake van een paarverblijf voor een beperkt aantal dieren, vermoedelijk minder dan tien.

De plannen van de initiatiefnemer kunnen zonder problemen worden afgestemd op het beperkt aantal aanwezige dieren. De plannen zijn niet van invloed op de functie die de omgeving heeft als foerageergebied en vliegroute voor met name de gewone dwergvleermuis.

Maar het is wel noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen voorafgaand aan de sloop. In verband met de voorgenomen sloop zijn er inmiddels preventieve maatregelen getroffen in de vorm van het plaatsen van vervangende vleermuiskasten aan de gevels van de tijdelijke woonunit die inmiddels is geplaatst. Zie onderstaande foto's.



Verder is het van belang de werkwijze en de uitvoerperiode van de sloop af te stemmen op de aanwezige verblijfplaats.

In de nieuwbouw moeten definitieve voorzieningen worden aangebracht ten behoeve van vleermuizen. Hierbij valt te denken aan open stootvoegen en / of het creëren van tussen het dak en de muur/ de spouw.

3.7 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Het project voorziet in vervangende nieuwbouw van een woning. Wanneer binnen een geluidszone

geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, dan dient aan de normen uit de Wgh te worden voldaan. Wegen waar de maximumsnelheid 30km/u bedraagt hebben geen geluidszone (artikel 74, lid 1 en 2 Wgh). De woning bevindt zich binnen de geluidszone van de Ollandseweg die een geluidszone van 200m heeft (artikel 74 lid 1 sub a Wgh). De maximumsnelheid bedraagt hier 50km/u. Op de eveneens dichtbij gelegen wegen Zwembadweg en Cathalijnepad geldt een maximumsnelheid van 30km/u. Deze hebben derhalve geen geluidszone.

Van belang is dat afstand van de woning tot de Ollandseweg gelijk blijft (ca. 18m tot de wegas). Bovendien ligt de daadwerkelijke snelheid van de voertuigen die zich op de Ollandseweg bevinden in het algemeen lager dan 50km/u vanwege de aanwezigheid van een verkeersdrempel ter hoogte van de noordwesthoek van het perceel Ollandseweg 101. Verwacht mag worden dat de gewijzigde situering van de woning niet leidt tot een hogere geluidsbelasting op de gevel dan in de bestaande situatie het geval is. De geluidwerendheid van de gevel van de nieuwe woning zal vanwege de huidige eisen waaraan moet worden voldaan aanmerkelijk groter zijn dan bij de bestaande woning het geval is.

3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

De geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen wordt berekend met behulp van de voorgeschreven rekenmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stacks Gebied. De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ou_e/m^3). Voor de projectlocatie geldt op basis van artikel 3 van de Verordening geurhinder en veehouderij jo. artikel 6 Wgv een maximale geurbelasting van 1 ou_e/m^3 .

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderijen. Op ± 500 meter van de projectlocatie, aan het Cathalijnepad 1 bevindt zich zorgboerderij Dommelhoeve. In het bestemmingsplan buitengebied heeft dit perceel - nog - de bestemming agrarisch met landschappelijke waarden met de specifieke functie- aanduiding 'veehouderij'. Er wordt nog slechts op kleine schaal rundvee gehouden, van een intensieve veehouderij is geen sprake. Aan het Kinderbos 5, op 700 meter afstand ligt een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden, ook hier is geen sprake van een intensieve tak. Gezien de afstand en de aard van de bedrijven kan zonder nader onderzoek worden gesteld dat er geen sprake is van geurhinder op de projectlocatie en omgekeerd dat de herbouw van de woning op de nieuwe locatie geen belemmering vormt voor de bedrijven. Er liggen immers talrijke burgerwoningen op een geringere afstand.

3.9 Infrastructuur en parkeren

In de bestaande situatie wordt het perceel in de noordwesthoek van het perceel op de Ollandseweg ontsloten, nabij de kruising met de Zwembadweg. De oprit wordt oostwaarts verplaatst in de richting van het nieuwe bijgebouw. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt bestaan hiervoor geen belemmeringen.

