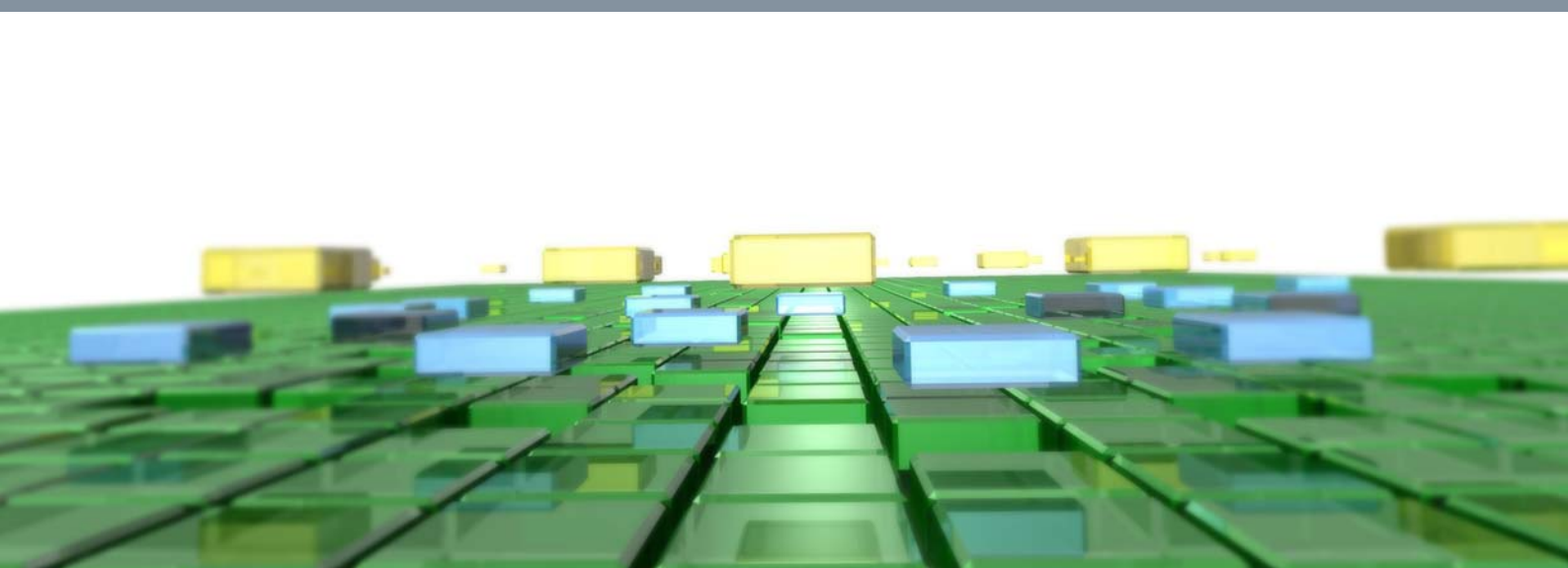


Bestemmingsplan Centrum, herziening 2013

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld



Bestemmingsplan Centrum, herziening 2013

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x05958.071984_1

Datum: 20 november 2013

Contactpersoon opdrachtgever: mevrouw L. Vulders

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Chantal Zegers,
Ellen van den Oetelaar, Janneke van de Vorstenbosch

Concept: 11 september 2012

Ontwerp: 6 februari 2013/ 12 april 2013

Vaststelling: 10 oktober 2013

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: --

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
 DEEL A – HET PLAN	 9
 2. INTEGRALE VISIE	 11
2.1 Inleiding	11
2.2 De visie op hoofdlijnen	11
2.3 Sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening	12
2.4 Onderwijs en kinderopvang	13
2.5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting	13
2.6 Volksgezondheid, milieu, water en landschap	18
2.7 Veiligheid	19
2.8 Verkeer en vervoer	19
2.9 Cultuur, sport en recreatie	20
2.10 Economische structuur	21
2.11 Bestuur	22
 3. JURIDISCHE SYSTEMATIEK	 23
3.1 Inleiding	23
3.2 De bestemmingsmethodiek	23
3.2.1 Beheerplan	23
3.2.2 Systematiek van de regels	24
3.3 Bestemmingen	27
 DEEL B – VERANTWOORDING	 39
 4. BESTAANDE SITUATIE: BELEIDSANALYSE	 41
4.1 Inleiding	41
4.2 Rijksbeleid	41
4.3 Beleid provincie en waterschap	42

4.3.1 Provincie	42
4.3.2 Waterschap De Dommel	45
4.4 Gemeentelijk beleid	46
5. BESTAANDE SITUATIE: FUNCTIONELE ANALYSE	57
5.1 Inleiding	57
5.2 Functionele analyse	57
5.2.1 Algemeen	57
5.2.2 Voorzieningen	58
5.2.3 Bedrijven	61
5.2.4 Wonen	61
6. BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE ANALYSE	63
6.1 Inleiding	63
6.2 Historie	63
6.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	64
7. MILIEU- EN WAARDENTOETS	71
7.1 Inleiding	71
7.2 Bedrijven en milieuzonering	71
7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven	73
7.4 Geluidhinder wegverkeer	74
7.5 Luchtkwaliteit	75
7.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit	77
7.7 Waterparagraaf	77
7.8 Externe veiligheid	81
7.9 Duurzaam bouwen	85
7.10 Natuurwaarden	85
7.11 Cultuurhistorische en archeologische waarden	85
7.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	93
7.13 Radarverstoringsgebied	94
8. UITVOERBAARHEID	97
8.1 Economische uitvoerbaarheid	97
8.2 Handhaving	97

9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	99
9.1 Algemeen	99
9.2 Vooroverleg	99
9.3 Inspraak	99
9.4 Procedure	100
9.5 Vaststelling	100

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel
- Bijlage 2: Cultuurhistorisch advies
- Bijlage 3: Rapport Buisleiding Sint Oedenrode
- Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Leerlooierspad 3 Sint Oedenrode

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen wenst de gemeente Sint-Oedenrode een actueel bestemmingsplan op te stellen voor het centrumgebied van de kern Sint-Oedenrode.

Voor het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' is vooral de wettelijke opdracht om ieder bestemmingsplan binnen 10 jaar te herzien van belang. De gemeente wil met de integrale herziening daarnaast een juridische vertaling geven aan maatschappelijke trends op het gebied van onder andere wonen en zorg en aan behoud van het cultuurhistorisch waardevolle structuren in het centrumgebied. Daarmee is er sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarbij de huidige situatie grotendeels wordt vastgelegd en er is sprake van enige flexibiliteit in gebruik en bouw. Onder het vastleggen van de huidige situatie worden ook kleine concrete ontwikkelingen verstaan. Dit zijn ontwikkelingen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan 'Sint Oedenrode Centrum' wordt in grote lijnen begrensd door:

- Aan de noordzijde De Dommel bij sportpark De Neul;
- Aan de zuidzijde de percelen aan de Hertog Hendrikstraat;
- Aan de westzijde de percelen aan het Kofferen en de Boskantseweg;
- Aan de oostzijde de woningen aan de Corridor.

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



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije o

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in een aantal bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' vervangt geheel of gedeeltelijk de hieronder vermelde vigerende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Raad / Burgemeester en wethouders (vaststelling)	Gedeputeerde Staten (goedkeuring)
Uitbreidingsplan Sint-Oedenrode Kom 59	04-11-1959	13-07-1960
Buitengebied 1997	24-09-1998	11-05-1999
Centrum	30-10-2003	01-06-2004 (ged.)
Borchmolendijk-Zuid	04-10-2005	29-11-2005
Centrum-herziening 2006	28-09-2006	29-05-2007
Partiële herziening Centrum	29-04-2010	n.v.t.
Lochtenburg, Boskantseweg	28-01-2010	n.v.t.
Hoge Vonderstraat 44	26-06-2012	n.v.t.
Buitengebied	01-05-2012	n.v.t.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een *verbeelding (plankaart)* waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, *planregels* waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een *toelichting* waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de *toelichting* worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting van dit bestemmingsplan is omwille van de leesbaarheid en de toegankelijkheid in twee delen geknipt: een deel Het Plan (A) en een deel Verantwoording (B). Deel A (planopzet) gaat in op de beheervisie, de doelstellingen en de juridische opzet van het plan. De mogelijke en gewenste ontwikkelingen in het plangebied zijn in dit deel weergegeven. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de planregels wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende. Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op het beleidskader, de milieu- en overige aspecten, onderzoeks- en analyseresultaten en handhaving.

DEEL A – HET PLAN

2. INTEGRALE VISIE

2.1 Inleiding

Visie Rooi(s)e Draad Versterkt

De visie Rooi(s)e Draad Versterkt¹ is een herijking van de Rooi(s)e Draad (2005) is een strategisch document van de gemeente Sint-Oedenrode waarin de hoofdkoersen op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied bepaald zijn. In de Rooi(s)e Draad zijn kernkwaliteiten aangegeven. Besluiten en initiatieven zullen steeds aan deze kernkwaliteiten worden getoetst. Het kader is sturend, maar tegelijkertijd laat het ruimte voor creativiteit en initiatief vanuit de Rooise samenleving. Belangrijkste kernthema's zijn: innovatie, kleinschaligheid en duurzaamheid.

De Rooi(s)e Draad Versterkt is geen geheel nieuwe visie maar een focus op de beleids-terreinen waar de koers afwijkt van de oorspronkelijke visie. Het accent ligt op drie majeure thema's:

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

Voor wat betreft het Centrum is aangesloten bij uitvoering van het visiedocument "Kracht": kwalitatief hoogwaardig met een onderscheidend winkel- en horeca-aanbod (voor zowel de Rooise inwoner als de bezoeker), een daarbij passende inrichting van het openbaar gebied en citymanagement samen met ondernemend Rooi. De Dommel is een identiteitsdrager.

De strategische visie en ambities uit de Rooi(s)e Draad en de Rooi(s)e Draad Versterkt leiden samen met de conclusies uit de functionele en ruimtelijke analyse van het plangebied en het beleidskader (zie ook 'Deel B - De verantwoording') tot een integrale visie voor Sint-Oedenrode centrum, waarbij zowel beheersaspecten als ontwikkelingsaspecten aan de orde komen.

2.2 De visie op hoofdlijnen

Sint-Oedenrode is een aantrekkelijke, rustige en groene gemeente, waar het goed wonen en anderszins vertoeven is. Handhaving en waar mogelijk versterking van de woon-, groene- en cultuurhistorische kwaliteiten is daarom het hoofduitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Sint-Oedenrode. Een onlosmakelijke voor-

¹ De Rooi(s)e Draad Versterkt, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 september 2012.

waarde voor een aantrekkelijk leefklimaat is uiteraard dat de juiste voorzieningen, voor de juiste doelgroepen op de juiste plaats aanwezig zijn.

2.3 Sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening

Leefbaarheid is een speerpunt van beleid binnen de gemeente Sint-Oedenrode. De gemeente wil de sociale samenhang bevorderen en een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente blijven. De uitvoering van Integrale Dorps Ontwikkel Programma's (iDOP's) en het opstellen van Wijk Ontwikkel Plannen (iWOP's) zijn hierbij belangrijk.

Er is een aantal groepen in de samenleving waarvoor het niet zo vanzelfsprekend is dat zij zelf invloed kunnen uitoefenen op hun woon- en leefklimaat. Voor deze groepen moeten voorzieningen worden getroffen. Om die reden wil de gemeente Sint-Oedenrode bijzondere aandacht geven aan senioren, gehandicapten en kinderen.

Senioren en gehandicapten

Uit demografische cijfers blijkt dat de bevolking van Sint-Oedenrode relatief oud is. De groep jongeren (0-19) en de jong volwassenen (20-39) zijn ondervertegenwoordigd en het aandeel ouderen (> 65) is groot. Deze trend zal zich doorzetten en naar verwachting zal op de middellange termijn de bevolking sterk vergrijzen. De behoefte aan zorg zal daardoor toenemen.

De trend van extramuralisatie van verschillende groepen zorgbehoevenden zet steeds verder door. Daarom is het in Sint-Oedenrode mogelijk om binnen de kern zorgwoningen en woongroepen te realiseren, waar een aantal zorgbehoevenden onder begeleiding kan samenwonen. Naast woonvoorzieningen zijn uiteraard ook andere voorzieningen van groot belang, zoals thuiszorg, zorginstellingen en voldoende (huis)artsen. Het bestemmingsplan heeft op veel van deze voorzieningen geen betrekking en kan hierop ook geen sturing uitoefenen. Wel is op basis van dit bestemmingsplan in het gebied vestiging van maatschappelijke dienstverlening mogelijk, zoals huis- en tandartsen.

In het Beleidsplan Wmo 2012-2015² geven de gemeenten hun visie op de taken die via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) aan de gemeenten zijn toebedeeld en die voortvloeien uit maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen. Het beleidsplan is in regionale samenwerking tot stand gekomen. De basis is dan ook in alle gemeenten gelijk. Er zijn echter ook lokale beleidsontwikkelingen beschreven. Hierbij ligt de nadruk op het onderwerp leefbaarheid. Er wordt gestreefd naar een samenleving waarin iedereen kan meedoen. De kerngedachte is ondersteuning om te kunnen participeren.

² Beleidsplan Wmo 2012-2015, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 januari 2012.

Jongeren

Naast senioren en gehandicapten zijn de jongeren een bijzondere doelgroep waarvoor de gemeente Sint-Oedenrode aandacht heeft. Het bieden en handhaven van een breed pakket aan aantrekkelijke voorzieningen voor diverse leeftijdsgroepen draagt bij aan het behouden van gezinnen met kinderen in de gemeente en daardoor aan een levendige en divers samengestelde gemeenschap.

Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat er voldoende speelmogelijkheden en speelvoorzieningen moeten zijn voor de verschillende leeftijdscategorieën. Daarnaast is er een beleid voor JOP's (jongeren ontmoetingsplaatsen), waarbij onder andere naar de meest geschikte locaties in de openbare ruimten gezocht wordt.

2.4 Onderwijs en kinderopvang

Behoud, uitbouw en verbetering van de bestaande onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen staan voorop. Dit betekent dat gevestigde basisscholen in ieder geval voldoende (fysieke) mogelijkheden moeten hebben om ook in de toekomst te kunnen blijven functioneren. Ook moeten in kernen en woongebieden voldoende mogelijkheden voor kinderopvang aanwezig zijn.

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen onderwijsvoorzieningen aanwezig. Wel is een kinderdagverblijf aanwezig en deze is als zodanig bestemd.

Wanneer een initiatief voor nieuwvestiging van kinderopvang ontstaat, is vestiging na toepassing van een afwijkingsmogelijkheid mogelijk, wanneer er tenminste geen hinder voor de omgeving ontstaat, er geen in het oog springende reclame wordt gemaakt en er zorggedragen wordt voor voldoende parkeervoorzieningen.

2.5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

Optimaal ruimtegebruik

De centrale ambitie is zuinig ruimtegebruik, zoveel mogelijk benutten van inbreidings- en herstructureringslocaties, maar zonder dat dit ten koste gaat van de groene identiteit van Sint-Oedenrode. In onderhavig bestemmingsplan zijn enkele van deze inbreidingslocaties voor woningbouw opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid.

Nieuwbouw op strategische plekken

Op strategische plekken is herstructurering mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Dit is het geval op de volgende locaties:

- Locatie Kerkstraat 11-13: herinrichting van het gebied met centrumfuncties.
- Locatie Kapittelhof (achter de Rabobank): herontwikkeling centrumfuncties.

- Locatie Philippusstraat/Coeveringslaan: herinrichting van het gebied als woongebied.
- Locatie Boskantseweg 34/34A: herinrichting van het gebied voor woondoeleinden.
- Locatie Boskantseweg 41: herinrichting van het gebied als woon- en verblijfsgebied.

Kerkstraat 11-13

De ontwikkeling van de percelen Kerkstraat 11-13 borduurt voort op het herontwikkelingsplan voor de gehele Kerkstraat dat in de 2^{de} helft van de jaren '00 gerealiseerd is. Het is de ambitie om ook aan deze zijde van de nieuwe verbindingroute een winkelfunctie op de begane grond te ontwikkelen. Zo wordt in de toekomst het gehele winkelcircuit van het centrum van Sint-Oedenrode aan twee zijden begeleid door een aantrekkelijke wand met kwalitatief hoogwaardige winkels. Op de verdiepingen kunnen woningen worden toegevoegd.

De in onderhavig plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voorziet hierin. Er zijn voorwaarden opgenomen waaraan getoetst wordt. Deze voorwaarden hebben betrekking op het kunnen sturen op een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit. Dit betekent dat voor wat betreft de woonbebouwing zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en hoogten (hoofdbebouwing ten hoogste 2 bouwlagen met een kap, met een maximale goothoogte van 7 meter). Daarnaast dient bij planwijziging gebleken te zijn dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen de wijziging c.q. de bestaande belemmeringen zijn opgeheven.

Kapittelhof (achter de Rabobank)

Deze ontwikkelingslocatie bevindt zich aan de achterzijde van het voormalige kantoorgebouw van de Rabobank (op nevenstaand kaartbeeld aangegeven met rode stippellijn met nummer 2). De bestemming Verkeer-Verblijf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Centrum – 1'.

Gezien de ligging binnen de stedelijke context van het centrum is het gebied geschikt voor het realiseren van commerciële ruimtes op de begane grond aan de Markt en op de verdieping(en) kantoren.



Aan deze ontwikkelingen worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. De maximale bouwhoogte van de bebouwing mag niet meer dan 8 meter mag bedragen.
2. Voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, tenzij op andere wijze hierin wordt voorzien;
3. Tevens een ondergrondse parkeervoorziening (maximale bouwdiepte 8 meter) wordt aangelegd.

Daarnaast dient bij planwijziging gebleken te zijn dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen de wijziging c.q. de bestaande belemmeringen zijn opgeheven.

Locaties Philippusstraat/Coeveringslaan, Boskantseweg 34/34A, Boskantseweg 41

Op deze locaties is herontwikkeling van de bestaande functie (gedeeltelijk wonen, gedeeltelijk bedrijven) naar wonen en verkeer mogelijk. Binnen het gebied kan een herstructurering kan plaatsvinden, in de vorm van:

- het verbouwen en/of uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw;
- het vervangen van een bestaand hoofdgebouw;
- het herontwikkelen van één bestaand bouwperceel;
- het bouwen van een hoofdgebouwen in open ruimten aan het verblijfsgebied;
- het herontwikkelen van meerdere bouwpercelen;
- het bebouwen van nieuwe bouwpercelen.

