

Bestemmingsplan
De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode
Gemeente Meierijstad





Bestemmingsplan

‘De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode’

TOELICHTING



Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
Adres: Bieslook 21
Postcode: 5491 KE
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon: 06 – 22786032
e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

Naam document	<i>Bestemmingsplan ‘De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode’.</i>
IMRO Code	<i>NL.IMRO. 1948.OED001BP0022018P</i>
Versie	<i>20 –06 – 2019</i>
Auteur	<i>drs. D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Doel van het plan	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	9
3.	BELEIDSKADER	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.1.1	Structuurvisie	11
3.1.2	Verordening Ruimte	12
3.2	Gemeentelijk beleid	15
3.2.1	Bestemmingsplannen Sint-Oedenrode Oost en Sluitappel Noord	15
3.2.2	Beeldkwaliteitsplan Heikant	15
3.2.3	Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad	16
3.2.4	Woonvisie Meierijstad	16
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN	18
4.1	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2	Bodem	20
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Geluid	22
4.5	Water	24
4.6	Flora en fauna	27
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.8	Externe veiligheid	29
4.9	Gezondheid i.r.t. veehouderijen	32
4.10	Spuitzones	33
4.11	Kabels en leidingen	33
4.12	Verkeer en parkeren	33
4.13	M.e.r.-beoordeling	34
4.14	Radarverstoringsgebied	35
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1	Plansystematiek	36
5.2	Opbouw van de regels	36
5.3	Bestemmingen	39
6.	HAALBAARHEID EN PROCEDURE	40
6.1	Financieel	40
6.2	Maatschappelijk	40
BIJLAGE 1:	Verkennd Bodemonderzoek Bodeminzicht.	
BIJLAGE 2:	Quickscan Flora en Fauna Ekoza.	
BIJLAGE 3:	Archeologisch bureau- en inventariserend onderzoek Transect.	
BIJLAGE 4:	Advies Veiligheidsregio.	
BIJLAGE 5:	Selectieadvies/besluit Archeologie gemeente Meierijstad.	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel De Geerstraat ongenummerd te Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad. Initiatiefnemer is voornemens op het perceel een vrijstaande woning te realiseren.

Middels haar brief met kenmerk PRO-2017-023, verzonden d.d. 8 november 2017, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad haar besluit kenbaar gemaakt om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op het perceel De Geerstraat ongenummerd.

De planlocatie is voor het grootste gedeelte gelegen binnen het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost en voor een ondergeschikt gedeelte in het bestemmingsplan Sluitappel Noord van de gemeente Sint-Oedenrode. In beide bestemmingsplannen geldt op genoemde locatie de enkelbestemming 'Wonen'. Daar er binnen het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost geen afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen die voorgenoemde ontwikkeling mogelijk maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

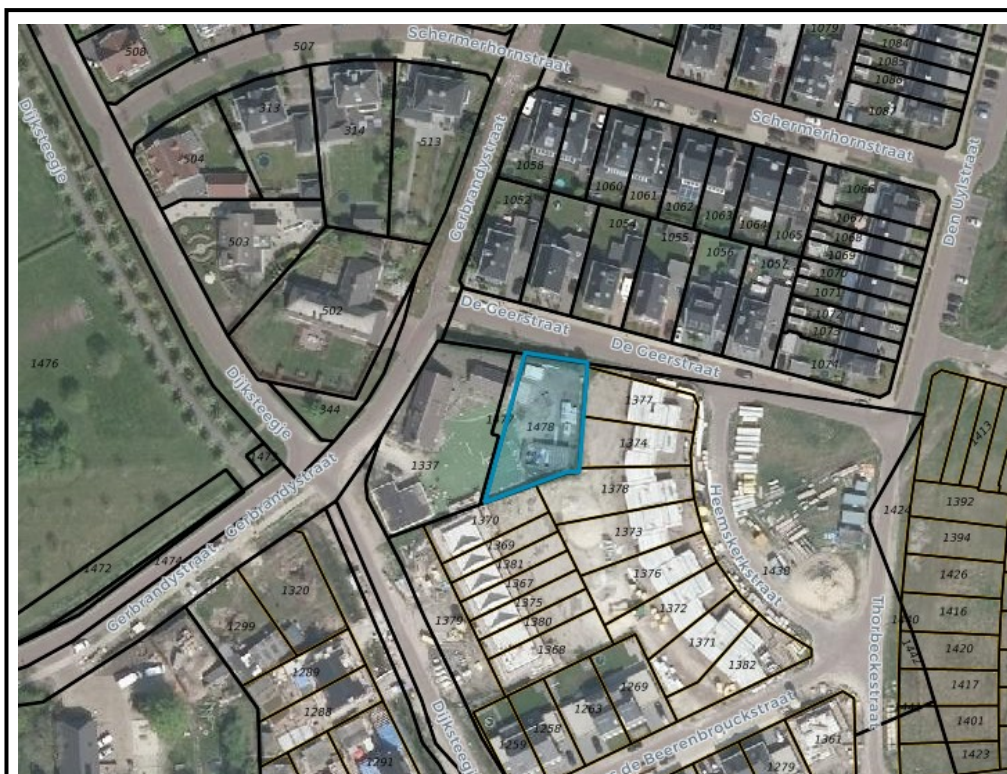
Om de bouw een woning mogelijk te maken dient op het perceel een bouwvlak te worden gelegd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling van een vrijstaande woning mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Sint-Oedenrode op de grens van de wijken Heikant en De Rooise Gaard (zie figuur 1.1). De planlocatie ligt aan De Geerstraat en staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode - Sectie S - nummer 1478.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen Sint Oedenrode Oost, vastgesteld 20 december 2012, en Sluitappel Noord, vastgesteld 4 juni 2015, van de gemeente Sint-Oedenrode. Nagenoeg de gehele planlocatie heeft de bestemming 'Wonen'. Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming 'Woongebied'. Naast deze hoofdbestemmingen is op het plangebied tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' gelegen.



Figuur 1.1: Ligging planlocatie.



Figuur 1.2: Plankaart bestemmingsplannen Sint-Oedenrode Oost en Sluitappel Noord.

1.4 Doel van het plan

Door middel van onderhavige partiële herziening van de bestemmingsplannen Sint-Oedenrode Oost en Sluitappel Noord wordt de ontwikkeling van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan worden de bestaande situatie van het plangebied en de planbeschrijving nader weergegeven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de haalbaarheid van het plan en de te doorlopen procedure.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