3.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen onder het perceel. Dit aspect behoeft derhalve geen nadere uitwerking en onderbouwing.

3.11 Luchtkwaliteit

De realisatie van de woning zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse, omdat er geen functieverandering plaatsvindt en er geen toename van het aantal verkeersbewegingen is. Het plan is zo kleinschalig dat het valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM, bijlage 3a, voorschrift 3A.2). Het plan is ook te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Te verwachten valt dat de luchtkwaliteit ter plaatse aan de normen als vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zal voldoen. Daarbij is onder meer van belang dat er geen veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn (zie hierboven par. 3.8). De omliggende functies stoten geen schadelijke stoffen uit en het plangebied ligt niet in de buurt van een belangrijke verkeersader.

3.12 Waterhuishouding

3.12.1 Inleiding

De gevolgen van het project voor de waterhuishouding met betrekking tot oppervlakte-, grond-, afval- en hemelwater dienen in een ruimtelijke onderbouwing te worden beschreven. Het Waterschap De Dommel heeft in maart 2015 de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij het opstellen van deze paragraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen.

3.12.2 Waterbeleid: Waterbeheerplan 'Krachtig Water' en Keur 2015

Het Waterschap De Dommel hanteert als strategisch document het waterbeheerplan 'Krachtig Water'. Dit plan beschrijft de doelstellingen en inspanningen van het waterschap in de periode 2010-2015 aan de hand van een zestal thema's. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben op 1 maart 2015 een nieuwe Keur vastgesteld. Dit is een verordening waarin is vastgelegd wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater.

Het waterbeleid dat in de Keur en het waterbeheerplan is vastgelegd, is met name gericht op de volgende doelstellingen:

- het voorkomen van verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en, waar dit mogelijk is, het bevorderen van vernatting.

Een van de middelen om de tweede doelstelling (het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en waar mogelijk is het bevorderen van vernatting) te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Dit betekent het volgende. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding in vergelijking met de bestaande situatie moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden, zodat

er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen. Hieronder wordt beschreven hoe aan de uitgangspunten van het waterbeleid wordt voldaan.