De extra te realiseren woningen in het gebied dienen te passen in dan wel te zijn afgestemd op de 'meerjarenplanning woningbouw' van de gemeente Sint-Oedenrode. De toegelaten typologie is zoveel mogelijk vrij gelaten omwille van de flexibiliteit en de mogelijkheid om in te spelen op actuele marktvragen. Wel dient er sprake te zijn van een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit. Dit betekent dat de te realiseren woonbebouwing afgestemd dient te worden op de bestaande stedenbouwkundige structuur en hoogten in het aangrenzende gebied. Ook moet er worden voorzien in parkeergelegenheid van voldoende omvang per woning op eigen terrein, tenzij op andere wijze hierin kan worden voorzien. Daarnaast dient bij planwijziging gebleken te zijn dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen de wijziging c.q. de bestaande belemmeringen zijn opgeheven.

Wonen

In februari 2010 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2010-2014 vastgesteld. In de woonvisie zijn de volgende woonopgaven opgenomen.

1. Inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling.

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

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

2. Bouwen voor eigen behoefte en doorzetten inhaalslag;

In de periode 1996-2006 heeft de gemeente Sint-Oedenrode onvoldoende gebouwd om te voorzien in de eigen lokale woningbehoefte. Om dit te compenseren pleegt zij sinds enkele jaren een inhaalslag. In de kern Sint-Oedenrode heeft deze inhaalslag reeds gestalte gekregen. In de kleine kernen echter nog niet. De gemeenteraad heeft in september 2012 het visiedocument “De Rooi(s)e draad versterkt” vastgesteld. Daarin is ten aanzien van woningbouw in de hoofdkern en de kleine kernen het volgende opgenomen: *“Voor woningbouw in de kleine kernen wordt gekeken op welke wijze de huidige plannen kunnen worden afgerond. Het merendeel van de nieuwe plannen voor woningbouw zal in de komende jaren echter ontwikkeld worden in de hoofdkern opdat het huidige voorzieningenniveau voor alle Rooienaren kan blijven behouden. Voor de huidige stagnatie in de woningbouw worden in overleg met het maatschappelijk veld slimme oplossingen gezocht”*. Verder wordt er in het eerste kwartaal van 2013 een woonwensenonderzoek gehouden. Dit woonwensenonderzoek zal mede een basis zijn om de verhoudingen in woningbouw tussen de hoofdkern en de kleine kern te bepalen.

3. Inzetten op de juiste kwaliteit bij nieuwbouw

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

4. Oog voor de rol van de bestaande woningvoorraad

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

5. Aandacht voor de eigenheid van de kernen

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

6. *De gemeente heeft de rol als regisseur*

Wonen en leven doe je samen. De gemeente is regisseur en speler met oog voor brede maatschappelijke ontwikkelingen en regionale positie. Zij kan alleen samen met de partners in wonen invulling geven aan blijvend goed wonen in Sint-Oedenrode.

Er zijn in het plan ook mogelijkheden opgenomen voor aanpassingen van de bestaande voorraad, zoals het realiseren van een dakopbouw in wijken waar de leefruimte binnenshuis beperkt is. Het ook in de toekomst behouden van wooncomfort is immers van groot belang. Voorwaarde hierbij is wel dat deze aanpassingen moeten passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek. De Welstandsnota vormt hiervoor een belangrijk afwegingskader. Daarnaast biedt het bestemmingsplan in de woonwijken mogelijkheden door middel van een afwijkingsbevoegdheid voor (afhankelijke) bewoning van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het verlenen van mantelzorg. Van belang voor de kwaliteit van het woon-, en leefmilieu is niet alleen de woning zelf, maar zeker ook het behoud en onderhoud van groen-, speel en parkeervoorzieningen en de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Een ander belangrijk aspect voor kwaliteit van woon- en leefmilieu is de afwezigheid van hinder.

Werken in de woonwijk: functiemenging

In het oostelijke deel van het plangebied is de woonfunctie overheersend, maar er zijn ook een aantal (zelfstandige en onzelfstandige) niet-woonfuncties aanwezig. Behoud van deze functiemenging is van belang voor de levendigheid in kernen. De kwaliteit van het woonmilieu staat echter voorop. Dit houdt in dat verschillende functies elkaar geen overlast mogen bezorgen.

Bestaande niet-woonfuncties in het plangebied worden behouden en zijn specifiek bestemd. De nieuwvestiging van grotere niet-woonfuncties in de woonkern is echter niet direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De vestiging van nieuwe zelfstandige bedrijfjes, nieuwe detailhandelvevestigingen en nieuwe horeca is niet mogelijk buiten het centrumgebied in het plangebied. Voor deze functies is het beleid concentratie, ofwel in het centrum. De vestiging van nieuwe maatschappelijke functies en maatschappelijke dienstverlening (zoals kinderopvang) is met een afwijkingsmogelijkheid, binnen de bestemming 'Wonen', mogelijk gemaakt.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn, tot een bepaalde omvang (100 m²), toegestaan in het gehele gebied, mits het wederom niet ten koste gaat van de kwaliteit van de woonfunctie. Functiemenging moet voorzien in een bepaalde maatschappelijke behoefte. Het gaat hierbij veelal om beroepen met een praktijkruimte, zoals (tand)arts, fysiotherapeut of advocaat.

Daarnaast kunnen via een afwijkingsmogelijkheid ook bedrijfsmatige activiteiten als mede consumentverzorgende bedrijven mogelijk worden gemaakt. Het gaat dan om het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dan wel het bedrijfsmatig uitoefenen van diensten aan huis op het gebied van de consumentverzorging zoals kappers, schoonheidsspecialisten, pedicures, manicures, nailstudio's. Deze activiteiten zijn uitsluitend toegestaan indien kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie van het pand. Er mag dus geen sprake zijn van (hinderlijke niet bij de woonfunctie passende) reclame-uitingen en er mag geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan. Kortom de woonuitstraling moet gehandhaafd blijven.

2.6 Volksgezondheid, milieu, water en landschap

De centrale ambitie is het behoud en bevorderen van de volksgezondheid, waarbij de milieunormen, de riolering, het landschap en openbaar groen belangrijke aspecten zijn.

Milieu, water en riolering

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

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

In de regio Noordoost-Brabant³ is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met de regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. De gemeente Sint-Oedenrode heeft dit convenant mede ondertekend. Het convenant heeft betrekking op het ontwikkelen en ontwerpen (stedenbouw), inrichting (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw).

Landschap en openbaar groen

Sint-Oedenrode is in het jaar 2000 uitgeroepen tot 'Groenste dorp van Europa'. Groen in allerlei vormen is een belangrijke identiteitsdrager van Sint-Oedenrode, dit wil men graag zo houden. Van belang is niet alleen de kwantiteit, maar zeker ook de kwaliteit. Onderhoud van het groen en de openbare ruimte draagt bij aan een aantrekkelijk leefmilieu. In dit bestemmingsplan is het structuurbepalende groen bestemd als 'Groen'. Groen- en reststroken die verkocht zijn aan bewoners zijn bij de woonfunctie gevoegd. Bomen in het gebied worden beschermd op grond van de APV.

³ Convenant duurzaam Bouwen Noordoost Brabant 2009-2012.

2.7 Veiligheid

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

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

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

In 'Deel B - De verantwoording' (hoofdstuk 5 milieu- en waardenaspecten), is een paragraaf opgenomen over externe veiligheid als gevolg van eventuele bronnen zoals vervoer van gevaarlijke stoffen, lpg-installaties en opslag van gevaarlijke producten/stoffen.

2.8 Verkeer en vervoer

De algemene ambitie is drieledig:

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

Tot de aanleg van de Zuidelijke Randweg vervulden de Hertog Hendrikstraat en het Kofferen een belangrijke rol voor het doorgaande verkeer van en naar Best. De Zuidelijke Randweg heeft die rol voor het doorgaande verkeer overgenomen. Het onttrekken van het doorgaande verkeer maakte de weg vrij om het Kofferen en de Hertog Hendrikstraat in te richten als verblijfsgebied (30 km/h-zone). De onttrekking van het doorgaande verkeer en de opname van een verblijfsgebied komt de winkelfunctie, met name in het Kofferen, ten goede. Ook de rest van het centrum is overigens als 30 km/h-zone aangewezen. Omdat de uitstraling van het centrum al paste bij die van een verblijfsgebied, waren voor de invoering daarvan geen aanvullende infrastructurele maatregelen noodzakelijk.

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

2.9 Cultuur, sport en recreatie

De algemene ambitie is sociaal-culturele interesse kweken en het stimuleren van het ondernemen van sportieve- en recreatieve activiteiten in brede lagen van de bevolking, van jong tot oud.

Cultuurhistorie en cultuur

De geschiedenis heeft soms zichtbare en vaak ook minder zichtbare sporen nagelaten. Het behoud en koesteren van de zichtbare, bovengrondse cultuurhistorische gebouwen en structuren acht de gemeente Sint-Oedenrode van groot belang. Het dorpscentrum wordt door de gemeente aangewezen tot gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Daarvoor heeft de gemeente onder andere met een cultuurhistorisch advies onderzocht wat het gebied is waar de concentratie aan cultuurhistorische waarden het grootst is.

Naast het beschermde dorpsgezicht zijn er verschillende beleidsstukken die sturing geven aan de borging van de kwaliteiten in het centrum. Uit de inrichting van de omgeving en de gebouwen daarin, moet respect voor de cultuurhistorische elementen spreken. Dit kan betekenen, dat er bijvoorbeeld voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van monumenten en beeldbepalende panden en dat eventuele nieuwe ontwikkelingen in beeldkwaliteit en uitstraling aansluiten bij de waardevolle panden en structuren. In onderhavig bestemmingsplan zijn de analyses van de cultuurhistorische waarden vertaald in een concrete regeling en criteria. Daarmee worden belangrijke waarden in het Rooise geborgd en dragen ontwikkelingen bij aan het behoud daarvan.

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

Er moet niet alleen naar gestreefd worden om de waardevolle schatten uit het verleden te bewaren, maar het is ook de ambitie van de gemeente om nu de monumenten van de toekomst te maken in de vorm van bijvoorbeeld kunstwerken. Kunstwerken kunnen in de openbare ruimte opgericht worden, zoals op rotondes.

Sport en recreatie

De gemeente Sint-Oedenrode wil de in het gebied aanwezige sportvoorzieningen behouden. Hierbij gaat het om de sport- en recreatiemogelijkheden in de openlucht. Bij nieuwbouw van sportaccommodaties wordt gelet op de toegankelijkheid ervan zodat sportvoorzieningen gemakkelijk en veilig bereikbaar zijn voor verschillende doelgroepen.

Sint-Oedenrode is gelegen in het 'groene hart' van de Meijerij, het gebied dat ontwikkeld wordt als het 'Groene Woud' van Noord-Brabant. Ook zelf heeft ze veel groene en cultuurhistorische kwaliteiten, dit blijkt onder andere uit het feit dat ze in het jaar 2000 is

gekozen als het groenste dorp van Europa. Het is de wens van de gemeente dit zo te houden. Voorwaarde hiervoor is dat de kwaliteiten ook daadwerkelijk beleefd kunnen worden. Randvoorwaarde is onder andere een aantrekkelijk en helder recreatief wandel- en fietspadennetwerk in de gemeente, langs aantrekkelijke gebieden en naar het buitengebied.

Een andere voorwaarde is bijvoorbeeld dat er voldoende voorzieningen aanwezig moeten zijn om de rit te veraangename, zoals bankjes en informatieborden, maar ook een gelegenheid om versnaperingen te kopen. In het plangebied zijn diverse horecagelegenheden aanwezig, welke ook in de toekomst gehandhaafd blijven.

Daarnaast kan er gedacht worden aan verblijfsrecreatie als een mogelijkheid om de recreatieve aantrekkingskracht te vergroten. In woonwijken wil de gemeente echter geen woningen toestaan die een volledige verblijfsrecreatieve functie hebben. Wel is het mogelijk om bijvoorbeeld kamer(s) te verhuren, volgens een bed & breakfast-formule, in een woning.

2.10 Economische structuur

Optimalisering van het economisch klimaat in Sint-Oedenrode is een belangrijke ambitie. Hiervoor zijn naast de fysiek ruimtelijke vestigingsmogelijkheden ook allerlei andere aspecten van belang, zoals de bereikbaarheid, aantrekkelijke woonmilieus en een goed opgeleide beroepsbevolking. In het Economisch Actie Programma (EAP)⁴ zijn behoud van lokale werkgelegenheid, benutten van de ligging, vinden van alternatieve economische dragers, vooral in het buitengebied, versterken van de toeristisch-recreatieve sector en versterken van het centrum genoemd als centrale doelstellingen.

Voor nieuwe bedrijven streeft de gemeente concentratie na op het bedrijventerrein in Sint-Oedenrode (buiten het plangebied). Voor detailhandel wordt concentratie in het centrumgebied van de kern Sint-Oedenrode nagestreefd. Voor de leefbaarheid van de kleinere kernen is het van belang dat bestaande detailhandelsvestigingen behouden blijven voor de kern. In het onderhavige bestemmingsplan is geregeld dat de gevestigde bedrijfsactiviteiten, waaronder de aanwezige detailhandel en maatschappelijke en commerciële dienstverlening in het centrum gehandhaafd kunnen worden.

Het is wel mogelijk, zoals ook in paragraaf 2.5 al is beschreven, dat er beroepsactiviteiten aan huis uitgeoefend kunnen worden. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn dat het woon- en leefklimaat niet aangetast wordt en de woonfunctie overheersend blijft in het beeld.

⁴ Economisch Actie Programma (EAP), gemeente Sint-Oedenrode, 16 maart 2007.

2.11 Bestuur

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

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

Het bestemmingsplan is zowel digitaal als fysiek te raadplegen en door de digitalisering van de verbeelding volgens de zogenaamde IMRO-codering⁵ is het bestemmingsplan uitwisselbaar zonder informatieverlies.

⁵ InformatieModel voor de Ruimtelijke Ordening: gemeenschappelijke standaardtaal voor uitwisseling van geografische informatie.

3. JURIDISCHE SYSTEMATIEK

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals die gebruikt is in dit bestemmingsplan. In de systematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 evenals de beleidsregel kruimelgevallen van de gemeente Sint-Oedenrode.

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

In paragraaf 3.2.2 wordt de opbouw van de planregels besproken. In paragraaf 3.3 worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. Per bestemming wordt in hoofdlijnen aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

3.2 De bestemmingsmethodiek

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

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

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

3.2.1 Beheerplan

Het plan is ingestoken op het beheer van de bestaande situatie. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het beleid dat de gemeente hanteert, bijvoorbeeld ten aanzien van de bijgebouwenregeling, de erfafscheidingsregeling en de beleidsregel kruimelgevallen.

3.2.2 Systematiek van de regels

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

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

Per bestemming wordt het volgende stramien gehanteerd.

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.
- bouwregels: regels omtrent de hoogte, het bebouwingspercentage en dergelijke voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan worden gezien als een beperking van hetgeen -zonder de toepassing van de nadere eisenregeling- op grond van de planregels mogelijk zou zijn. Hiermee is dus de nadere eisenregeling in beginsel het tegenovergestelde van de afwijkingsregeling. Bij een nadere eis vindt een beperking van de norm plaats, bij een afwijking een verruiming. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.
- afwijken van de bouwregels: regels waarin de mogelijkheid geboden wordt af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan

wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

- specifieke gebruiksregels: hierin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Dit is een nadere specificatie van de algemene gebruiksbepaling (hoofdstuk 3). Soms bestaat er onduidelijkheid welk gebruik wel of niet onder de doeleinden valt. Een voorbeeld: mag je van een vrijstaand bijbehorend bijgebouw op gronden met de bestemming 'Wonen' een zelfstandige woonruimte maken? Om een goed handhaafbaar plan te krijgen en discussies uit te sluiten, is besloten om per bestemming in een aparte bepaling duidelijkheid te scheppen over deze 'grensgevallen'.
- afwijken van de gebruiksregels: in deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.
- wijzigingsbevoegdheid: In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van een specifieke aanduiding indien de bedrijfsactiviteit behorende bij deze aanduiding gedurende een half jaar is gewijzigd. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels betreffen:

- **Anti-dubbeltelregel**

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

- **Algemene bouwregels**

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

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

gehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan;

- **Algemene aanduidingsregels**

Voor een aantal gebieden is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Deze zijn onder de 'algemene aanduidingsregels' opgenomen omdat deze over meerdere bestemmingen zijn gelegen.

- **Algemene gebruiksregels**

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

- **Algemene afwijkingsregels**

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

- **Algemene wijzigingsregels**

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

- **Overgangsrecht**

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

- **Slotregel**

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

Bijlagen

1. Lijst van bedrijfsactiviteiten

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

2. Functielijst

In deze lijst zal alle niet-woonfuncties binnen het plangebied opgenomen. Daar waar noodzakelijk wordt in de regels naar deze lijst verwezen.

Hieronder zal op de bestemmingsregeling in hoofdlijnen worden ingegaan.

3.3 Bestemmingen

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

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

Bedrijf

Gebruik

De bedrijven in de kern hebben de bestemming Bedrijf. Binnen de bestemming Bedrijf zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijven toegestaan. Bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de nadere aanduidingen. Daarnaast zijn onder andere een tuincentrum en een meubelfabriek enkel toegestaan ter plaatse van de nadere aanduidingen.

Bouwen

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale hoogte is aangeduid (opgenomen op de verbeelding). Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen van de gebruiksregels voor het vestigen van een bedrijf in een hogere of lagere categorie van de Lijst van bedrijven. Daarnaast is het mogelijk een vergunning te verlenen voor een bedrijf wat niet voorkomt in de Lijst van bedrijven, maar gelijkwaardig is aan de toegestane categorie. Permanente opslag van goederen kan eveneens worden toegestaan middels een vergunning.

Bedrijf – Nutsvoorziening

Gebruik

Nutsvoorzieningen zijn bestemd tot Bedrijf – Nutsvoorziening.

Bouwen

Op of in de gronden Bedrijf – Nutsvoorzieningen mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. De maximaal toegestane goothoogte en oppervlakte zijn opgenomen in de planregels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bouw.

Centrum 1, 2 en 3

Het centrumgebied van Sint-Oedenrode is onderverdeeld in 'Centrum-1' (kernwinkelgebied), 'Centrum - 2' (overig winkelgebied) en 'Centrum - 3' (overgangszone).

Bestemming Centrum -1 betreft het winkelzwaartepunt; het gebied waar de winkelfuncties zijn geconcentreerd en waar het streven is gericht op de versterking van de winkelpositie en horeca. Dit betekent, dat de vestiging van winkelfuncties, winkelondersteunende voorzieningen (horeca en dienstverlening met baliefuncties) en horeca in grote mate worden gestimuleerd. De overige centrumfuncties worden zoveel mogelijk gedirigeerd naar de bestemmingen 'Centrum - 2', en 'Centrum - 3'.

Binnen de 'Centrumbestemmingen' zijn de volgende functies toelaatbaar: winkels (detailhandel), supermarkten, horecabedrijven, kantoren en bedrijven met een sterk publiekgericht karakter, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening alsmede woningen. De vestiging van andere bedrijven c.q. uitgezonderde bedrijven is uitgesloten. Het karakter daarvan moet als strijdig met het karakter van het winkelconcentratiegebied worden aangemerkt. Op de verdiepingen wordt vooralsnog gewoond, maar realisering van grondgebonden woningen is niet uitgesloten.