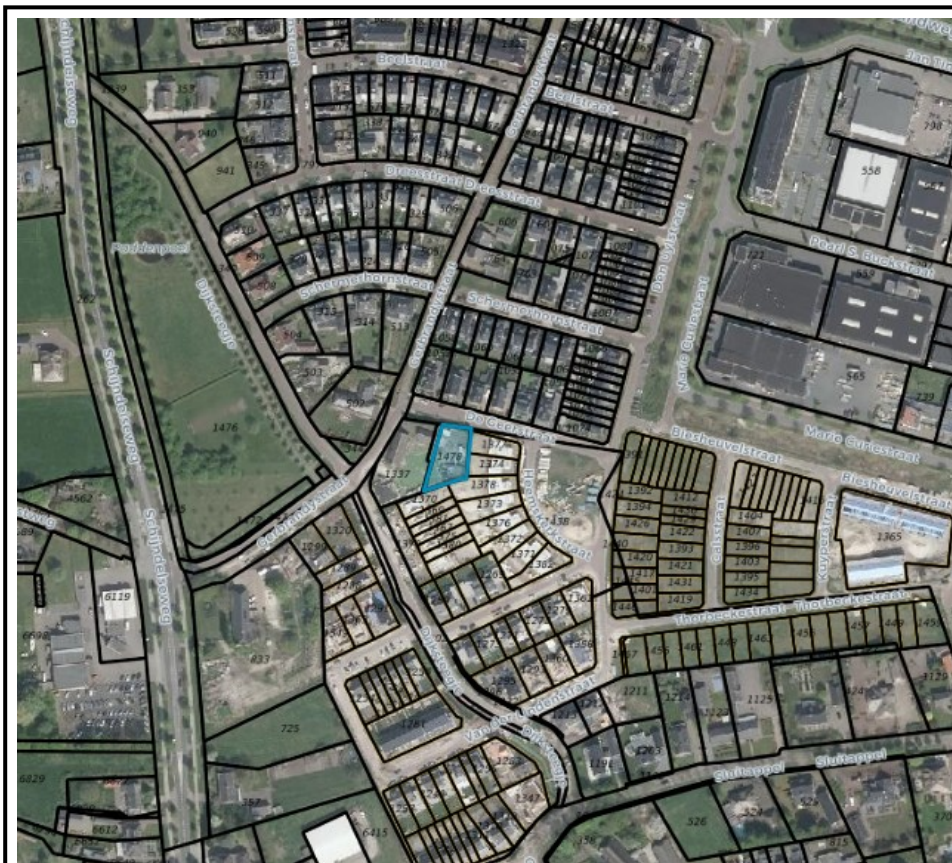
Het plangebied is te midden van de wijken Heikant en De Rooise Gaard. 'De Heikant' is een planmatige woonwijk met een relatief kleinschalig karakter en een stedelijke (of centrumdorpse) uitstraling. Dit komt mede door het smalle straatprofiel en huizen bestaande uit twee bouwlagen en een forse, stijle, hoog opgetrokken kap. De woningen hebben hierdoor een typische jaren '30 uitstraling en zijn traditioneel vormgegeven. Er is relatief weinig groen aanwezig in het deelgebied, echter om de wijk heen ligt een groene rand met een parkachtige uitstraling. De overgang tussen deze groene rand en de meer stedelijke bebouwing wordt gevormd door Dijksteegje. De woningen aan Dijksteegje worden gekenmerkt door een meer traditionele, landelijke vormgeving, bestaande uit één bouwlaag met kap. De Heikant is één van de meest recente uitbreidingen van de kern Sint-Oedenrode.



Figuur 2.1: Impressie woonwijk 'De Heikant' met onder groene rand Dijksteegje.

Aangrenzend aan het plangebied wordt in zuidelijke richting de woningbouwlocatie Sluitappel Noord, ook wel aangeduid als 'Rooise Gaard', ontwikkeld. Deze woningbouwlocatie, waarvoor de planvorming in 2011 is gestart ligt tussen de nieuwbouwwijk Heikant en de Sluitappel. In het plangebied worden vrijstaande woningen, twee-aan-een gebouwde woningen, rijwoningen, en patio-woningen gerealiseerd. De woningen worden gebouwd in twee lagen

met kap waarbij wat betreft beeldkwaliteit en stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij de wijk Heikant. Uitzondering hierop zijn de (patio)woningen die aansluiten op de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Sluitappel en de woningen aan de Gerbrandystraat en de zuidkant van Dijksteegje. Hier worden een aantal woningen in één volume (type langgevelboerderij) gerealiseerd die aansluiten op de van oudsher reeds aanwezige boerderijwoningen. De woningbouwontwikkeling 'Rooise Gaard' bestaat uit een viertal fases en biedt ruimte aan de bouw van maximaal 175 woningen. Inmiddels zijn de woningen in fase 1, 2 en 3 van het plan opgeleverd. De woningen in fase 4 zijn verkocht en voor deze woningen is eveneens gestart de bouw. In figuur 2.2. is een luchtfoto van de wijken 'Heikant' en de 'Rooise Gaard' weergegeven met daarop de planlocatie aangeduid.



Figuur 2.2: Huidige situatie Heikant en Rooise gaard met planlocatie aangeduid.

De planlocatie is op dit moment nagenoeg volledig verhard met betonklinkers. Behalve een vervallen oude veldschuur, waarvan het dak reeds grotendeels is ingestort, is op het perceel geen bebouwing aanwezig. Voor deze veldschuur is inmiddels een sloopmelding ingediend en deze zal dan ook binnen afzienbare tijd verwijderd worden. Op dit moment liggen op het perceel enkele bouwmaterialen waaronder isolatieplaten opgeslagen en liggen enkele rollen kunstgras over een gedeelte van het perceel uitgerold. Als gevolg van de

ontwikkeling van de nieuwbouw wijken Heikant en Sluitappel Noord is de planlocatie, die voorheen landelijk was gelegen, geïsoleerd komen te liggen binnen de nieuwe bebouwde omgeving. Figuur 2.3 is een luchtfoto van de huidige situatie van de planlocatie.



Figuur 2.3: Luchtfoto huidige situatie planlocatie.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een vrijstaande woning op het perceel. De woning is met de voorgevel gelegen aan De Geerstraat. In figuur 2.4 is de stedenbouwkundige opzet van het plan nader weergegeven. De opzet van het plan is in samenspraak met de stedenbouwkundigen van de gemeente Meierijstad tot stand gekomen.