3.12.3 Beschrijving van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie

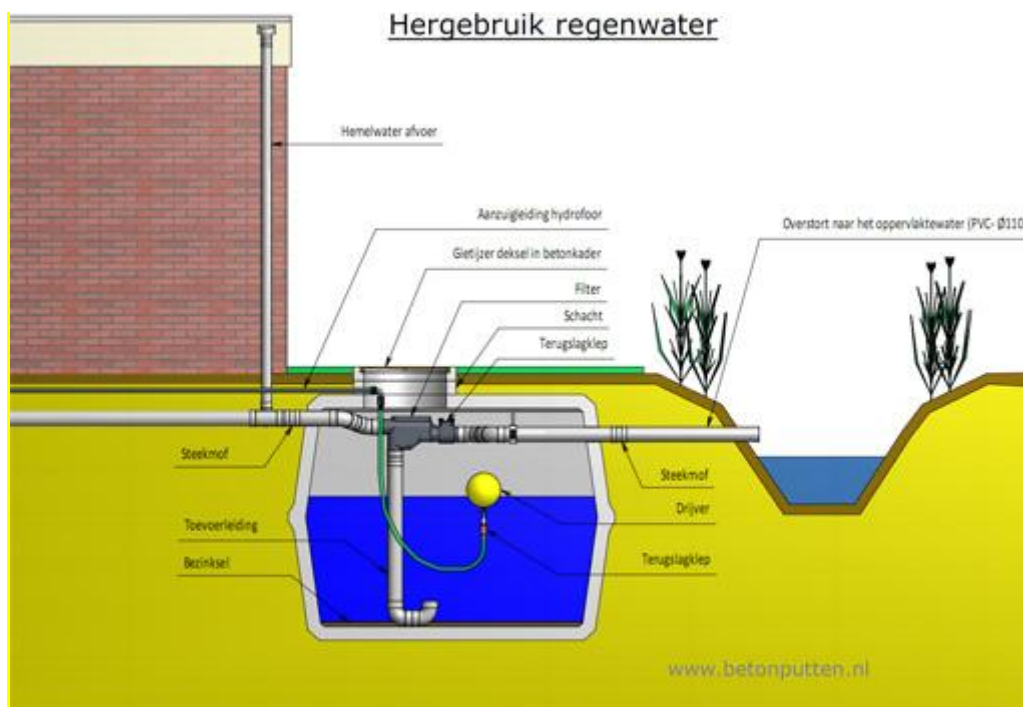
Verharding

In de onderstaande tabel worden de bestaande en toekomstige oppervlakte aan bebouwing en verharding weergegeven.

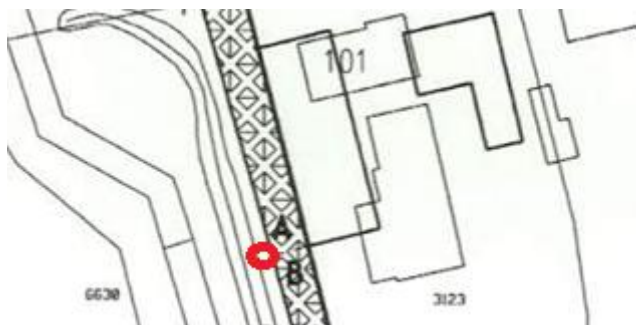
	Huidig m ² (ca.)	Toekomstig m ² (ca.)
Woning	72	160
Bijgebouw	135	54
Verhard terrein (oprit etc.)	150	130
Totaal verhard	357	344
Onverhard terrein	1550	1750

De totale oppervlakte bebouwing en verharding neemt af. Momenteel wordt het hemelwater samen met het vuilwater afgevoerd via de riolering. In de nieuwe opzet wordt dit anders. Het regenwater wordt zo veel mogelijk opgevangen en hergebruikt voor het sproeien van de tuin, het doorspoelen van toiletten en mogelijk voor gebruik in de wasmachine. Mocht er nog regenwater overblijven wordt dit afgevoerd naar de aangrenzende sloot. Dit is het enige oppervlaktewater in de buurt.

De figuur op de volgende pagina geeft een goed beeld van de voorziening die wordt aangebracht.



Wat betreft de buffercapaciteit wordt gedacht aan 7500 tot 10.000 liter. De beoogde plaats van de overstort naar de aangrenzende sloot is op onderstaande figuur globaal aangegeven. Dit is een voorstel van de initiatiefnemer en in overleg worden aangepast. In overleg met de gemeente wordt de overstort zodanig gesitueerd dat deze geen belemmering vormt voor het onderhoud van de sloot.



Het vuilwater wordt evenals in de huidige situatie afgevoerd via de riolering

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het project is particulier initiatief en komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken zoals voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

Verder is er een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wro op grond waarvan de gemeente Sint-Oedenrode eventuele planschadeclaims en de kosten van de behandeling hiervan kan verhalen op de initiatiefnemer.

Ten behoeve van het gebruik van de naastgelegen strook gemeentegrond als tuin is een recognitieovereenkomst tussen partijen afgesloten.

4.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft zijn plannen informeel besproken met de directe burens. Deze hebben aangegeven zich in de plannen te kunnen vinden.

5. Juridische aspecten

Op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruiken van gronden, bebouwing hieronder begrepen, in strijd met het bestemmingsplan. Van deze bevoegdheid wordt ten behoeve van dit project gebruik gemaakt. De regels van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' blijven van toepassing. Het middels deze omgevingsvergunning toegelaten privégebruik van de gronden met de bestemming Groen wordt in de eerstvolgende herziening van dit bestemmingsplan opgenomen.