Ten aanzien van de woningen geldt, dat uitbreiding van het aantal woningen dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezig is, uitsluitend mogelijk is via een omgevingsvergunning, waarbij als voorwaarde is opgenomen dat de toename van het aantal woningen moet passen binnen het provinciale verstedelijkingsbeleid alsmede het jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen woningbouwprogramma.

De opzet van de bestemmingsregeling laat ruimte voor uitwisseling van functies eventueel gestuurd door toepassing van de omgevingsvergunning. Essentieel daarbij is, dat afhankelijk van de geformuleerde beleidsdoeleinden voor het centrum, meer of minder mogelijkheden tot functieverandering aanwezig zijn. De toelaatbaarheid van functieveranderingen is in de regels weergegeven. Zo is nieuwvestiging van winkels en horeca (uitgezonderd overlast veroorzakende horeca) in het gebied met de bestemming 'Centrum- 1' zonder meer toegestaan.

In 'Centrum - 2' is horeca (met uitzondering van overlast veroorzakende horeca – dancing, discotheek, automatenhal, casino, snookercentrum) zonder meer toegestaan en de nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven buiten de bestaande percelen met een detailhandelsfunctie slechts toegestaan onder voorwaarden: een branchegericht onderzoek voor wat

betreft de distributie-planologische ruimte en de noodzaak van de voorgestane detailhandelsvestiging voor het verzorgingsniveau van de gemeente Sint-Oedenrode alsmede de voorwaarde dat er geen onevenredige verstoring in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur in het centrumgebied plaatsvindt. Binnen de bestemming 'Centrum - 2' is met toepassing van een omgevingsvergunning onder bepaalde voorwaarden de vestiging/uitoefening van een seksinrichting toegestaan.

In het centrumgebied 'Centrum- 3' is nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven en horeca buiten de bestaande percelen met een detailhandelsfunctie respectievelijk horecafunctie niet toegestaan. Binnen de bestemmingen 'Centrum- 2' en 'Centrum- 3' is via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om bij beëindiging van de detailhandels- of horecafunctie extra woningen te bouwen.

Ten aanzien van het geschetste functionele ontwikkelingsproces dient voor het gemeentebestuur de mogelijkheid te bestaan om zo nodig corrigerend in te grijpen. Deze mogelijkheid is noodzakelijk vanuit het streven naar het behoud en de versterking van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het centrum en wordt gevonden in de vorm van het stelsel van nadere eisen. Deze kunnen o.a. gesteld worden ten aanzien van een verantwoorde en stedenbouwkundige inpassing van de betreffende voorzieningen.

Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is ook een grote mate van flexibiliteit en globaliteit betracht. In plaats van het toekennen van bebouwingsmogelijkheden per pand is gekozen voor bouwstroken. Dit geeft een grote vrijheid om de omvang van het gebouw aan te passen aan de wensen ten aanzien van de architectonische vormgeving en de functionele ontwikkelingen. Vanuit de ruimtelijke karakteristiek dienen zo nodig randvoorwaarden aan de bouwplannen te worden gesteld. Dit is met name noodzakelijk teneinde grootschalige ontwikkelingen, die de maat- en schaalopbouw van de bebouwingsstructuren kunnen verstoren, tegen te gaan. Derhalve is ook met betrekking tot de bouwmogelijkheden een stelsel van nadere eisen opgenomen. Dit heeft met name betrekking op de situering en afmetingen van bouwwerken, de kapvorm, de bebouwingsdichtheid. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden wordt een drietal bouwstroken onderscheiden. Deze worden achtereenvolgens gevormd door:

1. Bouwvlak

Binnen deze zone dient het hoofdgebouw te worden gesitueerd en kunnen bijgebouwen worden gerealiseerd. Omdat dit bouwvlak volledig mag worden bebouwd kan deze ruimte worden aangewend voor:

- a. een uitbreiding van het hoofdgebouw;
- b. de bouw van aanbouwen en al of niet aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

In een dorpse situatie past veelal geen pand zonder kap. De bebouwing dient derhalve te worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 65°. Door toepassing van de omgevingsvergunning kan een hoofdgebouw met een platte dakafdekking of een afwijkende dakhelling worden gebouwd.

2. Zone bijgebouwen

Binnen deze zone mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Teneinde alle centrumfuncties nu en in de toekomst te kunnen realiseren zijn maximum maten opgenomen voor zowel de bebouwingsintensiteit (50% met uitbreiding via afwijking tot 60%) als voor de bouw-/goothoogte van bijbehorende bouwwerken.

In het geval de gronden worden gebruikt voor wonen gelden de bepalingen ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen'.

3. Zone onbebouwd

Middels deze zone blijft het open karakter gehandhaafd en kunnen de gronden te zijner tijd worden aangewend voor onder meer parkeergelegenheid.

Detailhandel

Gebruik

De bestaande winkels hebben de bestemming 'Detailhandel'. Naast detailhandel is op specifieke locaties het wonen (op de verdieping) toegestaan. Per perceel is maximaal 1 detailhandelsbedrijf toegestaan.

Bouwen

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is aangeduid. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Groen

Gebruik

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

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het bevoegd gezag, onder bepaalde voorwaarden, een jongerenontmoetingsplaats mogelijk kan maken. Snippergroen wordt niet als groenbestemming opgenomen. Dit groen valt binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer- Verblijfsgebied' of 'Wonen'.

Deze systematiek sluit aan op het beleid dat de gemeente Sint-Oedenrode heeft geformuleerd met betrekking tot het snippergroen.

Bouwen

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

Maatschappelijk

Gebruik

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in de kern hebben de bestemming Maatschappelijk. Het betreft een zogenaamde brede bestemming, waarbinnen verschillende maatschappelijke functies rechtstreeks zijn toegelaten. Uitwisseling van deze functies binnen deze bestemming is direct mogelijk, behalve daar waar een specifieke aanduiding op de verbeelding is opgenomen.

Bouwen

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is aangeduid. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Verkeer

Gebruik

De ontsluitingswegen, oftewel de wegen waarvoor een maximale snelheid van 50 km-uur (of meer) geldt, alsmede de hoofd- en buurtontsluitingswegen zijn bestemd als 'Verkeer'.

Bouwen

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

Verkeer - Verblijfsgebied

Gebruik

De (overige) wegen binnen het plangebied, waarvoor een 30 km-regime geldt, worden bestemd als Verkeer- en verblijfsgebied, waarbij het gebruik is afgestemd op verkeersafwikkelingen en verblijfsgebied. Deze gronden mogen onder andere worden gebruikt voor:

- auto- en langzaamverkeersroutes;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- speelvoorzieningen, met uitzondering van jongeren ontmoetingsplaatsen (JOP's);
- voorzieningen van algemeen nut;

In de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het bevoegd gezag, onder bepaalde voorwaarden, een 'JOP' mogelijk kan maken.

Bouwen

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

Water

Gebruik

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterbergingen, de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Bouwen

Gebouwen zijn binnen de bestemming 'Water' niet toegestaan. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maximale hoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels nader gespecificeerd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Wonen

De rest van het plangebied heeft voor het overgrote groot deel de bestemming Wonen.

Gebruik

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

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

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

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

In het voorliggende bestemmingsplan wordt mantelzorg mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Hiermee wordt ingesprongen op een behoefte uit de samenleving; in Nederland zorgen ruim 750.000 mantelzorgers langer dan drie maanden meer dan 8 uur

per week voor een ander. Er is niet altijd genoeg ruimte voor de mantelzorg. De hulpbehoevenden hebben meestal ruimte nodig, waarin aanpassingen aangebracht kunnen worden. Het is niet altijd makkelijk een bestaande ruimte te verbouwen om zodoende in deze behoeften te voorzien. In dit licht bezien is het niet ondenkbaar om de hulpbehoevenden in een bijbehorend bouwwerk te huisvesten, daar waar dat mogelijk is.

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

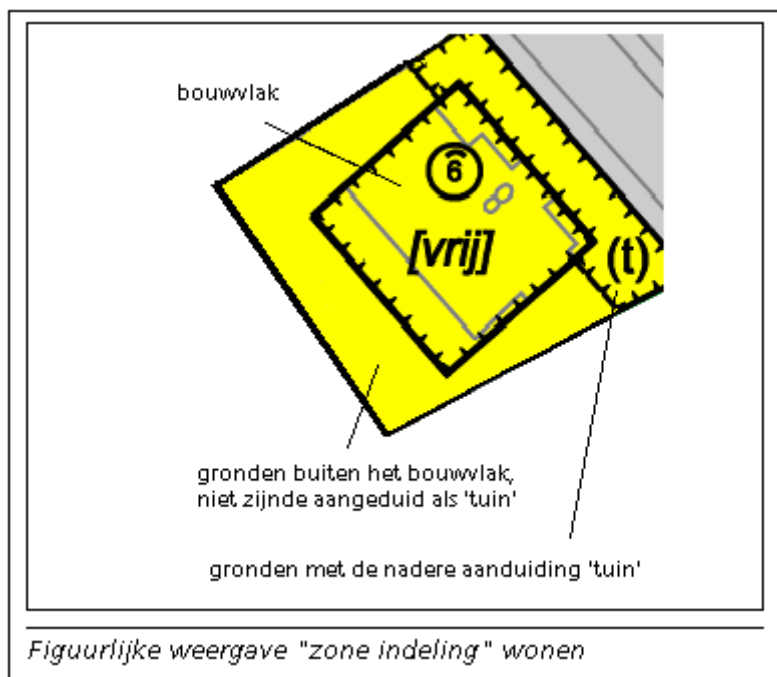
Bouwen

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

Binnen de woonbestemming zijn de volgende “zones” te onderscheiden:

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

Figuurlijk ziet bovenstaande zonering er als volgt uit:



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

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak wordt aangegeven welke woningtypen zijn toegestaan.

Er zijn verschillende woningtypen te onderscheiden, die naar aard en karakter verschillend zijn. Achtereenvolgens zijn dit vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, aaneengesloten woningen en gestapelde woningen.

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

Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen)

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

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

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

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

De algemene uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd:

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

Daarnaast zijn er voor 'tuin' en de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' specifieke bouwbeperkingen opgenomen. Binnen de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' gelden de meest ruime bouwbeperkingen voor bijbehorende bouwwerken. Binnen de 'tuin' gelden beperkte bouwbeperkingen; hier zijn onder

bepaalde voorwaarden erkers mogelijk. Voor de specifieke bouwmogelijkheden per zone wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

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

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

Het bestemmingsplan biedt nog een aantal afwijkingsbepalingen voor de bouwregels.

Erfafscheidingenbeleid

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

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

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

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

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

Leiding – Gas

Voor de in het plangebied gelegen leiding is een dubbelbestemming opgenomen om de leidingen te beschermen. Voor een limitatief opgesomde lijst met werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden geldt een verbod, waarvoor eerst een vergunning aangevraagd dient te worden bij het bevoegde gezag. Daarnaast zijn binnen deze gronden in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Waarde - Archeologie 1 t/m 6

De dubbelbestemmingen hebben tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van ver- en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, alsmede van kleinere gebouwen bij / uitbreidingen van bestaande gebouwen. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemmingen bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting. In dat geval dient een archeologisch onderzoek te worden verricht naar de waarden van het gebied. Indien uit het onderzoek blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houdt het bevoegd gezag rekening met deze archeologische waarden bij de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Indien het niet mogelijk is de waarden (deels) te behouden, worden er regels aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden verbonden, als de verplichting tot het doen van een archeologische opgraving dan wel archeologische begeleiding van de werken en/of werkzaamheden.

Waarde – Cultuurhistorie 1 t/m 3

Om de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied te beschermen zijn 4 dubbelbestemmingen opgenomen:

- Waarde – Cultuurhistorie – 1 voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing (minder streng regime).
- Waarde – Cultuurhistorie -2 voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing (streng regime).

- Waarde – Cultuurhistorie – 3 voor het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van de weginrichting, straatmeubilair en het wegprofiel.

Binnen de bestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 zijn ten aanzien van het bouwen nadere regels opgenomen. Er kunnen nadere eisen gesteld worden met betrekking tot de situering, afmetingen, vormgeving, kaprichting, kaphelling en/of kapvorm van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden zoals het behouden, herstellen en versterken van de karakteristieke bebouwingstructuren en –wanden, historische groenstructuren, groen en wegenstructuren en bestratingen. De gemeente kan hiervoor advies vragen bij een deskundige.

Daarnaast is binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden vanaf bepaalde omvang, bijvoorbeeld aanleggen vijvers, ophogen van terrein, afgraven van terreinen. Dit ter bescherming van de historische wegen- en groenstructuren en bestratingen.

Binnen de bestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 is ten aanzien van het bouwen aangegeven dat de bestaande maatvoering (hoogte, oppervlakte, inhoud, situering) slechts mag worden vergroot of veranderd tot maximaal de aangegeven maatvoering van de overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien sprake is van:

- a. Behoud ritmiek en parcellering van de straatwand;
- b. differentiatie in goothoogten van minimaal 0,3 meter ten opzichte van belendende panden;

met dien verstande dat platte afdekkingen niet zijn toegestaan.

Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de eis dat platte afdekkingen niet zijn toegestaan, mits vooraf advies is ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

Binnen de bestemming Waarde – Cultuurhistorie 3 is aangegeven dat uitsluitend mag worden gebouwd indien en voor zover de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast door wezenlijke veranderingen in weginrichting, wegprofiel en / of straatmeubilair.

Waarde – Ecologie

De als 'Waarde - Ecologie' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ecologische ader met natte gebieden. Om deze gronden te beschermen is een vergunningstelsel opgenomen.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE: BELEIDSANALYSE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied 'Centrum, herziening 2013'. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid en het beleid van het waterschap aan de orde; deze vormen de kaders voor het gemeentelijke beleid dat in de laatste paragraaf wordt behandeld.

De benoemde uitgangspunten en aandachtspunten vormen één van de pijlers voor de visie voor het plangebied, zoals opgenomen in 'Deel A - Het plan'.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte⁶ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

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

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

⁶ Vastgesteld op 13 maart 2012.

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Het beheerbestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Sint-Oedenrode is een kern, waarbij de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied in de toekomst intensiever gebruikt kan worden. Te denken valt hierbij dan overigens niet aan forse intensiveringen en inbreidingen, maar meer aan incidentele verbouwingen van bestaande panden. Onderhavig bestemmingsplan omvat een beheerregeling waarbij voor deze kleine bouwopgave en voor beperkte functiewijzigingen op de wens van de bevolking toegesneden mogelijkheden geboden worden.

4.3 Beleid provincie en waterschap

4.3.1 Provincie

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie ruimtelijke ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor onderhavig bestemmingsplan speelt met name het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

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

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

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

Daarnaast maakt de provincie een onderscheid binnen de stedelijke structuur tussen twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

Het landelijk gebied bevat vitale kernen met landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen dienen gericht te zijn op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die qua aard, schaal en functie niet meer passen in het landelijk gebied naar werklocaties rond de steden. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners dient gezocht te worden naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is per 1 maart 2011 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;

- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Het plangebied ligt grotendeels binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Dit is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Stedelijke ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in het bestaand stedelijk gebied. Er gelden voor deze gebieden dus geen beperkingen die doorvertaling behoeven in het bestemmingsplan.

De omgeving van het plangebied is in de Verordening aangeduid als extensiveringsgebied. Dat wil zeggen dat nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij daar niet is toegestaan. Tevens is aan de oostelijke zijde van het plangebied een klein deel aangeduid als 'EHS'. De Dommel, de watergang die door het plangebied loopt, is aangeduid als 'Zoekgebied voor ecologische verbindingszone' en 'Behoud en herstel watersystemen'. Deze aanduidingen houden in dat dit gebied rondom of binnen de ecologische hoofdstructuur gelegen is. Een bestemmingsplan dat is gelegen in EHS wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

In het onderliggende conserverende bestemmingsplan worden geen (rechtstreekse) structuurbepalende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Mochten er ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden binnen het plangebied dan dienen zij aan het provinciale beleid te voldoen. Met name de onderstaande punten zijn van belang:

- zuinig ruimtegebruik: inbreidingslocaties hebben de voorkeur boven uitbreidingslocaties;
- beperkte programmatische ontwikkelingsmogelijkheden: woningbouw voor opvang groei eigen bevolking en voorzieningen- en kantoorachtige-ontwikkelingen, die wat betreft schaal en omvang passen bij de kern;
- zorgvuldig omgaan met bestaande groene-, natuur-, water- en cultuurhistorische kwaliteiten.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Centrum zijn hiermee in overeenstemming. Het is grotendeels een beheerplan, waar behoud van de aanwezige kwaliteiten voorop staat.

4.3.2 Waterschap De Dommel

Het beleid van het waterschap De Dommel is opgenomen in paragraaf 7.7, de Waterparagraaf. In het kader van de watertoets zal met het waterschap gesproken worden.

4.4 Gemeentelijk beleid

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

Strategische visies zijn momentopnamen. Zo ook “De Rooi(s)e draad”, de integrale strategische visie van Sint-Oedenrode. Opgesteld in 2005 heeft het document veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. En met succes want er is sindsdien veel tot stand gekomen.

Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat er anno 2012 veel zaken veranderd zijn. We leven in een periode waar het begrip crisis een significante rol speelt en zijn effect heeft op een aantal (maatschappelijke) ontwikkelingen. Daarnaast is de kijk op besturen aan het veranderen: meer overlaten aan de burger en vervolgens de taken die we als overheid nog wel doen meer in samenwerking uitvoeren. Maar ook zijn er de nodige trends en ontwikkelingen waar te nemen op diverse beleidsterreinen. En niet onbelangrijk: de gemeente wil een ruimtelijke structuurvisie “plus” opstellen als nadere uitwerking.

Al met al redenen genoeg voor de gemeenteraad om het college opdracht te geven de in 2005 opgestelde strategische visie tegen het licht te houden. De herijking van de visie is neergelegd in het document De Rooi(s)e Draad Versterkt (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 september 2012) en is gericht op de volgende doelen:

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

Dit betekent niet dat er (g)een geheel nieuwe visie is opgezet. Er is met name getracht de (nieuwe) focus aan te brengen op die beleidsterreinen waar er sprake is van een andere koers ten opzichte van de oorspronkelijke “De Rooi(s)e draad”. Naast bijvoorbeeld de drie transities (AWBZ, Wet werken naar Vermogen en de Jeugdzorg) heeft het accent bij de herijking gelegen op een drietal majeure thema's:

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

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

- De oorspronkelijke visie uit 2005: Dit is de basis voor de hoofdstukindeling. En om de aansluiting zo groot mogelijk te doen zijn is er bewust voor gekozen die tekstpassages te handhaven die vandaag de dag nog steeds opgeld doen. En daarmee

wordt nog eens extra benadrukt dat er geen nieuwe visie is geschreven, maar dat de visie uit 2005 is herijkt.