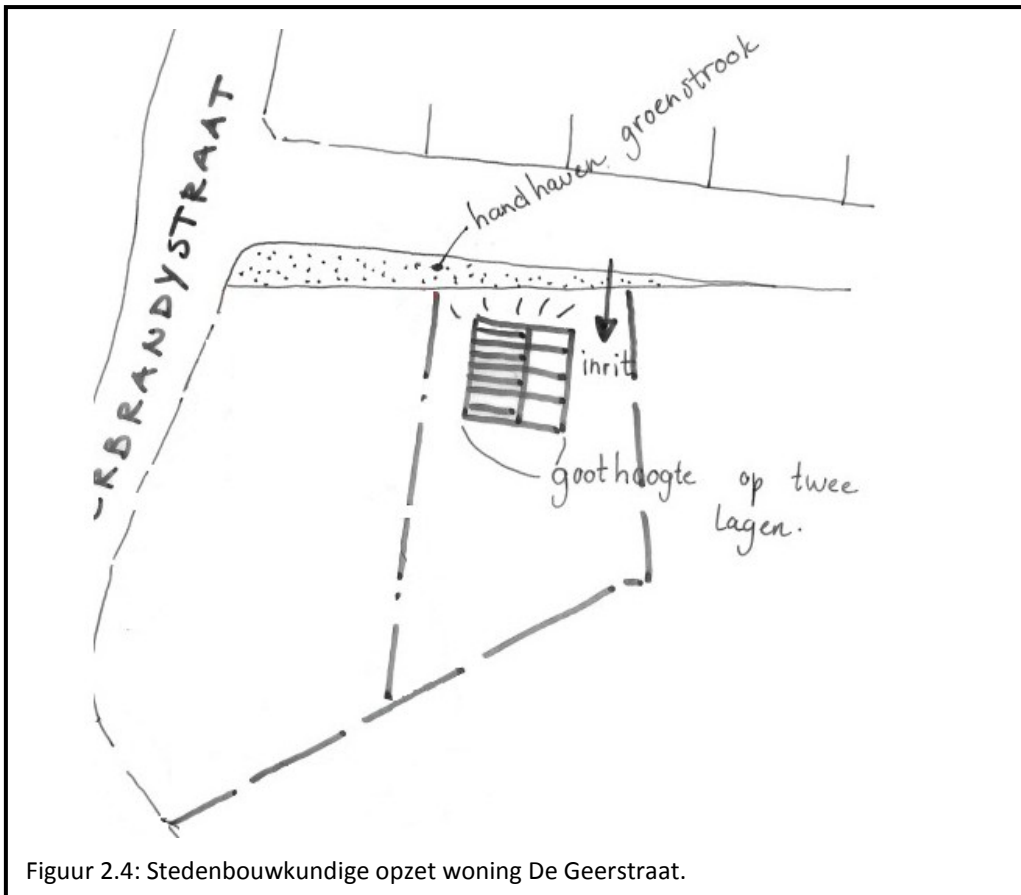
Bouwmassa woning

De woning is met haar voorgevel georiënteerd op De Geerstraat. Voor de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de bestaande woningen aan De Geerstraat (zie figuur 2.5) en de bepalingen in het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost. De reeds aanwezige groenzone aan De Geerstraat blijft gehandhaafd, waardoor een 'toevallige' groene ruimte ontstaat die aansluit bij de gekozen verkaveling. De voorgevelrooilijn is gelegen op gemiddeld 4 meter ten opzichte van deze groenzone. De inrit is gesitueerd aan de oostzijde van de woning om zo de groenzone zo min mogelijk aan te tasten.

Bouwvoorschriften woning

- per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 woonhuis worden gebouwd;
- maximum goothoogte: 7 meter;

- maximum nokhoogte: 11 meter;
- minimale afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens: 4 meter;
- voorgevelrooilijn: gemiddeld 4 meter ten opzichte van groenzone;
- situering inrit aan oostzijde perceel;
- oriëntatie hoofdgebouw en ontsluiting woonperceel op De Geerstraat.



Figuur 2.4: Stedenbouwkundige opzet woning De Geerstraat.



Figuur 2.5: Impressie huidige woningen De Geerstraat.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalig initiatief waardoor rijksbelangen niet in het geding zijn. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten opstellen past binnen het Rijksbeleid. Een toets aan het rijksbeleid kan dan ook achterwege blijven. Het plan wordt wel getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

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 zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'). Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Onderhavig initiatief betreft de bouw van één woning. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat hierdoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Een verantwoording is in dit geval dan ook niet aan de orde.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie

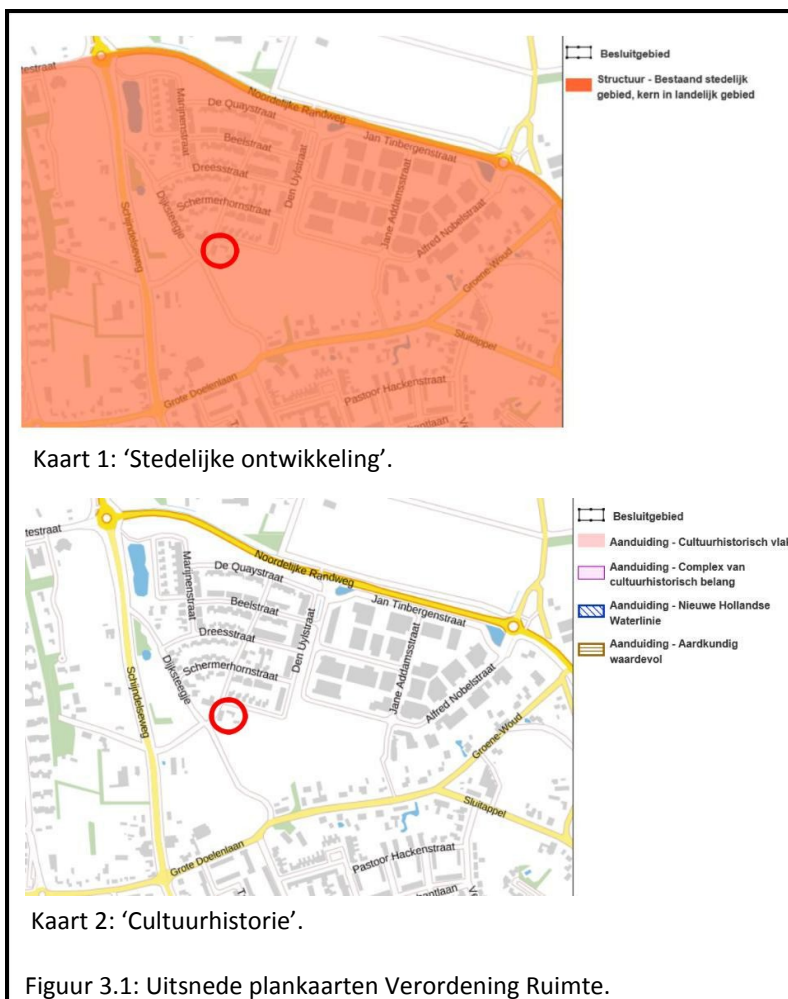
Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De visie is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de SVRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Verordening ruimte is één van deze uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de SVRO in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

3.1.2 Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld en deze is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waarmee een gemeente rekening dient te houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen voort uit de provinciale Structuurvisie. De verordening bestaat uit regels en kaartmateriaal. De verordening bevat regels voor:

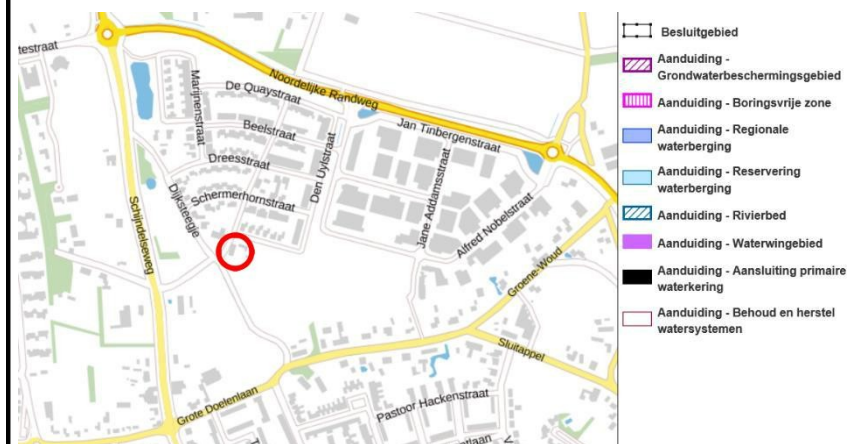
- stedelijke ontwikkeling
- natuur en landschap
- agrarische ontwikkeling en windturbines
- water
- cultuurhistorie

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een vijftal kaarten. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de opgestelde regels gelden. In figuur 3.1 en 3.2 is een uitsnede gegeven van de vijf provinciale kaarten met daarop aangeduid de projectlocatie.