De programmabegroting en de meerjarenraming van de gemeente: daarmee wordt beoogd meteen een verbinding te leggen met één van de belangrijkste sturingsinstrumenten die de gemeente heeft. En daarmee wordt benadrukt dat de visie op concrete uitvoering gericht moet zijn.

De De Rooi(s)e Draad Versterkt is gecompleteerd met een kader voor de projectenkalender om daarmee te bewerkstelligen dat de mooie woorden uit de strategische visie daadwerkelijk worden omgezet in concrete daden. Dan pas is er sprake van een geslaagde visie.

Voor wat betreft het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende beleidsuitgangspunten van belang:

- Niet alle voorzieningen zijn van belang voor de leefbaarheid in de kernen. Er kan verder zeker sprake zijn van concentratie van bepaalde voorzieningen in de hoofdkern (bibliotheek, zwembad, cultureel centrum etc). Voor het in stand houden en bevorderen van leefbaarheid in de (kleine) kernen is een aantal basisvoorzieningen echter wel essentieel. Specifiek gaat het daarbij om multifunctionele voorzieningen met een ontmoetingsfunctie. Het gaat derhalve om voorzieningen met een ontmoetingsfunctie rondom de doelgroepen jeugd en ouderen. In volgorde van belang zijn dit: basisonderwijs, kinderopvang, ontmoetingsruimten en sportvoorzieningen.
- Het merendeel van de nieuwe plannen voor woningbouw zal in de komende periode ontwikkeld worden voor de hoofdkern. Voor woningbouw in de kerkdorpen worden de bestaande plannen uitgevoerd. Voor de huidige stagnatie in de woningbouw worden in overleg met het maatschappelijk veld slimme oplossingen gezocht. Voor een gespreide demografische opbouw is het van belang om jongeren voor Sint-Oedenrode te interesseren en/of te behouden. Sint-Oedenrode wil via een wervend jongerenbeleid jongeren (tot en met 35 jaar) verleiden in Rooi te komen/blijven wonen. Hiervoor zijn betaalbare en levensloopbestendige (huur)woningen, in alle kernen, en voldoende aanbod van werkgelegenheid in de regio een voorwaarde. Het onderscheidend karakter van de gemeente wordt hierbij benut.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Toch is er, met name in centrumgebieden, sprake van een zekere dynamiek. Uitgangspunt is om deze dynamiek te begeleiden. Zo is uitwisseling van bepaalde functies mogelijk gemaakt, is voorzien in een regeling om uitbreiding van gebouwen te faciliteren en wordt bescherming geboden aan waardevolle panden of (groen en water)elementen. Het bestemmingsplan voorziet in een concentratie van centrumvoorzieningen waarbij het potentiële detailhandelsaanbod is afgestemd op het feitelijke kernwinkelgebied. Binnen de maatschappelijke voorzieningen is ook ruimte geboden aan verruiming, zodat tegemoet gekomen wordt aan de wens om

meer multifunctionele accommodaties in te richten. Op strategische plekken is herstructurering mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Dit is het geval op de volgende locaties:

- Locatie Kerkstraat 11-13;
- Locatie Kerkplein (achter de Rabobank);
- Locatie Philippusstraat 2-16;
- Locatie Boskantseweg 34;
- Locatie Boskantseweg 35A en 41.

Detailhandelsvisie en centrumvisie Sint-Oedenrode⁷

De ambities voor het voorzieningenaanbod in Sint-Oedenrode is als volgt geformuleerd:

- Versterking van de positie van het centrum met een zo aantrekkelijk mogelijk aanbod voor de eigen inwoners en versterking van de regionale aantrekkingskracht.
- Zoveel mogelijk behoud van dagelijkse (winkel)voorzieningen in de verschillende dorpen.

Rekening houdend met de ambities van de gemeente bestaat de toekomstig gewenste winkelstructuur in Sint-Oedenrode uit de volgende onderdelen:

- Hoofdwinkelgebied: centrum van Sint-Oedenrode.
- Buurtsteunpunt: buurtsupermarkt Kienehoef.
- Verspreide bewinkeling: winkels met volumineus aanbod.
- Dorpssteunpunten: centra Nijnsel, Boskant en Olland.

Om het centrum in de toekomst te versterken is het ten eerste noodzakelijk de primaire verzorgingsfunctie als (boven)lokaal dorpscentrum te optimaliseren. Het aanbod dat hierbij hoort bestaat uit dagelijkse en semi-dagelijkse voorzieningen die relatief vaak bezocht worden. Versterking van dit aanbod kan door toevoeging van nieuwe winkels en/of concentratie van winkelaanbod.

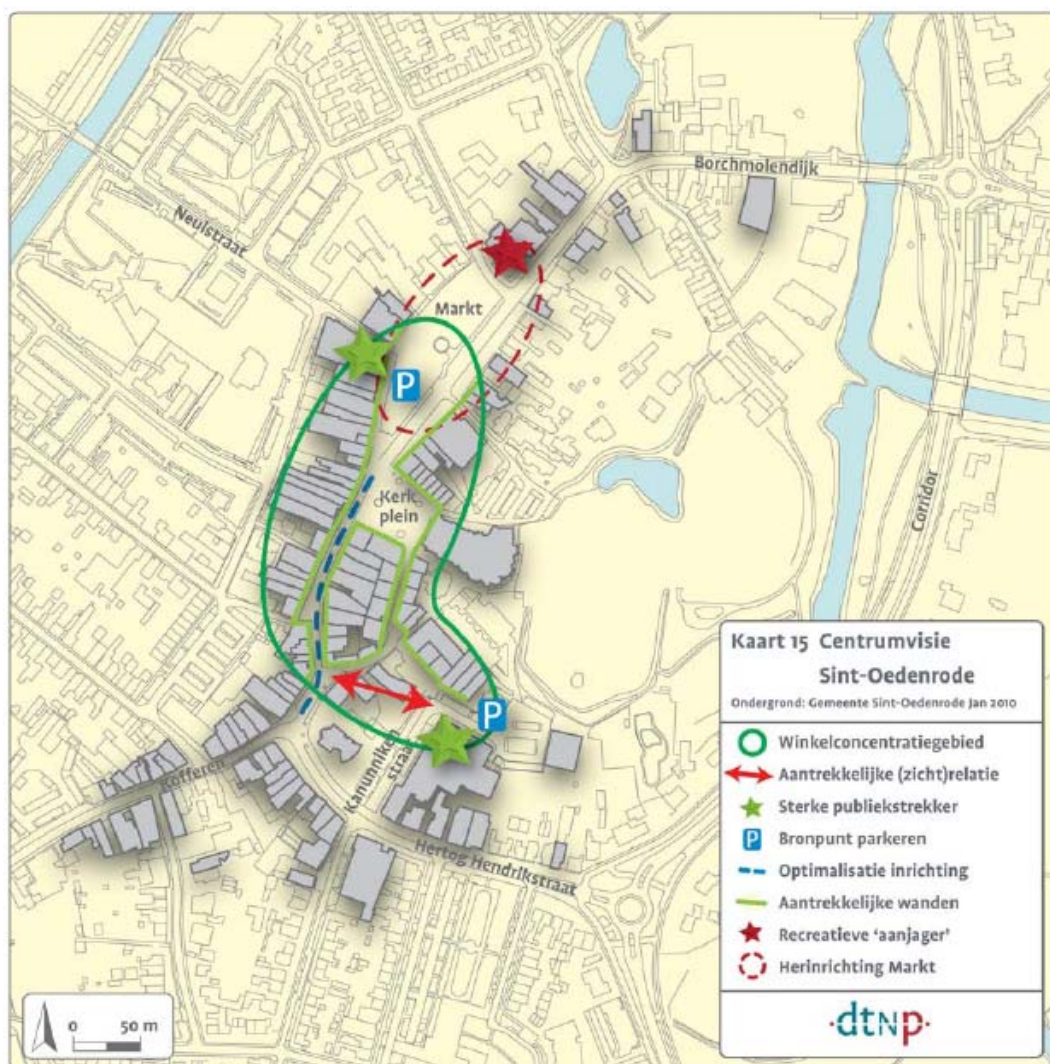
De gemeente gaat, mede op basis van woningmarktonderzoek, uit van een lichte stijging van de bevolking. Voor de toekomst is, uitgaande van het huidige winkelaanbod, een maximale vloerproductiviteit voor dagelijkse branches te berekenen die iets boven het landelijk gemiddelde ligt. Toevoeging van een nieuwe supermarkt is echter niet mogelijk. Wel behoort enige uitbreiding van bestaande aanbieders tot de mogelijkheden (vooral supermarkten). In niet-dagelijkse branches (excl. Woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra) zijn geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Het huidige aanbod in de kern Sint-Oedenrode is volgens de indicatieve berekening zelfs te groot om een voldoende hoge vloerproductiviteit te halen.

Door gebrek aan betrouwbare kengetallen is voor overige voorzieningen als horeca en dienstverlening geen distributieve berekening te maken. Wel kan geconcludeerd worden dat het bestaande aanbod momenteel op een gemiddeld niveau ligt. Het horeca-aanbod

⁷ Detailhandelsvisie en centrumvisie Sint-Oedenrode (projectnr. 901.1109). Droogh Trommelen en partners, 29 april 2010.

is zelfs wat groter. Mede ook in relatie tot het aanbod in de omgeving is geen substantiële uitbreiding van het aanbod te verwachten.

De mogelijkheden voor versterking van het centrum, door uitbreiding van het voorzieningenaanbod, zijn dus beperkt. Rekening houdend met de beperkte marktpotenties aan de ene kant en de gemeentelijke ambities aan de andere kant, is het gewenst om in de toekomst vooral verder in te zetten op concentratie van winkels en overige voorzieningen. Om de positie van Sint-Oedenrode centrum te versterken is nieuwvestiging en substantiële uitbreiding van winkels op solitair gelegen locaties niet gewenst. Door restrictief beleid te voeren in de periferie worden initiatieven en potenties zo veel mogelijk naar het centrum gestuurd. De winkels die nu op solitaire locaties liggen, kunnen blijven bestaan. Substantiële uitbreiding of ontwikkeling van nieuwe winkelruimte is echter ongewenst.



Kaartuitsnede Centrumvisie Sint-Oedenrode

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan is de planologisch mogelijk gemaakte detailhandelsstructuur uit het bestemmingsplan “Centrum” uit 2003 en herzieningen hierop overgenomen. De mogelijkheden voor behoud, versterking en nieuwvestiging van detailhandelsvestigingen zijn weliswaar ruim, maar niet per definitie strijdig met de detailhandels- en centrumvisie. De bestemmingsplanregeling gaat uit van een sterke concentratie van detailhandel in het gebied tussen de Markt en de Heuvel, zodat een logische routing ontstaat.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2009)

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is een beeld geschetst van de toekomstige verkeersstructuur voor de gemeente. Op grond van het concept Duurzaam Veilig is het wegennet gecategoriseerd. Gestreefd wordt naar een verbetering van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid, het terugdringen van het vermijdbaar autogebruik, het bevorderen van fietsverkeer en openbaar vervoer en het verzekeren van de bereikbaarheid.

Doorwerking plangebied

Er worden in het plan concrete maatregelen aangegeven die moeten leiden tot het behalen van genoemde doelstellingen en de gewenste verkeersstructuur. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan moet vermeld worden dat de categorisering van wegen een vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan voor zover de feitelijke situatie op dit moment hiermee overeenkomt.

Woonvisie 2010-2014

In februari 2010 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2010-2014 vastgesteld. In de woonvisie zijn de volgende woonopgaven, die ook voor het centrum gelden, opgenomen.

1. Inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling.

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

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

2. Bouwen voor eigen behoefte en doorzetten inhaalslag;

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

3. Inzetten op de juiste kwaliteit bij nieuwbouw

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

4. Oog voor de rol van de bestaande woningvoorraad

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

5. Aandacht voor de eigenheid van de kernen

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

6. De gemeente heeft de rol als regisseur

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

Doorwerking plangebied

Toekomstige woningbouwontwikkelingen zijn niet direct in het plan meegenomen. Te zijner tijd zullen hiervoor aparte procedures doorlopen worden, waarbij rekening zal worden gehouden met het dan vigerende woonbeleid.

Gemeentelijk Groenstructuurplan (februari 1995)

Sinds lange tijd staat de gemeente Sint-Oedenrode bekend als een landelijke, groene gemeente. Het streven van het groenstructuurplan is om dit groen zo doelmatig mogelijk in te richten, te beheren en te gebruiken. Centraal staat het groen in en direct om de kernen. Het gaat om de plantsoenen, sportvelden, lanen enz.

Doorwerking plangebied

De Dommel en de zone daaromheen vormen een belangrijk onderdeel van de hoofd-groenstructuur. Deze elementen maken onderdeel uit van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en hebben een waterbestemming en groenbestemming gekregen. Daarnaast is de zone rondom de Dommel voorzien van diverse aanduidingen om de waterbergingsmogelijkheden en dergelijke te waarborgen.

Beleidsplan Wet maatschappelijke ondersteuning 2012-2015

De gemeenten Boekel, Landerd, Sint-Oedenrode, Uden en Veghel hebben gezamenlijk een beleidsplan Wet maatschappelijke ondersteuning 2012-2015 (Wmo)⁸ opgesteld. Door middel van dit beleidsplan geven de gemeenten hun visie op de taken die met de Wet maatschappelijke ondersteuning aan de gemeenten zijn toebedeeld en die voortvloeien uit maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen. Het begrip maatschappelijke ondersteuning is op vele beleidsvelden van toepassing. Voor de ruimtelijke ordening is vooral het bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten relevant. Dit kan bereikt worden door het bouwen van de juiste woningen en kunnen aanbieden en in stand houden van welzijns-, onderwijs en zorgvoorzieningen. Andere thema's die voor de ruimtelijke ordening een rol spelen zijn:

Het Beleidsplan Wmo 2012-2015 staat in het teken van **De Kanteling**. De Kanteling is de visie van de rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op de doorontwikkeling van de Wmo. Vijf uitgangspunten staan centraal:

1. De kern: Eigen kracht en medeverantwoordelijkheid van inwoners
2. Het maatwerk: een Kanteling van verzekerd recht naar oplossingsgericht handelen
3. De ondersteuning: een Kanteling van individuele voorziening naar eigen kracht
4. Inclusief beleid: een Kanteling van individuele naar algemene voorzieningen
5. De rolverdeling: een Kanteling van overheid naar inwoners

Met de leefbaarheidsprojecten en -activiteiten wil de gemeente bereiken dat de sociale samenhang in de gemeente wordt gestimuleerd en het zelforganiserende vermogen van de samenleving wordt vergroot. Ook wordt ernaar gestreefd dat inwoners zich (mede)verantwoordelijk voelen voor de leefbaarheid in de buurt en zich betrokken voelen bij de interactieve beleidsvorming met betrekking tot leefbaarheid in de gemeente. Niet meer het aanbod van voorzieningen staat centraal in het oplossen van problemen voor onze kwetsbare inwoners, maar de vraag staat centraal. Dit vraagt om een ander contact met de inwoner, meer gericht op een brede vraagverheldering op alle leefgebieden en minder op het aanbieden van (gemeentelijke) voorzieningen

Doorwerking plangebied

Voor de bestemming Wonen zijn afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van gebruik opgenomen die te maken hebben met bovenstaande uitgangspunten. Afhankelijk van de vraag kan toepassing gegeven worden aan deze afwijkingen. De afwijkingen hebben betrekking op het mogelijk maken van mantelzorg en maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ouderenontmoetingsplaats). Daarnaast is aan alle bestaande welzijnsvoorzieningen een maatschappelijke bestemming toegekend of zijn toegestaan binnen de Centrubestemming of specifieke functieaanduiding (Odendael). Uitwisseling en toevoeging van functies binnen deze bestemmingen en aanduidingen is mogelijk.

⁸ Beleidsplan Wmo 'Door kanteling in Balans', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 januari 2012.

Accommodatie welzijnsvoorzieningen

De gemeente Sint-Oedenrode benadert de huisvestingsvraag van diverse welzijnsorganisaties integraal. Hiervoor heeft ze de volgende uitgangspunten geformuleerd⁹:

- omwille van voor het publiek herkenbare gebouwen is het noodzakelijk gelijksoortige activiteiten zoveel mogelijk hetzelfde onderdak te bieden;
- de voorzieningen zullen dan ook in of in de nabijheid van het centrum worden gerealiseerd;
- bij het vaststellen en invullen van de ruimtebehoefte wordt gestreefd naar gecombineerd gebruik van ruimten. Indien de noodzaak daartoe aanwezig wordt geoordeeld, wordt voorzien in een eigen ruimte;
- de door organisaties aangereikte ruimtebehoefte zal voor het beoordelen van de ruimtevraag van gemeentewege worden beoordeeld en gewogen.

De eerste visie op hoofdlijnen voor de accommodatie van welzijnsvoorzieningen is dat gestreefd dient te worden naar drie herkenbare accommodaties:

1. een accommodatie met een culturele en educatieve functie;
2. een accommodatie, die voorziet in de ruimtebehoefte van jeugd en jongeren;
3. een voorziening, waarin instellingen/organisaties op het gebied van zorg, hulpverlening en met een sociaal-vormend karakter worden ondergebracht.

Doorwerking plangebied

Alle bestaande welzijnsvoorzieningen hebben een maatschappelijke bestemming gekregen of zijn toegestaan binnen de Centrubestemming. Uitwisseling van functies binnen deze bestemming is mogelijk. Daarnaast is het middels een afwijkmogelijkheid en onder voorwaarden mogelijk om bepaalde maatschappelijke activiteiten in woningen onder te brengen. Belangrijk hierbij is dat de maatschappelijke functie geen onevenredige verkeers- of parkeeroverlast met zich meebrengt.

Erfgoedplan (2006)

Het erfgoedplan geeft een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Sint-Oedenrode. Daarnaast biedt het een visie op de manier waarop het erfgoed een inspirerende rol kan spelen in het ruimtelijk, toeristisch-recreatief en educatief beleid. Het rijke verleden van de gemeente vormt met het Erfgoedplan een inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen.

Het Erfgoedplan bestaat uit een erfgoedkaart, een archeologische verwachtingskaart en een plankaart. Daarnaast omvat het een toelichting. De erfgoedkaart geeft onder meer historische infrastructuur, beplanting en bebouwing weer. Op de archeologische verwachtingskaart staan waarden vermeld waarbij een onderscheid is gemaakt tussen bekende waarden en verwachte waarden. De bekende waarden zijn onderverdeeld in Archeologische MonumentenKaart-terreinen (AMK-terreinen), oude kernen en slotjes. In tegenstelling tot de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart maakt de archeologische verwachtingskaart uit het Erfgoedplan ook onderscheid tussen hoge en middelhoge ver-

⁹ Uit: Sint-Oedenrode, Plan van aanpak voor oplossing accommodatiebehoefte welzijnsorganisaties.

wachtingswaarden. De plankaart geeft aan waar gebieden liggen met cultuurhistorische waarden/kansen en gebieden met belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen/kansen voor cultuurhistorie. Ook staan op de kaart bestaande recreatieve en potentiële cultuurhistorische routes en concrete projecten vermeld. De te beschermen onderdelen uit het Erfgoedplan zijn opgenomen in de Erfgoedverordening en, op basis hiervan, geregeld in dit bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Het gebied aan weerszijden van de straten Heuvel, Markt en Kofferen is op de erfgoedkaart aangeduid als oude kern. Daarnaast zijn er slotjes binnen het plangebied aanwezig. De gebieden worden beschermd door regelingen in onderhavig bestemmingsplan.

Erfgoedverordening (2008)

In 2008 is de Erfgoedverordening vastgesteld. Deze bestaat uit de bestaande monumentenverordening, aangevuld met een archeologisch deel. De bestaande monumentenvergunning is vereenvoudigd, zodat bepaalde (eenvoudige en vastomlijnde) wijzigingen aan een monument op grond van de verordening vrijwel altijd mogen worden uitgevoerd.

Zeven hoofdpunten die in de verordening geregeld zijn, zijn:

1. de aanwijzing van zaken tot beschermd gemeentelijk monument (inclusief archeologische monumenten) door het college van B & W;
2. het vergunningstelsel voor de beschermde gemeentelijke monumenten;
3. de verwijzing naar het vergunningstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988;
4. de aanwijzing van gebieden tot beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht;
5. archeologische verordening en de aanwijzing van archeologische monumenten en archeologische waardevolle (verwachtings)gebieden;
6. de aanwijzing van zaken tot beschermd gemeentelijk beeldbepalend object door het college van B & W;
7. de wijzigingen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Archeologische waardekaart

De archeologische waardenkaart van de gemeente Sint-Oedenrode laat alle voor de archeologische verwachting relevante informatie zien. Deze bestaat enerzijds uit de vereenvoudigde bodemkundige ondergrond en anderzijds uit de bekende archeologisch interessante terreinen op basis van vondstmeldingen, bekende vindplaatsen, informatie op basis van historisch kaartmateriaal en historisch onderzoek.

Archeologische verwachtingskaart

De archeologische verwachtingskaart vormt de vertaling van de gegevens uit de archeologische waardenkaart naar een archeologische verwachting. Deze vertaling is gebaseerd op de relatie tussen landschap en het bewoningspatroon in het verleden.

Met een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart beschikt de gemeente over een actueel overzicht van het archeologisch erfgoed binnen de gemeentegrenzen. Op basis daarvan kan zij dan beslissingen nemen in een vroeg stadium van de planvorming en ruimtelijke ordening procedures.

Evaluatie Archeologiebeleid

In de evaluatie van het archeologiebeleid wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor hoge en middelhoge verwachtingen worden verruimd van thans 100 m² naar 200 m², respectievelijk 500 m². De overige maten blijven gelijk.

Doorwerking plangebied

In onderhavig bestemmingsplan is voor alle gebieden met een verhoogde kans op archeologische vondsten en de slotjes een afzonderlijke dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' toegekend. Dit houdt in dat als zodanig aangemerkte gebieden bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de aan het gebied eigen zijnde archeologische waarden. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 50 cm minus maaiveld en een oppervlakte van 200 m² of meer. Voor de voormalige slotjes, kastelen, kerken of kloosters geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm minus maaiveld en een oppervlakte groter dan 30 m².

Economisch Actie Programma (EAP)

Het Economisch Actie Programma (EAP) biedt een integraal kader voor de economische ontwikkeling van Sint-Oedenrode. Het EAP is een uitwerking van de Rooi(s)e Draad. Deze toekomstvisie is het kader voor nieuwe ontwikkelingen, ook op economisch gebied.

Door een samenhangend pakket van beleid- en regelgeving (deregulering), fysieke ontwikkelingsruimte en focus op een aantal thema's wordt de economische ontwikkeling vormgegeven. De gemeente Sint-Oedenrode wil de beschikbaarheid van ruimte voor bedrijvigheid in de breedste zin van het woord waarborgen door:

- Revitaliseren van verouderde bedrijventerreinen en bevorderen intensief ruimtegebruik;
- Ontwikkelen aanbod bedrijventerreinen in regionaal verband;
- Stroomlijnen van dienstverlening aan ondernemers;
- Beperken van de administratieve druk voor ondernemers;
- Verbeteren van kansen voor startende ondernemers.

Op het gebied van bedrijventerreinontwikkeling wordt verder ingezet op samenwerking met de regio, met name Schijndel. In het Economisch Actie Programma is een duidelijke rol neergelegd voor de gemeente. Deze rol bestaat uit het faciliteren (bemiddelen en ondersteunen) en activeren (aanjagen en uitnodigen). Ondernemers worden in het EAP aangesproken op hun eigen ondernemerschap. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de intensivering en optimalisering van het terrein gestimuleerd. Door een ruime bestemmingsregeling te hanteren biedt de gemeente de mogelijkheid om de ruimte op het bestaand terrein te optimaal te kunnen benutten.

Beleidsregel kruimelgevallen

Met ingang van 1 oktober 2010 is de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Dit betekent dat het aantal vergunningsvrije bouwwerken fors is uitgebreid. De Nota kruimelgevallen geeft een vertaling van de Wabo/Bor in relatie tot het gemeentelijk erfbouwingsbeleid. Deze nota is leidend geweest bij het opstellen van de maatvoering voor erfbouw, voornamelijk in relatie tot de woningbestemming.

5. BESTAANDE SITUATIE: FUNCTIONELE ANALYSE

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een functionele beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Deze bestaande situatie is het uitgangspunt voor ontwikkelingen, die binnen dit plan mogelijk zijn. Het vormt het uitgangspunt voor de visie, zowel functioneel, ruimtelijk als juridisch, zoals beschreven in het rapport 'Deel A - Het plan'. In het volgende hoofdstuk is de ruimtelijke analyse opgenomen.

5.2 Functionele analyse

5.2.1 Algemeen

Bij deze functionele analyse wordt ingegaan op de functies wonen, werken, voorzieningen (zowel maatschappelijk als commercieel). De stand van zaken rondom de functies verkeer en groen komt in het volgende hoofdstuk aan de orde, bij de beschrijving van de ruimtelijke structuur van het gebied. In deze paragraaf wordt allereerst een algemene typering van Sint-Oedenrode gegeven en de positie van het plangebied daarbinnen.

Sint-Oedenrode is een landelijke gemeente, gelegen in de 'tuin van Brabant' tussen de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Sint-Oedenrode is een zeer gewaardeerde woongemeente. Dit komt onder andere door het omvangrijke en de gevarieerde hoeveelheid openbaar groen, die overal aanwezig is. Samen met de vaak zeer fraaie particuliere tuinen levert dit een zeer positieve impuls aan de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving. Deze groene kwaliteit is nog eens bevestigd door het winnen van de titel 'Groenste dorp van Europa' in het jaar 2000.



5.2.2 Voorzieningen

Functioneel gezien vormt het historisch centrum een belangrijke schakel binnen de gemeente. Van oudsher zijn hier detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd. Ook zijn er veel woningen, voornamelijk in de vorm van appartementen boven de voorzieningen.

Detailhandel

Het winkelaanbod in het centrum van Sint-Oedenrode is iets groter dan het gemiddelde aanbod in centra van woonplaatsen met een gelijk aantal inwoners. De concentratie van het aanbod is relatief hoog. In het centrum is circa 12.100 m² wvo aan winkelaanbod aanwezig. Dit komt voornamelijk door het relatief grote aanbod in overig niet dagelijkse branches, dat onder andere bestaat uit Hema, Action, Blokker, Intertoys, Roxs Electro en boekhandel 't Paperas. Ook het modeaanbod (o.a. Muller, Schijvens, Durlinger, Shoeby, Pastorie) is iets groter dan gemiddeld.

Het totale dagelijkse winkelaanbod in het centrum van Sint-Oedenrode, met onder andere supermarkten Em-Té (1.300 m² wvo) en Albert Heijn (850 m² wvo) en diverse versspecialzaken, is vergelijkbaar met het gemiddelde aanbod. Wel is supermarkt Albert Heijn

relatief kleinschalig in vergelijking met de omvang van eigentijdse supermarkten in het land.

Het aanbod in volumineuze branches in het centrum bestaat uit circa 1.000 m² wvo en ligt op een gemiddeld niveau. Het gaat om enkele (kleinschalige) winkels in de woninginrichting, waaronder Dorrit Design.

Ook het overige voorzieningenaanbod in het centrum van Sint-Oedenrode is relatief groot. Dit komt met name door het grote aantal horecavestigingen.

Het centrum heeft voornamelijk een verzorgingsfunctie voor de eigen gemeente. Het concurrerende (recreatieve) aanbod in de omgeving is groot. De nadruk ligt op het doen van dagelijkse boodschappen met enig aanvullend voorzieningenaanbod.

Het aanbod in het centrum van Sint-Oedenrode is gemiddeld in omvang en branchering, wel zijn enkele opvallende kleding- en horecabedrijven in het hogere marktsegment aanwezig.

Maatschappelijke voorzieningen

In het centrum zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Het gaat om bibliotheek, kerk met begraafplaats, het rouwcentrum/mortuarium, het zwembad, een kinderdagverblijf en verschillende ondersteunende maatschappelijke voorzieningen in de woon-zorgcomplexen. Het beleid is er ook op gericht deze zo veel mogelijk te concentreren en multifunctionele accommodaties mogelijk te maken.

Horeca

Er zijn twee plekken waar de horeca geconcentreerd is: aan de Markt en aan de Heuvel. Meer solitaire vestigingen komen voor aan de Borchmolendijk, onder andere een pizzeria en een café. Winkelondersteunende horeca komt in het hele centrumgebied voor.

Ondergeschikte horeca in Odendaal / De Ontmoeting

Onder gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, Wovesto en Welstate (BrabantZorg) wordt een ontmoetingscentrum 'De Ontmoeting' opgezet en geëxploiteerd, waarbij niet alleen de bewoners van Odendaal, maar ook de overige oudere inwoners (doelgroep 55+) gebruik kunnen maken van bepaalde diensten en activiteiten, die door Odendaal worden aangeboden.

Activiteiten

Met de gezamenlijke exploitatie van 'De Ontmoeting' wordt beoogd senioren (doelgroep 55+) die wonen in en rondom Odendaal met elkaar te verbinden. Bewoners en bezoekers kunnen 7 dagen per week terecht voor een kopje koffie in het Grand Café, een warme maaltijd in het restaurant of deelnemen aan de vele activiteiten die er door de verschillende verenigingen worden georganiseerd. Met 'De Rooise Pas' worden ouderen in de gelegenheid gesteld om aan de verschillende activiteiten deel te nemen.

De Horeca- en restauratieve voorzieningen van Owoners uit Sint Oedenrode toegankelijk blijven. Voor de algemene ruimtes binnen Odendael – voor zover zij vallen onder de maatschappelijke voorzieningen – geldt dat horeca wordt toegestaan en dat aan de bewoners van Odendael en de oudere bewoners uit de directe omgeving de mogelijkheid wordt geboden om een drankje te schenken, al dan niet in combinatie met het ter beschikking stellen van een ruimte. De bewoners van Odendael en de oudere bewoners uit de directe omgeving mogen gebruik maken van de ruimtes binnen Odendael voor bijvoorbeeld het vieren van een feestje / verjaardag. Het is echter niet de bedoeling om hier feesten te vieren waarvoor je normaal gesproken naar een horecagelegenheid zou gaan.

De oudere bewoners uit de directe omgeving, zijn de bewoners die wonen binnen het gebied dat met de rode lijn is omkaderd, zoals aangegeven op het onderstaande kaartje. Dit gebied omvat de woningen in Odendael en de woningen aan de Meijerij, de Dommelstraat, de Neulstraat en de Ameroyenhof.



5.2.3 Bedrijven

Sint-Oedenrode is altijd een behoorlijk geïndustrialiseerd dorp geweest. In de huidige functionele structuur van het centrum is dit nog het beste te zien aan het Kofferen en aan de Boskantseweg. Hier zijn de Arendfabrieken, een aannemersbedrijf, een las- en constructiebedrijf, een groothandel in agrarische producten en een tuincentrum gevestigd.

5.2.4 Wonen

In het centrum bevinden zich relatief veel woningen. Appartementencomplexen zijn vooral gelegen aan de Dommel oevers, het nieuwbouwplan tussen de Heuvel, Kerkstraat en het Kerkplein, aan de westzijde van de Markt en verspreid in de schil achter en aan het centrale lint (Borchmolendijk – Markt – Heuvel – Kofferen).

In de gebieden tussen deze schil en de Dommel liggen voornamelijk grondgebonden woningen met uitzondering van enkele woon-zorgcomplexen waarvan Odendaal de grootste is.

Langs de Corridor zijn op royale percelen villa's gebouwd. Bij de rotondes met de Eerschotsestraat/Borchmolendijk en de Hertog Hendrikstraat is de bebouwingsdichtheid hoger. Dit heeft te maken met de oude bebouwingsstructuren en linten.

6. BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE ANALYSE

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat de resultaten van de ruimtelijke inventarisatie en analyse. De analyse vormt een uitgangspunt voor de visie, zowel functioneel, ruimtelijk als juridisch, zoals deze beschreven is in het rapport 'Deel A - Het plan'.

6.2 Historie

Volgens de overlevering dankt Sint-Oedenrode haar naam aan de heilige Oda van Brabant. Deze vrouw maakte rond het jaar 700, samen met enkele volgelingen, een start met de ontginning van de heide. Deze werd Rode (gerooide plek) genoemd. De eerste ontginningen vonden in de vroege middeleeuwen plaats op vruchtbare bosgronden langs de Dommel. De oudste kern van Sint-Oedenrode ligt in Eerschot, tegenwoordig deel uitmakend van Sint-Oedenrode, maar oudtijds de oorspronkelijke parochie. In deze plaats waren de Heren van Rode gevestigd, voordat zij in de vroege middeleeuwen verderop aan de Dommel hun burcht van Rode bouwden. In die vroegste periode vormde Sint-Oedenrode de kern van het graafschap Rode.

In 1232 krijgt Sint-Oedenrode vrijheidsrechten. Vanaf dan wordt Sint-Oedenrode met de voorgelegen plaats Eerschot aangeduid als De Oude Vrijheid. Het nieuwe stadje had goede natuurlijke verdedigingswerken, aangezien het in een lus van de Dommel lag en werd omgeven door de moerassige Dommelbeemden. Door de verkregen stadsrechten en de bestuurlijke functie vormt Sint-Oedenrode een vestigingsplaats voor nieuwe ambachtslieden, die zich met name rond de grote langwerpige marktplaats vestigen.

In de twintigste eeuw zorgde voornamelijk de groei van de N.V.ODA Staalwerken en Ovenbouw v/h H.J.van de Kamp, later N.V.ODA Stalen Meubelen (tegenwoordig onderdeel van de multinational Ahrend) voor de werkgelegenheid in Sint-Oedenrode. Sint-Oedenrode wordt regelmatig ten onrechte als plattelandsgemeente aangeduid. De matige verstedelijking begon reeds aan het einde van de 19e en begin 20e eeuw. De matige verstedelijking mag blijken uit het feit dat reeds in 1930 meer dan de helft van de Rooise bevolking niet meer in de landbouw werkzaam was. Daarmee vormde Sint-Oedenrode na buurgemeenten Schijndel en Veghel de derde meest geïndustrialiseerde gemeente van Oost-Brabant. Rond 1950 werd Sint-Oedenrode van deze plaats verdreven door Uden, dat zich als aangewezen kerngemeente snel begon te ontwikkelen. In 1956 was nog maar 30% van de inwoners van Sint-Oedenrode de landbouw toegedaan.

6.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Algemeen

In de kern van het plangebied, met name rondom de Markt, de Heuvel en het Kofferen, is een grote verscheidenheid aan voorzieningen gesitueerd. Dit is dan ook van oudsher het centrum van de gemeente, waar altijd de meeste voorzieningen gevestigd zijn geweest. De woonfunctie binnen dit deel van het centrum bestaat veelal uit woningen boven de voorzieningen.

Aan de randen van het centrum, aan de Borchmolendijk, het Kofferen en de Hertog Hendrikstraat, is ook een aantal voorzieningen gevestigd. De woonfunctie wordt hier belangrijker en de voorzieningen zijn anders van karakter; er is minder detailhandel en horeca te vinden en meer kantoorfuncties. Deze gebieden zijn te typeren als de aanloop-straten naar het centrum toe. Aan de randen van het plangebied liggen enkele kleinere woonbuurten met tussen de woningen in enkele ambachtelijke bedrijfjes en een enkel kantoor of andere voorziening.

Verkeersstructuur

Tot de aanleg van de Zuidelijke Randweg vervulden de Hertog Hendrikstraat en het Kofferen een belangrijke rol voor het doorgaande verkeer van en naar Best. De Zuidelijke Randweg heeft die rol voor het doorgaande verkeer inmiddels overgenomen. Het onttrekken van het doorgaande verkeer maakte de weg vrij om het Kofferen en de Hertog Hendrikstraat in te richten als verblijfsgebied (30 km/h-zone). De onttrekking van het doorgaande verkeer en de opname van een verblijfsgebied komt de winkelfunctie, met name in het Kofferen, ten goede. Ook de rest van het centrum is overigens als 30 km/h-zone aangewezen. Omdat de uitstraling van het centrum al paste bij die van een verblijfsgebied, waren voor de invoering daarvan geen aanvullende infrastructurele maatregelen noodzakelijk.

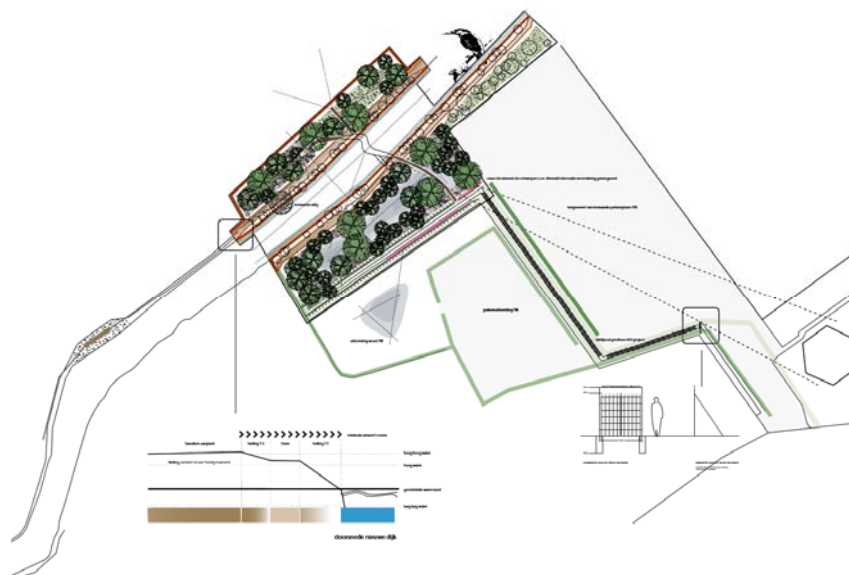
Groenstructuur

Kenmerkend voor het centrum van Sint-Oedenrode is de ligging in een binnenbocht van de Dommel. Aan de west-, noord- en oostzijde grenst het centrum aan de Dommel en de hieraan grenzende groenstructuren. De Dommel is de hoofddrager van de groenstructuur en bepaalt in hoge mate het beeld van het centrum.