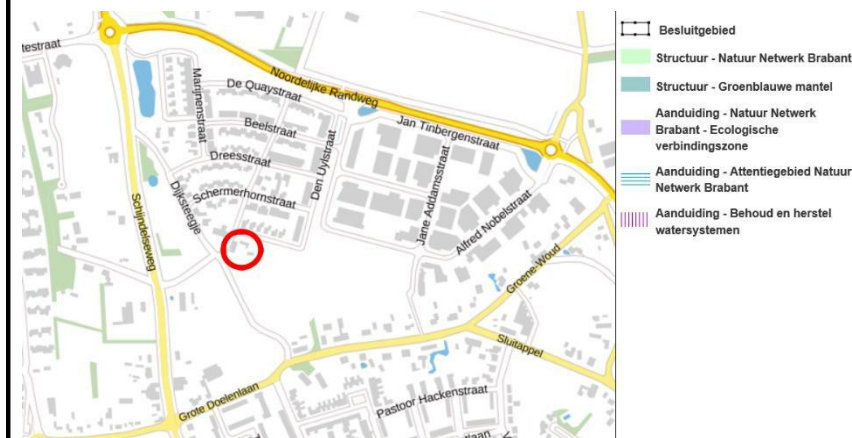




Kaart 3: 'Agrarische ontwikkeling'.



Kaart 4: 'Water'.



Kaart 5: 'Natuur en Landschap'.

Figuur 3.2: Uitsnede plankaarten Verordening Ruimte.

Uit figuur 3.1 komt naar voren dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (kern in landelijk gebied). Belangrijk uitgangspunt in de Verordening Ruimte is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk

binnen bestaand stedelijk gebied, dan wel in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, worden gerealiseerd. Voor onderhavig initiatief is dit het geval, waarmee de ontwikkeling past binnen de kaders van het provinciale beleid.

Daarnaast blijkt uit figuur 3.2 kaart 3 dat de planlocatie gelegen is binnen het zogenaamde 'stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Voor onderhavig initiatief is echter geen sprake van de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij, waardoor deze aanduiding niet van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

Op de overige drie kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is de planlocatie niet aangemerkt. Wat betreft cultuurhistorie, water en natuur en landschap zijn er geen nadere aanduidingen op de locatie gelegen.

Zoals hierboven aangegeven is de planlocatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In de Verordening Ruimte is in Artikel 4.3 het volgende opgenomen over de nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied:

Artikel 4:3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Ad 1-2 De gemeente Meierijstad is bezig met een herijking van het woningbouwbeleid. Uit de kwantitatieve gegevens die nu bij de gemeente bekend zijn blijkt dat er binnen Sint Oedenrode behoefte is aan ruim 400 woningen. Hierin kan niet volledig worden voorzien door de plannen die zijn opgenomen als harde plancapaciteit. Realisatie van het plan is gewenst om in de kwantitatieve behoefte te kunnen

voorzien. Daarmee zijn de woningbouwplannen in lijn met de regionale woningbouwafspraken.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplannen Sint-Oedenrode Oost en Sluitappel Noord

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen Sint Oedenrode Oost en Sluitappel Noord. Beide bestemmingsplannen bieden geen mogelijkheden om het initiatief aan De Geerstraat ongenummerd mogelijk te maken. Gekozen wordt dan ook om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.2.2 Beeldkwaliteitsplan Heikant (wijziging 2012)

Om voor het gebied Heikant het door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode beoogde kwaliteitsniveau van de gebouwde omgeving te waarborgen heeft zij het beeldkwaliteitsplan (BKP) Heikant opgesteld. In het BKP worden in woord en beeld de uitgangspunten vastgelegd voor de inrichting van de openbare ruimte alsmede de inrichting van de aangrenzende particuliere gronden en de daarop op te richten bebouwing. Het is een op de situatie ter plaatse afgestemd toetsingskader dat gebaseerd is op een analyse van de in het bestemmingsplan vastgestelde ruimtelijke kaders. Anders gezegd: het bestemmingsplan bepaalt de situering en de afmetingen van de bebouwing, het BKP heeft betrekking op hoe zaken eruit gaan zien, de uiterlijke verschijningsvorm. Doel is om door een goede onderlinge afstemming van de architectuur en inrichting van de openbare ruimte tot een geheel te komen dat meer is dan de som van alle onderdelen.

Naast duurzaamheid wordt, op grond van de Rooise bouwtraditie tot op heden, het traditioneel bouwen als centraal thema gehanteerd bij de opstelling van het BKP. Hieraan zijn een aantal 'beeldprincipes/stijlkenmerken' te koppelen die voor het gehele plangebied in acht dienen te worden genomen. Het gaat hierbij om:

1. Een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes; enkelvoudige dakinrichtingen; de compositie is een aaneenschakeling van eenvoudige bouwvolumes;
2. een eenduidig concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
3. bijzondere aandacht voor de uitwerking van hoekoplossingen kopgevels;
4. alle hoofdgebouwen dienen in principe van een kap te worden voorzien;
5. er mogen alleen 'staande' ramen worden toegepast;

6. het dakvlak snijdt het gevelvlak altijd onder of op de bovenlijn van goot of kroonlijst.

Bij het ontwerp en de ontwikkeling van de woning worden de beeldprincipes en stijkenmerken zoals hierboven beschreven en de overige beeldkwaliteits-eisen zoals opgenomen in het BKP Heikant in acht genomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de te ontwikkelen woning aansluit op de bestaande bebouwde omgeving.

3.2.3 Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad

De gemeenteraad van de nieuwe gemeente Meierijstad heeft in 2017 een visiedocument opgesteld waarin de gemeente aangeeft hoe zij de belangen van de inwoners, bedrijven en instellingen in Meierijstad behartigt. Op korte termijn geeft dit toekomstbeeld richting aan de weg die de gemeente inslaat naar de totstandkoming van de nieuwe gemeente Meierijstad. Meer precies als het gaat om het verder uitwerken van de bestuurlijke rol, de inrichting van de organisatie en de dienstverlening per 1 januari 2017.

Woonomgeving

Wat betreft de woonomgeving stelt de gemeente Meierijstad tot doel dat haar inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten.

Door medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief sluit de gemeente aan bij haar visie dat voor woningontwikkelingen maatwerk de norm is, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën.

3.2.4 Woonvisie Meierijstad (2018)

In navolging van de Woonvisie 'Sint-Oedenrode, mooi wonen in Meierijstad' is de Woonvisie Meierijstad opgesteld. Meierijstad wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn, waarbij het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met

de regio. De gemeente focust de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. de dynamiek van de woningmarkt:
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. wonen, welzijn en zorg:
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. duurzaamheid:
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. leefbaarheid:
een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidingslocaties en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

Doorwerking voorgenomen ontwikkeling planlocatie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Woonvisie. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern van Sint-Oedenrode en betreft een inbreidingslocatie.

Kwantitatief past de toevoeging van één nieuwe woning binnen de door de gemeente opgestelde kaders voor de jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad. In de Woonvisie is opgenomen dat in de kleine kernen wordt gestreefd naar een afronding van de huidige plannen. Voor de voorgenomen toevoeging van één woning heeft de het college in november 2017 reeds haar principemedewerking verleend. Op basis van de kwaliteitsenvelop blijkt daarnaast dat er voor de kern Sint-Oedenrode in de periode 2015-2024 nog behoefte is aan in totaal 490 woningen. De toevoeging van één woning past hiermee kwantitatief binnen de hierboven beschreven Woonvisie.

Daarnaast wordt de nieuwe woning levensloopbestendig en met het oog op duurzaamheid opgericht, waarmee kwalitatief eveneens wordt aangesloten op de woonvisie.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het, op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieu hygiënische aspecten van het project. Aangetoond dient te worden dat de realisatie van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit hoofdstuk worden de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten nader toegelicht.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Rustige woonwijk of gemengd gebied

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft (onder andere) te maken met acceptatie, gewenning en achtergrondbelasting (/hinder). De VNG-handreiking hanteert voor de omgevingstypen de volgende omschrijving:

1. Rustige woonwijk en rustig buitengebied

"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

2. Gemengd gebied

“Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk. In onderstaande tabel zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies binnen 1 kilometer van het plangebied voor de nieuwe woning aangegeven. De hindercontouren komen voort uit de voor de functie van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. De richtafstand geldt vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming ‘Bedrijf’ (of andere milieubelastende functies) rust tot de grens van het bestemmingsvlak ‘Wonen’.