Ten oosten van het centrum is het Dommelmilieu erg breed en parkachtig ingericht. Ook grenzen hier twee groene ruimten aan het Dommelmilieu; landgoed de Kolk (en in het verlengde hiervan het Molenwiel) en de begraafplaats met het omringende groen. Ook wordt een relatie gelegd met het aan de overzijde aanwezige agrarische buitengebied.

Vanuit de groene long van het centrum wordt op enkele plaatsen het groen voortgezet tot ver in de bebouwde structuur van het centrum. Dit is het geval rondom de Passtraat en rondom het Kapittelhof. De verbinding via het Kapittelhof komt uit op de Markt. De centraal gelegen marktruimte heeft een bijzondere uitstraling als "groene" ontmoetingsplek.

Een nieuw multifunctioneel groengebied is voorzien op een gedeelte van de gronden van Ahrend. Hier kan in het kader van het project het 'Duizendjarig Woud' gefaseerd een groengebied met kunstwerken en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Op de afbeelding hieronder wordt het voorlopig ontwerp van het 'Duizendjarig Woud' weergegeven.



Het historisch centrum rondom Markt, Heuvel en Kerkplein

Het gebied rondom de Markt, de Heuvel en het Kerkplein is van oudsher het historisch centrum van Sint-Oedenrode. Dit gebied wordt gevormd door de ruime Markt, de Heuvel, het hieraan liggende Kerkplein en een aantal kleinere straatjes die uitkomen in het historisch centrum.

Binnen het centrum, en als zodanig ook binnen de kern Sint-Oedenrode, is de Markt het centrale gedeelte. Het marktplein, met afmetingen van circa 50 bij 100 meter, is een ruime openbare ruimte met aan de randen een groot aantal beeldbepalende panden en grote karakteristieke bomen. De traditionele inrichtingselementen en bestrating maken de Markt tot het echte centrum van de kern. Met name deze ruimtelijke uitstraling draagt bij aan een hoge belevings- en gebruikswaarde van de Markt.

Naar het zuiden toe gaat de Markt over in de Heuvel. Ruimtelijk gezien is de Heuvel veel kleinschaliger dan de Markt. Veel kleine en lage panden aan een smalle rijbaan. Of-schoon een aantal van de panden karakteristiek en beeldondersteunend is, overheerst het beeld van een grotendeels indifferente bebouwing.

Aan de oostzijde ligt het Kerkplein aan de Heuvel. Het beeld op het plein wordt bepaald door de kerk op de kop van het plein. Aan de noord- en zuidzijde van het plein zijn gesloten wanden aanwezig. Door de verhouding tussen de hoogte van de wanden en de afmetingen van het plein, circa 40 bij 40 meter, geeft het plein een besloten indruk.

Kanunnikenstraat en Kerkstraat

Direct ten zuidoosten van het historisch centrum ligt een gebied dat opvalt door zijn indifferentie. Het betreft hier de Kerkstraat en het hieraan grenzende gebied achter de supermarkt, aan de Kanunnikenstraat. In de periode 2005-2010 is hier nieuwbouw gepleegd. Er is hier een plan met woonwinkelpanden ontwikkeld. De bebouwing is centrumdorps en de bouwhoogte varieert van drie tot vier bouwlagen.

Linten

Het Kofferen en de Hertog Hendrikstraat

In het zuidelijk deel van het centrum bevinden zich het Kofferen en de Hertog Hendrikstraat. Vanuit de zuidwestzijde vormt het Kofferen de entree van het centrum, vanuit de zuidoostzijde de Hertog Hendrikstraat.

Aan het oostelijk deel van het Kofferen, tot de aansluiting met de Hoge Vonderstraat, en dat deel van de Hertog Hendrikstraat dat binnen het plangebied valt, is in een vrijwel aaneengesloten winkelfront een groot aantal winkels gevestigd. Binnen de structuur van het centrum vormt dit gebied onderdeel van het belangrijkste winkelgebied. Naar het westen toe verandert de functie van het Kofferen. Het Kofferen kent drie verschillende centrumfuncties. Het hierboven beschreven oostelijk deel heeft een centrumfunctie. Hierna neemt het aandeel detailhandel af. Aan het westelijk deel van het Kofferen is vooral sprake van woningen.

Ook ruimtelijk verandert het karakter richting het westen. In het gedeelte het dichtst bij het centrum zijn aan weerszijden vrijwel gesloten wanden en zijn de meeste panden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Naar het westen wordt de straatwand onderbroken, zoals ter hoogte van het parkeerterrein van 'Ahrend' en naast het museum, en wordt de bebouwing minder aaneengesloten. Ook neemt de bouwhoogte af tot één bouwlaag met kap.

De Borchmolendijk

In het noorden van het centrum gaat de Markt over in de Borchmolendijk. De Borchmolendijk en het gebied direct ten zuiden hiervan, rondom de Sluisstraat en de Passtraat, vormen een ruimtelijk samenhangend gebied. Vanuit het noorden vormt de Borchmolendijk de entree tot het centrum. De Sluisstraat en de Passtraat vormen entrees tot het aan dit deelgebied grenzende groene Dommelmilieu (begraafplaats e.o.).

Binnen de hoofdstructuur van het centrum vormt de Borchmolendijk een overgangsgebied tot het centrum. Naast een aanzienlijk aandeel woningen, zijn aan de Borchmolendijk kantoorfuncties en detailhandel aanwezig. In het algemeen is sprake van een grote variëteit aan functies.

De Boskantseweg

De zuidwestelijke uitloper van het plangebied wordt gevormd door de Boskantseweg. Vanuit het centrum ligt de Boskantseweg in het verlengde van het Kofferen, het markante hoofdgebouw van 'Ahrend' markeert het begin van de Boskantseweg. Vanuit het zuidwesten vormt de Boskantseweg de entree van Sint-Oedenrode. Verkeer vanuit het buitengebied wordt via de Boskantseweg richting het centrum geleid.

In het algemeen ligt de nadruk op de stroomfunctie van de Boskantseweg. Van oudsher is de Boskantseweg een typisch lint; zowel ruimtelijk als functioneel is de bebouwing aan beide zijden divers. Komende vanuit het buitengebied bevinden zich aan de Boskantseweg diverse bedrijven en woningen. Geleidelijk aan neemt dit karakter af naar overwegend wonen.

Ten westen van de aansluiting met de Tolhuisweg is de bebouwing qua functie gevarieerd; woningen en andere functies wisselen elkaar af. Ook ruimtelijk gezien is er veel variëteit. Er is geen duidelijk rooilijn, per kavel verspringt de rooilijn naar voren en achteren. Ook qua bouwhoogte en -stijl zijn veel verschillen aanwezig. Bebouwing in één -, anderhalf - en twee bouwlagen wisselt elkaar af.

Ten oosten van de aansluiting met de Tolhuisweg wordt de opbouw functioneel eenzijdiger; hier bestaat de bebouwing aan weerszijden van de weg uitsluitend uit woonbebouwing. Dit betreft royale vrijstaande en halfvrijstaande woningen in twee bouwlagen in een duidelijke rooilijn.

Het bedrijf 'Ahrend Productiebedrijf Sint-Oedenrode B.V.'

Aan de noordzijde van het Kofferen is het omvangrijke bedrijf 'Ahrend Productie Sint-Oedenrode' (APS) gevestigd. Over een lengte van circa 100 meter ligt dit bedrijf aan het Kofferen, tussen de woningen in. Aan weerszijden, richting oosten en westen, strekt het perceel zich vervolgens uit achter de percelen van de woningen aan het Kofferen en de Boskantseweg. Aan de noordzijde vormen de percelen van de woningen aan de Hoge Vonderstraat de grens van het bedrijfsperceel. Aan de oostzijde volgt het perceel de loop van de Dommel, die hier een grillige bocht maakt.

Van oudsher betreft het een metaalverwerkend bedrijf met de nadruk op de fabricage van stalen onderdelen voor bureaus, tafels en bergingsattributen. Het karakter van het bedrijf is veranderd naar een assemblerend bedrijf met strategische kernprocessen van hoge toegevoegde waarde. Hierdoor is het accent van de bedrijfsactiviteiten verschoven naar lakkerij, assemblage en logistieke dienstverlening.

De bedrijfsbebouwing van Ahrend is zeer grootschalig van omvang. Een markante verschijning is het kantoorgebouw aan het Kofferen. Dit gebouw bestaat uit drie zeskantige delen. Ten westen en ten oosten van dit kantoorgebouw zijn de toegangswegen van het bedrijf. Het grootste deel van het bedrijfsperceel achter dit markante kantoorgebouw is bebouwd met bedrijfsbebouwing bestaande uit productie-, bewerkings-, assemblage- en expeditiehallen, alsmede facilitaire ruimten ten behoeve van diensten en nevenactiviteiten.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de achterzijde van het kantoorgebouw, langs de centrale toegang tot het complex alsmede op een parkeerterrein in het westelijk deel van het bedrijfsperceel dat bereikbaar is via een entree iets noordelijker aan het Kofferen.

Gebieden achter linten en historisch centrum

De Deken van Erpstraat

Aan de westzijde van het centrum bevindt zich de Deken van Erpstraat. De Deken van Erpstraat markeert de grens tussen het winkelcentrum met de voorzieningen en de woongebieden De Hoef, Odendael en Ameroyenhof.

In het zuidelijk deel van de Deken van Erpstraat, ten zuiden van de Meierij, wordt voornamelijk gewoond. Aan de westzijde zijn de eengezinswoningen van woonbuurt de Hoef aanwezig. Ook aan de oostzijde, op de achterterreinen van de centrumbebouwing aan de Heuvel, is een aantal woningen gesitueerd. In het noordelijk deel van de straat is aan de westzijde Odendael gesitueerd. Aan de centrumkant wordt het beeld bepaald door achterzijden van de winkels aan de Heuvel. Aan deze zijde vindt de bevoorrading van de winkels plaats, de ruimtelijke inrichting is daardoor niet erg fraai. Incidenteel is op het achterterrein een andere functie in nieuwe bebouwing gevestigd, met de voorzijde gericht op de Deken van Erpstraat.

Woonbuurt de Hoef

Woonbuurt De Hoef wordt begrensd door het fabriekscomplex van 'Ahrend-Productie Sint-Oedenrode', de rivier De Dommel en bejaarden- en dienstencentrum Odendael. De straten die het gebiedje verbinden met de rest van het centrum zijn zeer smal. Hierdoor heeft de buurt een enigszins geïsoleerde ligging.

De Hoef is de oudste uitbreiding van het centrum van Sint-Oedenrode. Deze dateert grotendeels van voor de tweede wereldoorlog. De omvang van de buurt is beperkt; circa 90 woningen. Naast woningen komen in de buurt enkele andere functies voor; een kantoor van de Thuiszorg, een amusementsbedrijf en aan de rand van de buurt een slijterij (welke zijn opslagloods in het midden van de wijk heeft).

De structuur van de Hoef wordt bepaald door twee lange, smalle straten; de Hoge Vonderstraat en de Hoefstraat. Aan de straten liggen smalle, diepe percelen met hierop voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De meeste woningen zijn vrij klein en er zijn veel verschillende typen woningen. Ingeklemd tussen rivier De Dommel en de achtertuinen van woningen aan de Christinaweg liggen vijf bungalows. Vanaf de straat zijn deze bungalows nauwelijks te zien. Ze worden ontsloten via paden, vlak langs de Dommel.

Woongebied Odendael en Ameroyenhof

In het westen van het plangebied liggen de complexen Odendael en Ameroyenhof (huisvesting en voorzieningen voor senioren). Aan de westzijde liggen deze aan de Dommel

met aan de overzijde sportpark de Neul. Aan de zuid- en noordzijde zijn de woonbuurten De Hoef en Het Haverland gelegen. Ten opzichte van de aangrenzende woonbuurten met hun oude, kleinschalige en lage bebouwing hebben Odendael en Ameroyenhof een geheel ander karakter.

Het bejaarden- en verzorgingscentrum Odendael ligt ten zuiden van de Neulstraat. Dit centrum bestaat uit drie hoge gebouwen (6, 7 en 8 bouwlagen) die op de begane grond geschakeld zijn door laagbouw. Naast en achter het centrum, grenzend aan de Dommel, ligt een groene, parkachtig ingerichte tuin. Aan de voorzijde is woonbebouwing gesitueerd die functioneel met het hoofdgebouw verbonden is. Aan de Meierij bevindt zich een vijftal seniorenwoningen met een eigen tuin. Aan de overzijde van de Meierij staat een complex van gestapelde seniorenwoningen in 5 bouwlagen. Voor de centrale entree van het centrum liggen in een parkachtige omgeving bejaarden- en aanleunwoningen in twee bouwblokken van 2 bouwlagen.

Aan de noordzijde van de Neulstraat ligt het Ameroyenhof. Het betreft een complex gestapelde woningen in 2, 3 en 4 bouwlagen met een groot groen binnenterrein. Tussen de bebouwing en direct langs de Dommel liggen parkeerplaatsen. Tegen woonbuurt het Haverland ligt een zevental geschakelde seniorenwoningen.

Grenzend aan de Dommel en woonbuurt het Haverland ligt zwembad de Neul. Dit zwembad heeft functioneel geen binding met de omliggende woonbebouwing, doch wel met het sportcomplex aan de overzijde van De Dommel. In het gebouw van het zwembad is ook een horecaonderneming gevestigd en bij het zwembad ligt een kano-opstappunt.

Woonbuurt het Haverland

Woonbuurt Het Haverland is direct na de Tweede Wereldoorlog tot stand gekomen. De buurt grenst aan de noord- en oostzijde aan rivier De Dommel. Het Haverland bestaat vrijwel uitsluitend uit woningen. Het betreft voornamelijk gesloten en half gesloten bebouwing; de typische arbeiderswoningen in twee bouwlagen. De afmeting van de huiskavels is bescheiden.

Het stratenpatroon bestaat, evenals in woonbuurt de Hoef, uit lange, rechte straten. De woningen zijn middels een blokverkaveling aan de straten gesitueerd. Door de beperkte kaveldiepten zijn hierdoor ruime binnenterreinen ontstaan waar de woningen met de achterzijden aan grenzen. Het oostelijke binnenterrein is geheel openbaar. Het is groen ingericht met gazon, perken en speeltoestellen. Het westelijk binnenterrein is slechts gedeeltelijk openbaar. Dit openbare gedeelte wordt gebruikt als parkeerterrein. Op het overige deel staan een grote telefooncentrale en een gasreductiestation.

De Dommeloevers en de begraafplaats

Bij de beschrijving van de groenstructuur werd reeds aangegeven dat de ligging aan de Dommel bepalend is voor de groene hoofdstructuur van Sint-Oedenrode. De Dommel en zijn begroeide oevers vormen als het ware een groene long binnen het centrum. In deze groene long zijn enkele appartementengebouwen geplaatst.

In het oosten van het centrum is het Dommelmilieu erg breed en parkachtig ingericht. Tezamen met de hieraan grenzende begraafplaats ligt hier op zeer korte afstand van het winkelgebied een uniek wandel- en stiltegebied.

Het gebied wordt gekenmerkt door haar bijzondere ligging in het centrum, de verschillende plekken en het afwisselende groen. De begraafplaats, de entree en het parkeerterrein hiervoor en de oevers van de Dommel worden tot één geheel vervlochten door middel van rijen lage wilgen, groepjes populieren, struikgewas, gazons en oeverbeplanting.

De begraafplaats heeft aan de noordzijde een entree. Hiervoor liggen enkele rijen parkeerplaatsen. Bij de entree staat een mortuarium. Vanuit het centrum is het groene gebied te bereiken via de Sluisstraat en de Passtraat. Langs de Dommel loopt vanuit het noorden, langs de entree van de begraafplaats, een geasfalteerd voetpad.

De Corridor

De Corridor is een brede verkeersweg aan de oostzijde van het plangebied. Verkeer dat niet in Sint-Oedenrode hoeft te zijn, wordt via de Corridor soepel langs het centrum geleid. Zowel in het noorden, bij de aansluiting op de Borchmolendijk, de Lindendijk en de Eerschotsestraat, als in het zuiden, bij de aansluiting op de Nijnselseweg en de Hertog Hendrikstraat, wordt de Corridor beëindigd met een rotonde.

Aan de oostzijde van de Corridor, en in het zuidelijk deel ook aan de westzijde, staan riante woningen. Deze woningen zijn alle vrijstaand op grote percelen. De woonpercelen ten oosten van de Corridor grenzen met hun achterzijde aan het buitengebied. Aan de westzijde grenst de Corridor aan het hiervoor beschreven groene Dommelmilieu.

Op twee plaatsen kruist dit groene gebied de Corridor en legt zo een verbinding met het buitengebied.

De Corridor zelf heeft een ruime inrichting met structuurbepalende boombeplanting. Dit tezamen met de ligging aan het groene Dommelmilieu en de aanwezigheid van ruime privé-tuinen, geeft de Corridor een groen aanzien.

7. MILIEU- EN WAARDENTOETS

7.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beide beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijke te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die milieu- en overige aspecten die van belang zijn voor de aanwezige en nieuw te ontwikkelen functies/gebieden in het centrum van Sint-Oedenrode. De resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, waterhuishouding, natuurwaarden, duurzaam bouwen en cultuurhistorie & archeologie. Dit zijn aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon- en leefmilieu in Sint-Oedenrode.

Dit hoofdstuk bevat de milieu- en waardentoets van de beheer- en ontwikkelingsvisie zoals beschreven in 'Deel A - Het plan'.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij een goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen te zorgen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals wonen), worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een milieuzonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*.¹⁰ Deze publicatie betreft een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-involed (in de vorm van geluid, geur, gevaar en stof) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Kenmerkend voor deze aspecten is dat de belasting verder van de bron afneemt.

Richtafstandenlijst

In de VNG-publicatie is een zogenaamde richtafstandenlijst opgenomen. In deze lijsten is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden. Naast richtafstanden zijn ook andere kenmerken vermeld, zoals de verkeersaantrekkende werking. De weergegeven richtafstanden en andere kenmerken gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf binnen de betreffende type bedrijvigheid.

Omgevingstypen

De VNG-publicatie maakt voor de toepassing van de richtafstandenlijst onderscheid in de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'¹¹ en 'gemengd gebied'.¹² De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Als er sprake is van het

¹⁰ Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

¹¹ Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of 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 stilte- of een natuurgebied, Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 2009).

¹² Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 2009.

omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden vermindert.

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven

Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of juist uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze krijgt men inzicht in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

De afstandentabel is voor de bedrijven in het plangebied en omgeving van belang in de volgende gevallen:

- bij het toelaten van nieuwe bedrijfsactiviteiten;
- bij het kunnen meewerken aan uitbreiding of verplaatsing van bestaande bedrijfsactiviteiten.

In en rondom het plangebied komen meerdere (agrarische) bedrijven en voorzieningen voor. Het voorliggende plan is een consoliderend plan waarin er van wordt uitgegaan dat elk bedrijf een milieuvergunning of melding Wet milieubeheer heeft die is afgestemd op de huidige situatie.

7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten

de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Het uitgangspunt van de gemeente is echter zoveel mogelijk de wettelijke normen te hanteren en enkel hiervan af te wijken indien dit noodzakelijk is.

Een goed woon-, leef en werkklimaat is een voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Anderzijds is beleid vastgesteld om de agrarische sector ook op de langere termijn in de gelegenheid te stellen de bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden. Beide aspecten wegen mee bij het tot stand komen van de gemeentelijke geurverordening.

In het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied is wel een aantal veehouderijbedrijven aanwezig. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouw of het mogelijk maken van andere geurgevoelige bestemmingen, dient onderzocht te worden of er in de nieuwe situatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dient bekeken te worden of omliggende bedrijven niet belemmerd worden door de nieuwe ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan is overwegend een beheerplan. Daarom is onderzoek niet noodzakelijk.

7.4 Geluidhinder wegverkeer

Wettelijk kader

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Op grond van de Beleidsregel "Hogere geluidsgrenswaarden wet Geluidshinder" (12 juni 2007) zijn aanvullende bepalingen ten aanzien van 30 km/uur wegen opgenomen.

Centrum Sint-Oedenrode

Alle wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Uitgezonderd is de komtraverse (Nijnselseweg, Corridor. Lindendijk), waar een 50 km/uur-regime geldt. Vanwege het feit dat de geluidhinder van het verkeer op de erftoegangswegen waar een 30 km/uur-regime geldt beperkt is, gelden ingevolge artikel 74.2b van de Wet geluidhinder (Wgh) geen onderzoekszones langs 30 km/uur-wegen. Aan de genoemde wegen die binnen de bebouwde kom zijn gelegen, is in principe een onderzoekszone van 200 meter gekoppeld.

30 km/uur wegen

Een 30 km/uur weg heeft voor de Wet geluidhinder geen zone voor de Wet geluidhinder en is daarmee uitgesloten van toetsing aan de wet. Drukke 30 km/uur wegen, zoals toegangswegen en doorgaande wegen, kunnen toch een hoge geluidsbelasting op woningen hebben, soms hoger dan de maximale ontheffingswaarden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de toetsing aan het bouwbesluit (omgevingsvergunning-procedure) is altijd een onderzoek naar de geluidsbelasting van een (drukke) 30 km/uur op de planontwikkeling (woningen) nodig. De gemeente streeft ernaar om een goede woon- en leefkwaliteit zo veel als mogelijk na te streven. Door het volgen van de beoordelingssystematiek van de Wet geluidhinder wordt gestimuleerd om een goed woon- en leefklimaat na te streven. Daarom is in dit beleid, ondanks dat er geen hogere waarde kan worden aangevraagd, een onderzoeksverplichting opgenomen. De gemeente kiest ervoor om voor 30 km/uur wegen met een verkeersintensiteit van 3.000 of meer voertuigen per etmaal nader onderzoek uit te voeren. Met het onderzoeksresultaat wordt omgegaan als ware het een weg met een zone. Een hogere waarde hoeft niet te worden aangevraagd, maar de onderzoeksverplichting zoals opgenomen in dit beleid moet worden nagekomen.

Overige wegen

In principe zijn er verschillende zones die het plangebied overlappen. Het betreft de zones van bovengenoemde wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. Voor de bestaande geluidsgevoelige functies hebben de onderzoekzones geen gevolgen. Voor nieuwe woningen hebben de zones wel gevolgen. Binnen de zones mogen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies geen geluidbelasting van hoger dan 48 dB ondervinden. Bij een initiatief moet uit een akoestisch onderzoek blijken of dat initiatief zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan in hoofdzaak consoliderend van aard is, hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

7.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.¹³

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die niet passen binnen bovenstaande opsomming uit artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Geconcludeerd kan worden dat door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, de

¹³ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen.

luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

7.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid van een plan verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Hierbij wordt gekeken of de kwaliteit van de bodem fysiek, dan wel kwalitatief geschikt is voor een eventuele ontwikkeling. Daar waar maatregelen genomen moeten worden, zoals een sanering, dienen de financieel-economische consequenties hiervan in beeld gebracht worden.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de bijbehorende indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning.

7.7 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Waterschap De Dommel: Waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig Water"

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Het waterschap maakt een indeling in de volgende thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voor Voldoende water worden plannen voorgesteld voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast. Er worden maatregelen genomen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden).

Voor het thema Natuurlijk water wordt bij de inrichting en het beheer van de watergangen ingezet op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te behalen wordt verder ingezet op beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingsszones en het opheffen van barrières van vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk per gebied uitgevoerd, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water-(bodem)kwaliteit.

Voor Schoon water wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgezet. Er worden gezamenlijke optimalisatiestudies uitgevoerd. De afspraken worden vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder worden een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Er worden bron- en effectgerichte maatregelen genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.

Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt gesaneerd, beheerd of geaccepteerd.

Voor Mooi water wordt bij de inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm¹⁴). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is het 'stedelijk gebied' van de kern Sint-Oedenrode. Een centrum kenmerkt zich over het algemeen als een tamelijk versteend gebied. De bestaande waterhuishouding en de bestaande ondergrondse infrastructuur (riolering) is hierop ingericht.

Bodem en grondwater

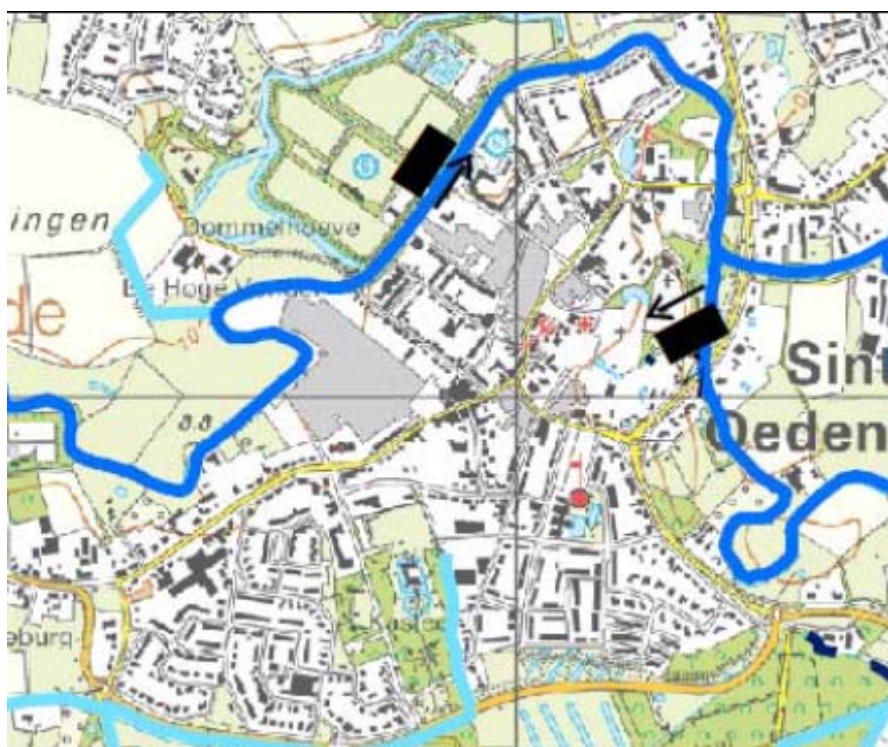
Op de bodemkaart van Nederland is het plangebied niet gekarteerd. Naar verwachting is er in het plangebied een afwisseling te herkennen van beekdalgronden en eerdgronden. De grondwaterstanden van het plangebied zijn sterk afhankelijk van de Dommel en variëren van enkele decimeters onder maaiveld tot ruim 1,5 meter onder maaiveld. In alge-

¹⁴ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

mene zin kan worden gesteld dat de bebouwde gebieden hoog en droog genoeg liggen voor het bestaande gebruik.

Oppervlaktewater

In het plangebied is een aantal oppervlaktewateren aanwezig. Het gaat hierbij met name om de watergang de Dommel die in beheer is bij waterschap De Dommel. De ligging van deze watergangen is op onderstaande figuur weergegeven. Gezien het bovenlokale belang van de instandhouding van deze watergangen wordt deze watergang, voor zover binnen de plangrenzen gelegen, opgenomen als 'Water' op de verbeelding.



Overzicht ligging watergang in plangebied en omgeving

Riolering

In het gehele plangebied is riolering gelegen. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om een gemengd stelsel. Het water wordt verzameld in een waterschapsgemaal en van daaruit verpompt naar de RWZI in Sint-Oedenrode. Bij zware regenbuien stort het water via twee overstorten over op de Dommel.

Waterkering

De nabij het plangebied gelegen laaglandrivier de Dommel is op enkele plaatsen van haar loop voorzien van kaden/dijken. Het deel van de Dommel nabij het plangebied is niet voorzien van dergelijke kaden/dijken. Er bevinden zich dus geen waterkeringen in het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of een boringsvrije zone.

Water in relatie tot het plan

In het plangebied zijn grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet rechtstreeks toegelaten. Wel zijn er ontwikkellocaties aangewezen waar met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid transformaties mogelijk zijn. Als voorwaarde voor wijziging is opgenomen dat rekening gehouden wordt met de beleidsuitgangspunten voor de watertoets waaronder het hydrologisch neutraal bouwen.

Voor zover de bestaande situatie gehandhaafd blijft is geen nadere watertoets noodzakelijk. De bestaande waterhuishoudkundige elementen in het plangebied blijven gehandhaafd en zijn als 'Water' bestemd. Gezien het belang van de watergang de Dommel is deze watergang als 'Water' bestemd. Hiermee wordt recht gedaan aan het bovenlokale belang van deze watergangen voor het watersysteem. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', 'regionaal waterbergingsgebied', 'reserveringsgebieden waterberging' en 'zoekgebied ecologische verbindingszone' op de verbeelding opgenomen conform de Verordening Ruimte.

De gronden met één of meerdere van deze aanduidingen zijn mede bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen, voor het behoud van het waterbergend vermogen van het regionaal waterbergingsgebied, voor het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied en/of voor de verwezenlijking, het behoud en beheer van een ecologische verbindingszone.

7.8 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Algemeen

Het Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrich-

tingen¹⁵ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁶ (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁷ en de Handleiding Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁸. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen²⁰.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke bouwwerken ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden.

Elektronische sirene

Een bouwwerk ten behoeve van een openbare voorziening, i.c. een elektronische sirene ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan en de daarbij behorende bevestigingsconstructie is opgenomen in artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bro) en is aldus vergunningsvrij. Een andere regeling in het bestemmingsplan is dus niet noodzakelijk.

Daarnaast is voor het plangebied en de omgeving op basis van de risicokaart en de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Sint-Oedenrode²¹ beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden.

¹⁵ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250.

¹⁶ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183.

¹⁷ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

¹⁸ Handleiding Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004.

¹⁹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

²⁰ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

²¹ Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Sint-Oedenrode (kenmerk 74300100). RMB, 22 juni 2011.

Transportroutes

De A50 ligt op circa 430 meter afstand van het plangebied. Over deze weg vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas (Risico's Wegtransport Gevaarlijke Stoffen, provincie Noord-Brabant peiljaar 2002, november 2002) volgt dat er geen plaatsgebonden risico (PR) contour buiten de weg is gelegen. Verder is aangegeven dat voor het groepsrisico (GR) een bijna aandachtspunt geldt waarbij in overweging moeten worden genomen of er met het plan een toename van het aantal personen in het gebied mogelijk gemaakt wordt.

In de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente is opgenomen dat in het concept besluit transport externe veiligheid onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied tot 200 meter vanaf de snelweg en het gebied tot aan de grens van het invloedsgebied (882 meter vanaf de snelweg). In het gebied tot 200 meter zijn de effecten van een BLEVE en een toxische gaswolk significant. In deze zone zijn personen onvoldoende beschermd en is de afweging van het nut en noodzaak belangrijk. Op grotere afstand van de Rijksweg is alleen het effect van een toxische gaswolk nog relevant. Gezien het beperkte aandeel in de vervoerfrequentie is overwogen dat het aandachtgebied beperkt blijft tot 200 meter. Onderhavig plan is hoofdzakelijk een beheerplan, welke niet voorziet in ontwikkelingen die de personendichtheid zullen verhogen. Er treedt geen verhoging van het groepsrisico op. Daarnaast bevindt het plangebied zich op circa 430 meter afstand van de A50 waardoor het niet binnen het aandachtgebied gelegen is.

Inrichtingen

Binnen het plangebied is een aantal inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Het betreft de volgende inrichtingen:

- Boerenbond aan Boskantseweg 43 met opslag van vuurwerk tot 10.000 kg;
- Gasdrukregel- en meetstation aan Kofferen 60;
- Zwembad De Neul aan Dommelstraat 20 met chlooropslag.

De PR 10^{-6} contour van de inrichtingen is gelegen binnen de perceelsgrenzen van de terreinen van die inrichtingen. Tevens worden er in de directe omgeving van de inrichtingen (met uitzondering van de Boerenbond waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor herontwikkeling van het perceel Boskantseweg 41) geen ontwikkelingen voorzien, waardoor een toename van het groepsrisico niet hoeft te worden beschouwd.

Voor wat betreft de Boerenbond en de wijzigingsbevoegdheid voor herontwikkeling van het perceel Boskantseweg 41 geldt dat er maar twee maanden per jaar vuurwerk wordt opgeslagen. Hiervoor zijn alleen effectafstanden opgenomen. Bij plaatsing van de opslagbunker is rekening gehouden met de effectafstanden.

Leidingen

De normering voor het vervoer van aardgas door ondergrondse buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit is op 1 januari 2011 in werking getreden.

Door het plangebied lopen twee buisleidingen die aardgas transporteren. De buisleiding Z-544-06 is een vertakking en heeft een beperkte lengte. De andere leiding, Z-544-01 loopt langs de zuidzijde van het plangebied. De leidingen worden getypeerd als 'regionale leiding'. De PR-contouren liggen op de leiding zelf. De Leiding Z-544-01 heeft een invloedsgebied van 170 meter en Leiding Z-544-06 heeft een invloedsgebied van 50 meter aan weerszijde van de leiding. Binnen dit invloedsgebied is het groepsrisico berekend.

Beoordeling risico's

- Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van de aardgastransportleiding ligt op de leiding zelf. Daaromheen ligt een vrijwaringszone (belemmeringenstrook) van 4 meter. Binnen deze 4 meter worden geen kwetsbare objecten toegestaan, zodat voldaan wordt aan de grenswaarde voor de PR en de eis van de vrijwaringszone.

- Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) als gevolg van de aardgastransportleiding is met behulp van het rekenprogramma CAROLA²² berekend op basis van de door de Gasunie ter beschikking gestelde gegevens (RMB, augustus 2013, Kwantitatieve risicoberekening aardgastransportleiding, gemeente Sint – Oedenrode, projectnummer 74300305). Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er is geen sprake van een verhoging van het groepsrisico. Het berekende groepsrisico is meer dan 10% van de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

De loop van de leidingen is op de verbeelding aangegeven en er is aan de leidingen een beschermingszone met voorwaarden voor werken, werkzaamheden en gebruik binnen deze beschermingszone toegekend.

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan voldoet aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Ondanks deze conclusie geldt dat bij iedere ontwikkeling (voor dit plan geldt dit voor de implementatie van de wijzigingsbevoegdheden) de signaleringskaart die is opgenomen in de beleidsvisie wordt geraadpleegd. Op deze kaart zijn de invloedsgebieden van de rijksweg A50, gemeentelijke wegen met LPG transport, gasleidingen en de Rotterdam-Rijn Pijpleiding opgenomen.

²² CAROLA is het rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. CAROLA staat voor Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas. Met het pakket kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het besluit externe veiligheid buisleidingen.

7.9 Duurzaam bouwen

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

In de regio 's-Hertogenbosch is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen (regionaal convenant 2009-2012 Noordoost Brabant). Dit convenant wordt vernieuwd/vervolgd. De gemeente Sint-Oedenrode streeft ernaar om op plaatselijk niveau een dergelijk convenant af te sluiten. Afsproken is dat bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing rekening zal houden met de richtlijnen voor duurzaam bouwen.

7.10 Natuurwaarden

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Met de inwerking treden van de Flora- en Faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten in de bestemmingsplannen.

Onderhavig plangebied beslaat het centrum van Sint-Oedenrode. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Binnen het plangebied bevindt zich een deel van het Dommeldal. Aldaar maakt het Dommeldal onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Een deel van de Ecologische Hoofdstructuur en het Attentiegebied EHS is binnen de plangrenzen gelegen. Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats waardoor er geen sprake is van invloed op de EHS.

7.11 Cultuurhistorische en archeologische waarden²³

In hoofdstuk 4 is reeds een beschrijving opgenomen van de cultuurhistorische waarden en de archeologische verwachtingswaarden. Het plangebied blijft behouden conform de huidige situatie. In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot of gemiddeld is.

²³ Teksten mede gebaseerd op "Advies Gebiedsgerichte bescherming Markt e.o.", Cuijpers Advies, Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling B.V., 10 juni 2013

Cultuurhistorie

Beschermde monumenten: rijksmonumenten

In het gebied komen 23 monumenten voor die als rijksmonument beschermd zijn krachtens de Monumentenwet 1988. In het bestemmingsplan zijn geen beschermende maatregelen voor deze objecten opgenomen. Deze gebouwen vallen reeds onder de bescherming van de Monumentenwet 1988 en dubbele regelgeving moet worden voorkomen.

Adres	Soort bouwwerk
Markt 2 – 2a	Complex oud gemeentehuis met koetshuis
Markt 2 – 2a	Oud gemeentehuis
Markt 2 – 2a	Koetshuis
Markt 6	Woonhuis
Markt 8	Woonhuis
Borchmolendijk 4	Herenhuis
Borchmolendijk 5-7	Oude postkantoor
Borchmolendijk 6	Woonhuis
Borchmolendijk 8	Woonhuis
Borchmolendijk 29	Woonhuis "Pand Alkemade"
Boskantseweg 34a	Molentomp Stellingmolen
Kasteellaan 1	Poortgebouw Kasteel
Kerkplein 47	Begraafplaats – grafkruis en 3 grafzerken
Kerkplein 47	Begraafplaats – toegangshek met beelden
Kerkplein 47	Begraafplaats – Oda kapel
Kerkplein 47	Begraafplaats – beeld H. Martinus
Kerkplein 47	Begraafplaats – schuur (knekelhuisje)
Kerkplein 47	Begraafplaats – 8 neogotische beelden
Kerkplein 47	Begraafplaats – baarhuisje
Kerkplein 47	Diverse onderdelen van de Sint Martinuskerk
Kerkplein 47	Begraafplaats
Kerkstraat 12 – 22	Sint-Paulusgasthuisjes
Kofferen 43	Oda – Museum

Beschermde monumenten: gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied zijn 14 gebouwde gemeentelijke monumenten aanwezig of terreinen waarop zich monumentale objecten bevinden. Deze zijn beschermd krachtens de geldende regelgeving. Het betreft de volgende adressen:

- Borchmolendijk 13 en 31;
- Stompersstraat 4;
- Markt 9, 10, 11, 12, 13, 15, 28, 30 en 32;
- Heuvel 4-6 en 23.