Bedrijf			richtafstand in meters				afstand
id	Adres	bestemming	geur	stof	geluid	gevaar	feitelijk
1	Kampenweg 4-6	Agrarisch bedrijf - iv	100	10	30	0	650 m
2	Postdijk 6	Agrarisch bedrijf	50	10	10	0	800 m
3	‘De Kampen’	Bedrijf	50	50	50	50	140 m
4	Grote Doelenlaan 16-18	Bedrijf	10	0	30	10	170 m

Figuur 4.1: Overzicht en toetsing richtafstanden.

In de omgeving van het plangebied zijn nog twee agrarische bedrijven gelegen; aan de Kampenweg en de Postdijk. De bedrijven liggen echter op een dusdanige afstand dat (respectievelijk 650 en 800 meter) dat de geurcontouren niet tot over het plangebied reiken. Er zijn derhalve geen agrarische bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein De Kampen. Voor dit bedrijventerrein is maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Dit houdt in dat tot de geprojecteerde woning een afstand van minimaal 50 meter dient te worden aangehouden. De afstand van het plangebied tot de rand van bedrijventerrein De Kampen bedraagt 140 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de vereiste richtafstand.

Ten zuiden van het plangebied, aan de Grote Doelenlaan 16-18 is het touringcarbedrijf Van Hoof Reizen gelegen. Dit kleinschalige touringcarbedrijf is op basis van het bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost’ als milieucategorie 2 bestemd. Milieucategorie 2 betekent een indicatief aan te houden afstand van 30 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 170 meter van het bedrijf aan de Grote Doelenlaan 16-18, waarmee ruimschoots aan de vereiste richtafstand wordt voldaan.

Uit de in figuur 4.1 uitgevoerde toetsing aan de richtwaarden voor de bestemmingen in de omgeving van het plangebied blijkt dat aan alle richtwaar-

den wordt voldaan. Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.2 Bodem

In de Woningwet (Artikel 8) is vastgelegd dat niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. Om de gezondheid en veiligheid van mensen die wonen en werken in een gebouw te garanderen, verplicht de Woningwet dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in bepaalde gevallen een bodemonderzoeksrapport moet worden aangeleverd.

Een bodemonderzoek is verplicht wanneer er sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Voor onderhavig initiatief houdt dit in dat voor de bouw van de woning een bodemonderzoek verplicht is.

Door Bodeminzicht is in opdracht van initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 15 november 2016 is als bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. De conclusie van het onderzoeksrapport is hieronder samengevat opgenomen:

Het verkennend bodemonderzoek (Bodeminzicht, rap. nr. B1776, d.d. 15-11-2016) is conform de richtlijnen van de NEN-5740, BRL 2001 en 2002 uitgevoerd en de medewerker die het onderzoek heeft uitgevoerd staat geregistreerd als erkende veldwerker voor de protocollen 2001, 2002 en 2018 van de BRL SIKB 2000.

Ter hoogte van de voormalige ondergrondse olietank zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan naftaleen en per aangetroffen. Op het overige onverdachte terrein is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PCB's en in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Zintuiglijk is er geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen en heeft er geen asbest-in-grond onderzoek plaatsgevonden.

De hypothese 'verdachte locatie' m.b.t. voormalige ondergrondse olietank en 'onverdachte locatie' m.b.t. het overige deel van het perceel dient te worden genuanceerd. Gezien de mate en aard van de verontreinigingen hoeft er echter geen nader bodemonderzoek verricht te worden.

De resultaten van het bodeonderzoek vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Voor wat betreft het aspect bodem zijn er hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

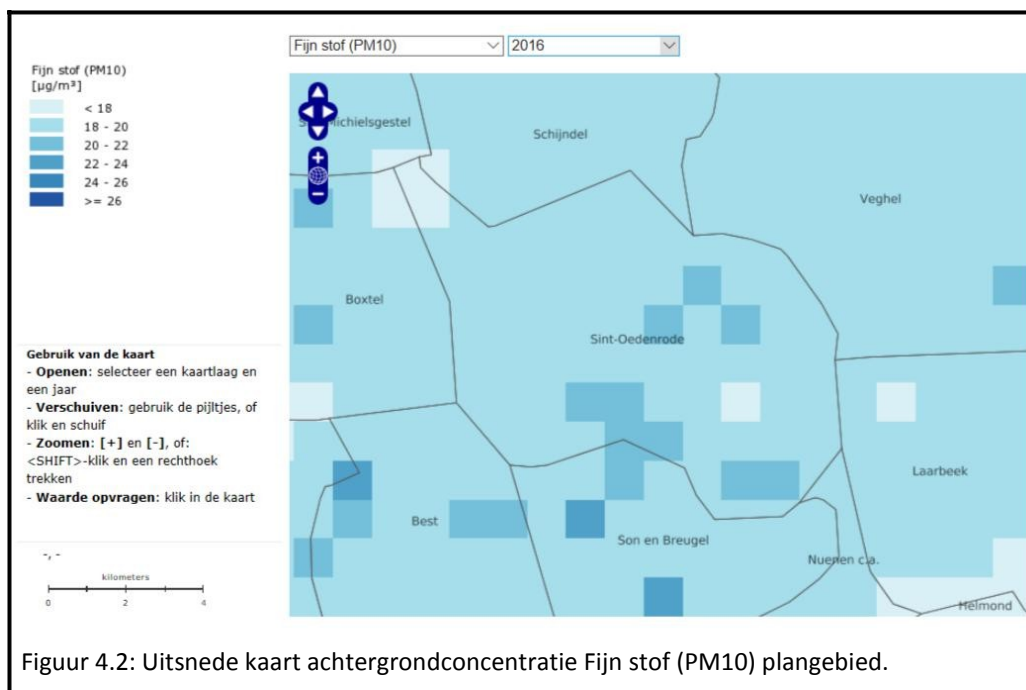
4.3 Luchtkwaliteit

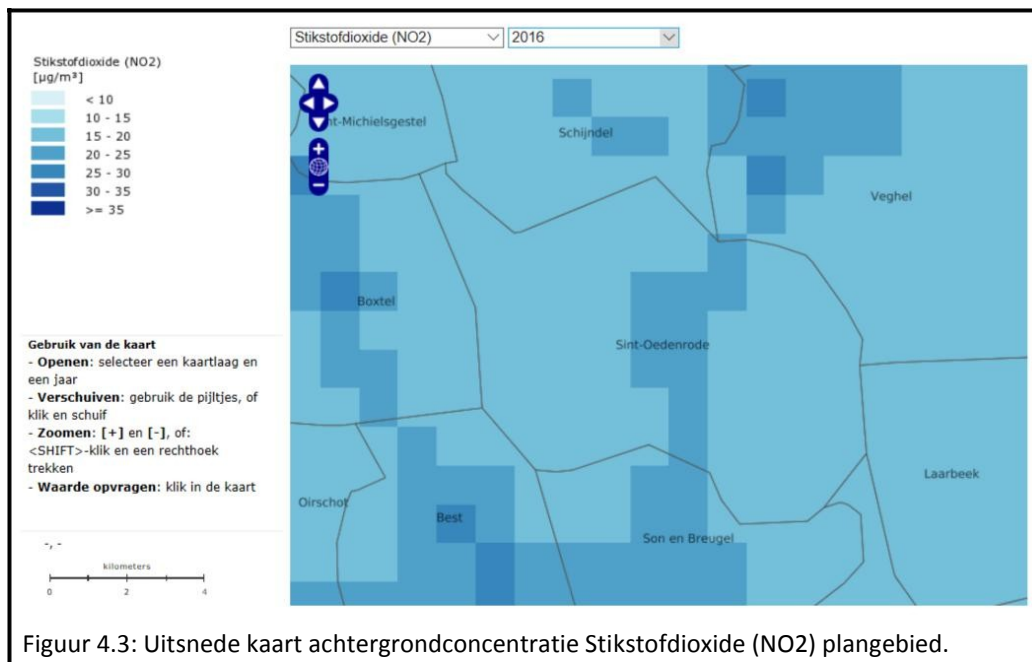
De Wet luchtkwaliteit vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. In Nederland heeft dit met name betrekking op stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

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

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

De toevoeging van één woning heeft dan ook een bijdrage van niet in betekende mate op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.





Woon-/leefklimaat

Naast het effect van het plan op de luchtkwaliteit is ook de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in het plangebied van belang. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteitsgevoelige bestemmingen zoals woningen. Met behulp van de door de RIVM gepubliceerde Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland is bekeken wat de achtergrondconcentratie is ter plaatse van het plangebied met betrekking tot fijn stof (PM₁₀, grenswaarde 40 µg/m³ op jaarbasis) en stikstofdioxide (NO₂, grenswaarde 40 µg/m³ op jaarbasis).

Uit de kaarten, zoals opgenomen in figuur 4.2 en 4.3, blijkt dat de achtergrondconcentratie met betrekking tot fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de onderzoekslocatie ligt tussen de 18 en 20 µg/m³. De achtergrondconcentratie met betrekking tot koolstofdioxide (NO₂) ligt tussen de 15 en 20 µg/m³. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de achtergrondconcentratie ruim onder de grenswaarde uit de Wet milieubeheer (40 µg/m³) blijft, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.4 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaai vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het

Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder heeft tot doel om door het stellen van regels en voorschriften geluidhinder te beperken. Bij bestaande woningen of reeds in vastgestelde bestemmingsplannen geprojecteerde woningen spreekt men van een bestaande situatie. Daarnaast kan er sprake zijn van een reconstructie van een bestaande weg. Van een nieuwe situatie wordt gesproken als het gaat om nieuw te projecteren wegen of woningen of andere geluidgevoelige objecten in een nieuw bestemmingsplan of de aanleg van een weg buiten toepassing van een bestemmingsplanprocedure. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van nieuw te projecteren geluidgevoelige bebouwing. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor alle nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De te realiseren woning ligt in de onderzoekszone van de Schijndelseweg. Daarnaast wordt de woning geprojecteerd in de omgeving van de Gerbrandystraat, Marie Curiestraat, Dijksteegje en de Sluitappel/Groene Woud. Deze laatste vijf wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De overige wegen in de omgeving van het plangebied zijn te ver van het plangebied gelegen of hebben een zodanig lage verkeersintensiteit dat deze geen invloed hebben op het geluidniveau van de geluidgevoelige bebouwing binnen het te realiseren plan.

In het kader van het bestemmingsplan Sluitappel Noord is in opdracht van de gemeente Sint-Oedenrode een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Croonen Adviseurs. Het onderzoek heeft betrekking op de woningen die direct aangrenzend aan de planlocatie worden gerealiseerd. De resultaten zijn dan ook representatief voor de planlocatie en worden hieronder nader beschreven.

Wet geluidhinder

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de 48 dB-contour vanwege de Schijndelseweg op een afstand van maximaal 94 meter uit de as van de weg ligt. De te realiseren woning komt op een afstand te liggen die groter is dan 94 meter uit de as van de Schijndelseweg (circa 175 meter), waardoor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de berekening is gerekend in een vrijeveldsituatie. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met mogelijke afscherming via bebouwing. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet vanwege de Schijndelseweg hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning.

Wet ruimtelijke ordening

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, vanwege de Gerbrandystraat, Marie Curiestraat, Dijksteegje en de Sluitappel/Groene Woud de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt vanwege de Gerbrandystraat 41 dB, vanwege de Marie Curiestraat 45 dB, vanwege het Dijksteegje 48 dB en vanwege de Sluitappel/Groene Woud 39 dB. Vanwege de betreffende wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er sprake is van een acceptabel akoestisch geluidniveau en een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Industrielawaai

Voor wat betreft het Industrielawaai blijkt uit figuur 4.1 dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden van de rondom het plangebied gelegen bedrijfsfuncties. Gelet op de ruime afstanden tussen de woning en de omliggende bedrijven kan worden aangenomen dat het Industrielawaai geen belemmering vormt voor de nieuw te realiseren woning.

Voor wat betreft het aspect geluid zijn er hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.5 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' van het Waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol Water

Het waterbeheerplan beschrijft hoe Waterschap De Dommel, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het waterschap en hoe de doelen gerealiseerd kunnen worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

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

Keur Waterschap De Dommel 2015

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben nieuwe waterregels vastgesteld. De regels (Keur) zijn eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels.

De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen welke een grote impact hebben op belangrijke watergangen en keringen blijven vergunningplichtig. Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe keur in de drie waterschappen. Het doel van de regels is om de wateraanvoer en waterafvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken.

De waterschappen maken, bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak, onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen (toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en de 10.000 m²) kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Voor grote plannen (toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) volstaat deze rekenregel niet en is altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk waarbij het waterschap vroegtijdig dient te worden betrokken. Voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m² hebben de drie waterschappen besloten dat, gezien de dermate kleine afvoer van hemelwater, het verantwoord is geen compensatie te eisen.

In onderhavige situatie wordt een nieuwe woning toegevoegd. In de huidige situatie is, zoals in hoofdstuk 2 nader beschreven, het grootste gedeelte van het plangebied reeds verhard met betonklinkers. De totale oppervlakte aan verharding zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling afnemen.

Compensatie is op basis van het huidige beleid dan ook niet noodzakelijk, omdat deze onder de ondergrens valt die door het waterschap De Dommel per 1 maart 2015 wordt gehanteerd.

Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)

De gemeente Meierijstad heeft een nieuw water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld per september 2017. In het plan streeft de gemeente nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Uit onderstaande tabel, zoals opgenomen in het VGRP+, blijkt dat de gemeente Meierijstad ook voor ontwikkelingen onder de 2.000 m² (0 tot 10.000 m²) compenserende maatregelen benodigd acht. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

Tabel - Uitgangspunten afvoer hemelwater door toename verhard oppervlak

Toename afstromend verhard oppervlak	Toelichting
0 - 10.000 m ²	60mm berging
> 10.000 m ²	De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in de Hydrologische uitgangspunten van het Waterschap. Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlak van de planlocatie ca. 400 m². Het grootste gedeelte van de planlocatie is verhard met betonklinkers. Dit is het gevolg van het feit dat de voormalige eigenaar van het perceel een groot gedeelte van het perceel in gebruik had ten behoeve van de stalling van bussen, aanhangers en materiaal voor zijn stucadoorsbedrijf.

In de nieuwe situatie wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak voor deze woning heeft een oppervlakte van ca. 135 m². Hoewel dit bouwvlak niet volledig zal worden bebouwd, zullen uiteraard ook nog verhardingen worden aangebracht, met name aan de voorkant en zijkant van de woning t.b.v. parkeren. Deze verhardingen zullen echter aanzienlijk kleiner van omvang zijn dan de in de huidige situatie aanwezige bestrating. Het verhard oppervlak zal in de nieuwe situatie ten hoogste 250 m² bedragen.

	Verhard oppervlak
Bestaande situatie	400 m ²
Toekomstige situatie	250 m ²
Afname	150 m²

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt dus een afname van het verhard oppervlak plaats. In ruil voor de in de huidige situatie aanwezige ca. 400 m² aan betonklinkers zal meer groen worden toegepast, waardoor het verhard oppervlak wordt teruggebracht met ca. 150 m². Daarnaast zal zoveel als mogelijk gebruik gemaakt worden van meer duurzame oplossingen voor

wat betreft de inrichting van de terreinverhardingen, waaronder de toepassing van grind. Deze maatregelen komen ten goede aan een gezond/prettig leef/werkklimaat.

Voor de nieuwbouw van de woning wordt een inrit aangelegd. In figuur 2.4 van voorliggende toelichting is de situering van deze inrit op kaart aangeven. De toekomstige inrit doorkruist geen watergangen. Hiermee vormt zij geen belemmering vanuit het aspect water voor de realisatie van het plan.

Tot slot ligt in de omgeving van het plangebied een gescheiden rioolstelsel. De nieuwbouw ontwikkeling zal dan ook gescheiden worden aangeleverd tot aan de perceelsgrens.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna.

Quickscan

Om inzicht te krijgen in de aanwezige natuurwaarden binnen de planlocatie is door Ekoza een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. Uit de conclusies van de quickscan flora en fauna komt naar voren dat de planlocatie is gelegen op geruime afstand van het Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen en van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen beschermde soorten aangetroffen. Geadviseerd wordt om de heg te verwijderen buiten het broedseizoen (periode half maart – half juli).

In de quickscan is tevens de locatie Gerbrandystraat 8 meegenomen en hiervoor is wel geconstateerd dat de sloop van de aanwezige woning negatieve gevolgen kan hebben voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Dit vanwege het feit dat de woning is gedekt met pannen en een luchtpouw heeft, waarmee zij kan dienen als verblijfplaats voor genoemde soorten. De woning aan Gerbrandystraat 8 is echter niet gelegen binnen het plangebied voor onderhavige ontwikkeling en maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. De woning is tevens niet in eigendom van initiatiefnemer.

Hiermee zijn er geen belemmeringen voor wat betreft het aspect flora en fauna voor onderhavig initiatief.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Zoals aangegeven in hoofdstuk drie zijn er op de themakaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant geen specifieke waarden voor het gebied benoemd of aangeduid. De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft zelf een Erfgoedplan en een Monumentenbeleid opgesteld. Op zowel de plankaart behorende bij het Erfgoedplan als in het Monumentenbeleid is de planlocatie echter tevens niet nader aangeduid.

Archeologie

Zoals aangegeven (zie hoofdstuk 1) is in het bestemmingsplan aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Categorie 1' toegekend. Dit houdt in dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter, een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In opdracht van initiatiefnemer is door Transect voor de planlocatie een Archeologische bureauonderzoek (BO) en Inventariserend veldonderzoek (IVO) verricht. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3 aan voorliggend bestemmingsplan. De conclusies en het advies van dit onderzoek zijn hieronder nader weergegeven:

Conclusie

De archeologische verwachting in het plangebied is op basis van het bureauonderzoek hoog voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen. Deze is gebaseerd op de ligging van het plangebied in een dekzandvlakte (geomorfologische kaart) dan wel op een dekzandrug (gemeentelijke waardenkaart) en de verwachte aanwezigheid van een plaggendek waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden in de top van het dekzand beschermd zullen zijn. Voor de periode Late- Middeleeuwen – Nieuwe tijd is de verwachting laag. Het plangebied is gelegen buiten de historische kern van Sint-Oedenrode en buiten het landgoed van de Paddelaer. Het maakte onderdeel uit van het landbouwareaal, maar er zijn op basis van het kaartmateriaal geen aanwijzingen dat er bebouwing aanwezig was in het plangebied voor 1920, het bouwjaar van de huidige woning en schuur.

Op basis van het booronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd. Dit is gebaseerd op de mate van verstoring van de ondergrond van het plangebied als gevolg van vergraving van het gebied, vermoedelijk ten behoeve van de aanleg van de

bebouwing in het gebied. De verwachting op archeologische waarden wordt dus voor alle perioden bijgesteld naar laag.

Advies

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Op grond hiervan zijn ten aanzien van de realisatie van de nieuwe woning geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de gemeente dienen te worden gemeld.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Meierijstad) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Selectiebesluit

De gemeente Meierijstad heeft - als bevoegde overheid - het rapport van Transect beoordeeld en een selectieadvies opgesteld. Het rapport is daartoe voorgelegd aan de afdeling SO/Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Op grond van deze beoordeling, kan de gemeente Meierijstad instemmen met de inhoud en strekking van het door Transect opgestelde rapport en het geformuleerde advies. Verder neemt de gemeente het advies van Transect over aangaande het mogelijk voorkomen van zogenaamde 'toevalsvondsten' en de omgang daarmee: *"... indien er tijdens graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, dienen deze op grond van de Erfgoedwet, art. 5.10, bij de bevoegde overheid te worden gemeld."*

Het selectieadvies/besluit is toegevoegd als bijlage 5 aan voorliggend document. Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie voor onderhavig initiatief.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voorts dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst te worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Verantwoording groepsrisico

De beoogde planontwikkeling (toevoegen van 1 woning) voorziet niet in een significante personentoeename, waardoor de hoogte van het groepsrisico met minder dan 10% zal toenemen. Ook wordt de oriënterende waarde naar verwachting ter plaatse van de ontwikkeling niet overschreden. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico afdoende is (artikel 8, lid 2b, Bevt). Hierbij dient enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (conform art. 7 van het Bevt). De Veiligheidsregio is hierbij om advies gevraagd (zie bijlage 4). Dit advies is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico. De uitwerking van de beperkte verantwoording volgt hieronder.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de Schijndelseweg en de Noordelijke Randweg zijn de scenario's BLEVE (explosie) van een propaantankwagen (gebaseerd op vervoerseenheid 25 m³ welke vooral voor

het bevoorraden van propaan tanks in landelijke gebieden worden ingezet) of het ontstaan van een plasbrand bij uitstroming van een brandbare vloeistof na het ontstaan van brand als gevolg van een ongeval of het spontaan ontbranden van de vrachtauto denkbaar. De kans hierop is erg klein. Om een plasbrand effectief te kunnen bestrijden moet schuim worden aangevoerd. Dit kost tijd. Een BLEVE is alleen te voorkomen door het effectief koelen van de tankwagen. De watervoorziening ter plaatse is hiervoor onvoldoende. Voor de Veiligheidsregio heeft de beoogde ontwikkeling, vanwege de geringe omvang hiervan, geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten. Extra maatregelen ten aanzien van de bestrijding van het rampscenario zijn dan ook niet nodig.

2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

1. Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn goed. Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woning. Er zijn geen aanwijzingen dat hier niet – of verminderd – zelfredzame personen aanwezig zullen zijn. De aanwezige personen binnen het plangebied worden geacht zich zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang dat het plangebied:

- *goed te alarmeren is;*
In geval van een calamiteit kan NL-alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.
- *goed te schuilen c.q. te ontvluchten is.*
Voor het scenario BLEVE geldt, dat tot globaal 200 meter van de risicobron -door de schokgolf explosie (instortingsgevaar gebouw)- schuilen binnen de bebouwing niet veilig geacht wordt. Ontvluchten van de bron af is hier de beste optie. In de nabijheid van het plangebied zijn voldoende

vluchtwegen van de risicobron af. Buiten deze 200 meter zone kan in eerste instantie wel het beste geschuild worden binnen de bebouwing. Wel moet men uit de buurt blijven van ramen en deuren met glas (versplinterd). Na de explosie kan men het beste vluchten, omdat mogelijk secundaire branden kunnen ontstaan als gevolg van de explosie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de Noordelijke Randweg en de Schijndelseweg. Het groepsrisico is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- de rekenkundige hoogte van het groepsrisico neemt slechts zeer beperkt toe;
- er zijn geen negatieve gevolgen voor de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid.

In bijlage 4 bij voorliggend bestemmingsplan is het advies van de Veiligheidsregio, zoals opgevraagd door de Omgevingsdienst Brabant Noord, toegevoegd. Het advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

Het plan leidt tot een toename van 5 personen binnen het invloedsgebied van de beschreven wegen. Het risico op en de gevolgen van een incident wijzigen als gevolg van de ontwikkeling niet, ergo de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wijzigen niet.

Een nader advies is niet noodzakelijk.

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor onderhavig initiatief.

4.9 Gezondheid i.r.t. veehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft een verbod van uitbreiding van geitenhouderijen ingevoerd. Met de partiële herziening van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt een nieuwe woning op te richten. Hierdoor is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging benodigd voor wat betreft volkgezondheid i.r.t. geitenhouderijen. De planlocatie is niet

gelegen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. Hierdoor is er geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het gezondheid in relatie tot veehouderijen voor onderhavig initiatief

4.10 Spuitzones

Vanuit het oogpunt van gezondheidsrisico's dient een minimale afstand te worden aangehouden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in Nederland een afstand van 50 meter gehanteerd tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de fruitteler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

In de omgeving van de planlocatie zijn binnen een afstand van 50 meter geen fruitboomgaarden gelegen. Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 Kabels en leidingen

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

De initiatiefnemers van onderliggend plan zijn verplicht zorg te dragen dat de door de nutsbedrijven aan te brengen gebruikelijke voorzieningen waarop de woning dient te worden aangesloten (gas, water, elektra, telefoon e.d.) worden getroffen. De initiatiefnemers zullen aan de nutsbedrijven de hiertoe benodigde opdrachten verstrekken. De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

4.12 Verkeer en parkeren

Onderhavig initiatief is dermate kleinschalig dat het een beperkte verkeers-aantrekkende werking heeft. Deze verkeersaantrekkende werking heeft nauwelijks invloed op het bestaande wegenpatroon. Het geringe aantal extra verkeersbewegingen zijn op de ontsluitende wegen prima te verwerken. De woning wordt ontsloten op De Geerstraat.

Op 3 mei 2019 heeft de gemeente Meierijstad de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' gepubliceerd. De Nota heeft de status van een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De Nota wordt gebruikt

bij het verlenen van omgevingsvergunningen en bij de herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuwe bestemmingsplan. In de Nota zijn de parkeerkerncijfers van het CROW als vertrekpunt gebruikt. In de Nota worden de landelijke richtlijnen vertaald naar de situatie in de gemeente Meierijstad. Het uitgangspunt hierbij is dat voor de nieuwe ontwikkeling het aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld dat op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de nieuwbouw van één woning, waarmee de parkeernormen van toepassing zijn. De kern van Sint-Oedenrode is in de Nota aangemerkt als 'weinig stedelijk'. In Bijlage 2 van de Nota zijn de parkeernormen voor Sint-Oedenrode opgenomen. De parkeernormen zijn inclusief bezoekersparkeren. Het totaal aantal parkeerplaatsen wordt, in tegenstelling tot de gebruikelijke afrondingsregels, altijd naar boven afgerond. Op basis van de kaart zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Nota is de planlocatie gelegen in het gebied 'Rest bebouwde kom en Buitengebied'. Voor een vrijstaande koopwoning geldt hiermee een parkeernorm voor auto's van 2,4. Afgerond betekent dit dat een drietal parkeerplaatsen op eigen terrein vereist zijn. Het perceel is voldoende groot (695 m²) om deze parkeerplaatsen te kunnen realiseren. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat deze drie parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011, de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r..

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

1. In het plangebied wordt 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt. Er is hiermee 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. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 ligt het

plangebied niet in de Ecologische Hoofdstructuur, een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

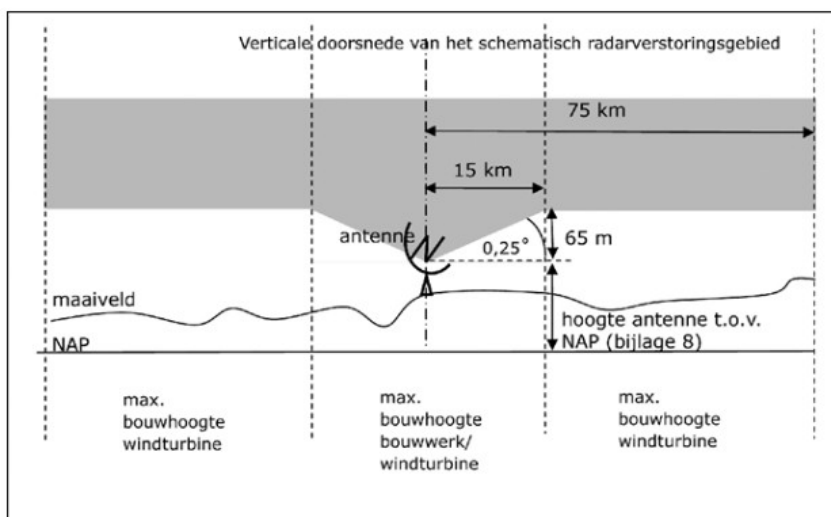
3. In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage.

4.14 Radarverstoringsgebied

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

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte van bouwwerken wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. Onderstaande afbeelding afkomstig uit artikel 2.4.3. van de Rarro geeft bovenstaande schematisch weer:



Binnen het plangebied is bebouwing hoger dan 49 meter boven NAP niet toegestaan. De te realiseren woning heeft niet een dergelijke hoogte en vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5. Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek en de inhoud van de bestemmingen van het bestemmingsplan.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan ‘De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode’ is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen, voor de opzet en inhoud van de regels aangesloten bij het bestemmingsplannen Sint-Oedenrode Oost en Sluitappel Noord van de gemeente Sint-Oedenrode. Tevens voldoet het plan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

1. Inleidende regels

Begrippen:

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

2. Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle belangrijkste bouwwerken (hoofdgebouwen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

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. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.

Afwijken van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik/welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbelbestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurschap en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of

en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid:

In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling 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:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bebouwingsgrenzen en geluidzones.

Algemene gebruiksregels:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige procedureregels:

In deze artikelen zijn algemene procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Naast deze doeleinden zijn uiteraard bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen etc. toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen, waaronder goot- en bouwhoogte, voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen, monumenten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels.

6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Meierijstad en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Daarnaast is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier. Het plan noopt niet tot het maken van opmerkingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.