Op grond van artikel 2.2 lid 1 sub b Wabo is voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt ook voor het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. In het bestemmingsplan zijn ook voor deze bouwwerken geen beschermende maatregelen opgenomen, omdat ze al wettelijk beschermd worden. Dubbele regelgeving moet worden voorkomen.

Overige karakteristieke bebouwing

Het plangebied, het oude centrumgebied van Sint-Oedenrode is een oude nederzetting waar meer archeologische restanten uit de Middeleeuwen (450 - 1500) en uit de Nieuwe Tijd (1500 - heden) zijn aangetroffen. Ook bovengronds zijn er vele restanten uit diverse tijdperken aanwezig, zoals middeleeuwse wegenstructuren, historische bebouwing en beplanting. Verder is er een complex van historische elementen aanwezig die samen een belangrijke historische waarde hebben.

Het centrumgebied van Sint-Oedenrode wordt op korte termijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Daarnaast hebben de historische elementen en ensembles een belangrijke waarde voor de ruimtelijke structuur van het gebied. Daarom is het noodzakelijk dat de aanwezige karakteristieke en cultuurhistorische waarden worden beschermd in het op te stellen bestemmingsplan.

Historisch-geografische en historisch-stedenbouwkundige waarden - oude wegen

Een deel van de wegenstructuur in het plangebied moet al erg oud zijn. Delen zullen al sinds de vroege middeleeuwen (en wellicht nog eerder) in gebruik geweest zijn. In ieder geval zijn enkele wegen uit het huidige wegenpatroon op oude kaarten herkenbaar, zoals de Kofferen, Borchmolendijk en Hertog Hendrikstraat. De Corridor is een na-oorlogse weg uit de wederopbouwperiode. Deze straat is aangelegd omdat de geallieerde troepen in 1944 moeite hadden met het nauwe en bochtige historische wegenpatroon in Sint-Oedenrode. De historische wegen zijn op hoofdlijnen geïdentificeerd in de MIP-rapportage²⁴ en de cultuurhistorische inventarisatie door de provincie²⁵. Een nadere inventarisatie is nu gedaan op basis van kaartvergelijking met de kadastrale kaart 1830²⁶.

In het centrumgebied komen diverse perceelsgrenzen voor, die een hoge mate van continuïteit door de eeuwen heen gekend hebben. De huidige ruimtelijke situatie is vergeleken met het kadastrale minuutplan van 1832 en daarbij blijken er vele perceelsgrenzen persistent te zijn. De structuur van deze perceelsgrenzen representeert de ruimtelijke structuur van het historisch gebied en heeft daardoor karakteristieke waarde.

²⁴ Provincie Noord-Brabant, 1983 8 [Www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl), geraadpleegd 23 07 2012.

²⁵ Provincie Noord-Brabant, 2000.

²⁶ [Www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl), geraadpleegd 23 07 2012.

Markt en Heuvel

De Heuvel en de Markt vormen samen het centrale plein dat kenmerkend is voor Sint-Oedenrode. Een dergelijk dorpsplein had oorspronkelijk een overwegend agrarische functie voor het verzamelen van het vee van de omliggende boerderijen. Het vee werd vervolgens naar de bij het dorp behorende gezamenlijke weidegronden gedreven. In de late middeleeuwen werd er waarschijnlijk een "replanning" van het plein uitgevoerd met als doel meer ruimte te krijgen voor commerciële activiteiten (de Markt), zoals elders in Brabant ook wel gebeurd is. Dit verklaart de typische vorm van het plein: de driehoekige Heuvel (bestemd voor het vee), gekoppeld aan de rechthoekige Markt. Op de grens stond vroeger de dorpslinde, deze is in 1876 omgehakt. Later is daar een kiosk geplaatst (de huidige kiosk is van 1947). Het Kerkplein is ontstaan in 1912 toen de huidige neogotische kerk tot stand kwam. Tevoren stonden hier huizen aan de Heuvel en was de kerk alleen te bereiken via smalle toegangswegen.

Stoepen en historisch straatmeubilair

De voorname huizen aan de Markt en de Heuvel waren voorzien van een eigen stoep: een verhard strookje, veelal hoger gelegen dan de straat en omgeven door stoeppalen en/of stoephekken.

In het gebied komt een markant bouwwerk voor, de kiosk. Hoewel deze geen bouwhistorische waarde heeft, is hij wel markant voor de karakteristieke uitstraling van de Markt. Voor het gasthuisje staat een historische pomp. Deze heeft karakteristieke en monumentale waarde.

Historisch groen en boombeplanting

Binnen het gebied neemt de begraafplaats een belangrijke plaats in. Op de begraafplaats lag de Odaberg, waar volgens de overlevering deze heilige woonde. Uit opgravingen blijkt dat deze heuvel oorspronkelijk een zg. 'motte' was, een kunstmatig opgeworpen heuvel waarop een kasteel stond. De heuvel was verbonden met de rest van het dorp door een houten brug, waarvan de datering op 1332 werd vastgesteld. Op de heuvel bevindt zich thans een kapel, ontworpen door de bekende architect Grandpré Molière. Het kerkhof is een rijksmonument. Het heeft twee elkaar kruisende assen waarop een aantal neogotische beelden en monumenten. In zijn geheel gaat het om een gave aanleg met goede voorbeelden van 19-19e-eeuwse grafsculptuur, waaronder de beeldengroepen van de Calvarieberg een uitzonderlijke plaats innemen.

In het plangebied komen diverse opgaande beplantingselementen voor, die de karakteristiek van het gebied mede bepalen. Het gaat daarbij om de boombeplanting op de Markt, de gedenkboom bij de Coeveringslaan en een boom aan het begin van de Heuvel die een fraai hoekje markeert.

Ensemblewaarden

Een kenmerk van cultuurhistorische waarden is, dat deze vaak in combinatie met elkaar voorkomen: De Markt is een historisch plein, er staan historische gebouwen aan, er staat oude boombeplanting er zijn historische stoepen etc. Het totaal, het ensemble, is meer dan de som der delen. Elk van de afzonderlijke delen is misschien waardevol, maar juist de combinatie, het totaal, is extra waardevol. Dit noemen we ensemblewaarden.

Delen van het plangebied, met name de Markt en omringende bebouwing, zijn aan te merken als waardevolle ensembles, waarbij het niet alleen gaat om de afzonderlijke samenstellende delen, maar vooral ook om het totaal, de delen in relatie tot elkaar.

Vertaling naar regels

Bij de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is gekeken naar de onderlinge samenhang van de cultuurhistorische waarden. Het gebied omvat globaal de bebouwing aan de Markt en de Heuvel en aan een deel van de Kofferen en een deel van de Borchmolendijk en verder de voormalige molenkolk nabij de Borchmolendijk en de monumentale begraafplaats.

In het te beschermen gebied is de relatief jonge bebouwing aan de Kapittelhof opgenomen. Hoewel deze bebouwing niet bijdraagt aan de historische karakteristiek van het stads- of dorpsgezicht, is de locatie dusdanig dat een herinrichting ter plaatse van grote invloed is op het historisch karakter van het te beschermen dorpsgezicht.

Bij het begrenzen van het beschermd dorpsgezicht is de grens zoveel mogelijk over bestaande perceelsgrenzen getrokken. Alleen waar dat zou leiden tot zeer onduidelijke of ongewenste situaties, is ervoor gekozen een kadastraal perceel te doorkruisen.

Onderhavig bestemmingsplan treedt op als beschermend bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht. Daarbij wordt niet één regeling voor het gebied dat beschermd dorpsgezicht is opgesteld. Omdat het plangebied van onderhavig bestemmingsplan groter is en er binnen het beschermd dorpsgezicht verschillende waarden worden onderscheiden zijn voor verschillende cultuurhistorisch waardevolle onderdelen dubbelbestemmingen opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan zijn beschermd:

- Historisch-geografische en historisch-stedenbouwkundige waarden binnen het beschermde dorpsgezicht met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' (het feitelijke beschermd dorpsgezicht);
- Cultuurhistorisch waardevolle ensembles in het voorgestelde beschermde dorpsgebied met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2';
- Cultuurhistorisch karakteristiek straatmeubilair en de kleinschalige bestrating met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3';

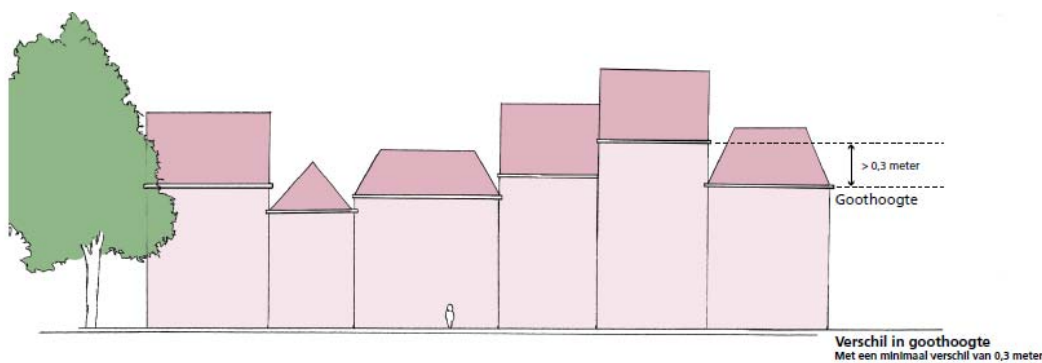
Er zijn logische bouwvlakbegrenzingsen gekozen die de rooilijn begeleiden om de historische lijnstructuren te behouden en te versterken.

Bescherming ensembles

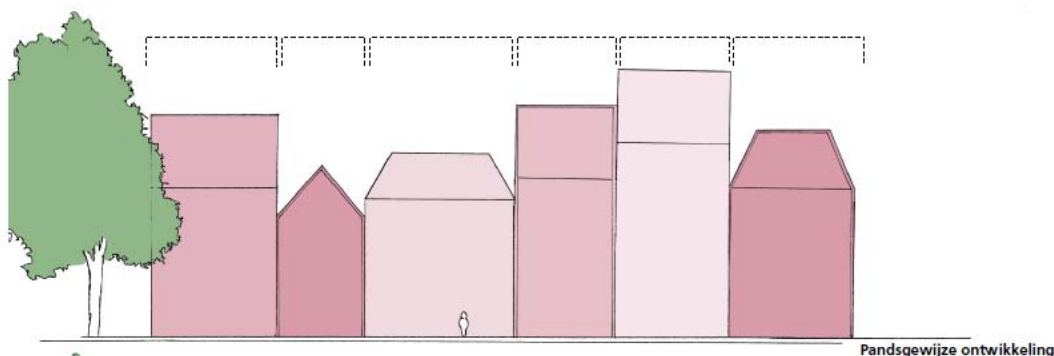
In een beschermd dorpsgezicht zijn diverse onderdelen bepalend voor de cultuurhistorische en karakteristieke waarde: niet alleen de monumenten en karakteristieke bebouwing, maar ook de opgaande beplanting, straatmeubilair, straatinrichting etc. Een kenmerk van cultuurhistorische waarden is, dat deze vaak in combinatie met elkaar voorkomen: een historische boerderij ligt bijvoorbeeld aan een oude straat, er staan karakteristieke bomen op het erf en er ligt een hoogstamboomgaard. Het totaal (het ensemble) is meer dan de som der delen. Elk van de afzonderlijke delen is misschien waardevol, maar juist de combinatie, het totaal, is juist extra waardevol. Dit noemen we ensemblewaarden.

Rondom de Markt en Heuvel en in bepaalde gedeelten van de aanloopstraten, waaronder de Borchmolendijk is duidelijk sprake van sterke ensemblewaarden. Daar moet de huidige configuratie aan gebouwen binnen deze ensembles worden behouden en versterkt, omdat zij de ruimtelijke karakteristiek bepalen. De overige delen van het te beschermen dorpsgebied kennen eveneens duidelijke bebouwingskarakteristieken, maar deze uit zich dan vooral op structuurniveau en minder op het niveau van het ensemble van de panden. Dat is de reden dat bepaalde gedeelten van de toegediende straten geen WR-C2 bestemming hebben gekregen. Dit wil overigens niet zeggen dat individuele panden met een monumentenstatus een mindere mate van bescherming genieten dan individuele panden met een monumentenstatus binnen de WR-C2 bestemming. De bescherming op pandniveau wordt gevonden in de Monumentenwet (voor Rijksmonumenten) en in de erfgoedverordening (voor gemeentelijke monumenten).

Voor de historisch-geografische en historisch-stedenbouwkundige waarden binnen het Rooise centrum, het beschermde dorpsgezicht, is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' van toepassing. Het gaat in het beschermde dorpsgezicht er om veranderingen te toetsen op hun impact op de stedenbouwkundige en historische waarden in het gebied. Aparte bouwregels zijn daarvoor niet nodig. De regels in de 'Waarde – Cultuurhistorie 1' hebben als doel het behouden, herstellen en versterken van de karakteristieke bebouwingstructuren en –wanden, historische groenstructuren, groen en wegenstructuren en bestratingen. Aan de bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld met betrekking tot de situering, afmetingen, vormgeving, kaprichting, kaphelling en/of kapvorm van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden. Om te bepalen wat de nadere eisen zijn zal de gemeente advies inwinnen bij een aangewezen deskundige. De eisen zijn niet van toepassing op in pandige verbouwingen (met uitzondering van het samenvoegen van winkelpanden) en het bebouwen binnen de bestaande maatvoering. Daarnaast is binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden vanaf bepaalde omvang, bijvoorbeeld aanleggen vijvers, ophogen van terrein, afgraven van terreinen. Dit ter bescherming van de historische wegen- en groenstructuren en bestratingen.



Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn gebieden te onderscheiden waarbij niet alleen de structuren, maar ook het ensemble van panden karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol zijn. Dit betreft de bebouwing rondom de Markt/Heuvel en delen van de toelidende straten. Daar moeten de zaken die de ruimtelijke karakteristiek van het gebied bepalen, worden beschermd. Te denken valt aan: de historische rooilijnen, bouwmassa's, afwisseling van bouwhoogten, dakvorm en -richting etc. Voor initiatieven in dit gebied zijn de regels van dubbelbestemming 'Waarde- cultuurhistorie 2' van toepassing.



Voor cultuurhistorisch karakteristiek straatmeubilair en de kleinschalige bestrating met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3'. De regels van deze dubbelbestemming moeten deze aanwezige waarden beschermen. Er mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast door wezenlijke veranderingen in weginrichting, wegprofiel en/of straatmeubilair. Aan de activiteiten is ook een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Het is een strenger regime dan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Het gaat hier immers om (aanwijsbare) elementen. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' gaat het om de bescherming van een heel gebied.

Archeologie

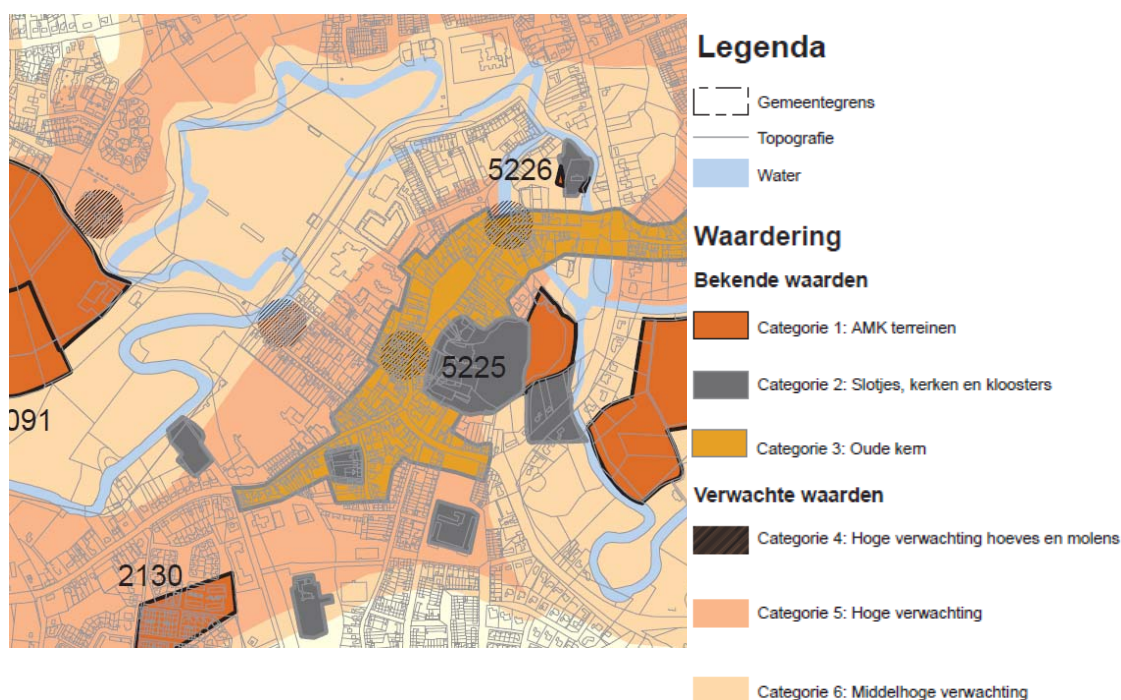
Onder de nieuwe wetgeving vervullen gemeenten een sleutelrol bij de zorg voor bekende en te verwachten archeologische waarden. Zo leggen rijks- en provinciale overheid de verplichting op om het archeologisch belang mee te wegen bij de ontwikkeling van locaties. In die gevallen waar de gemeente besluit dat behoud van archeologische waarden in

situ niet mogelijk of wenselijk is, zal de rijks- of provinciale overheid een onderbouwing van die afweging verlangen.

De decentralisatie van het archeologiebeleid, in samenhang met de keuze voor de invoering van het 'verstoorder betaalt' principe, brengt voor de gemeente tevens de verplichting met zich mee om haar archeologiebeleid helder en eenduidig vast te leggen. Dit betreft vooral de principes en regels ten aanzien van het door haar te voeren beleid. Immers, de gemeente kan op basis van de nieuwe wetgeving alleen door middel van een vastgesteld en openbaar beleid een verplichting tot (financiering van) onderzoek opleggen aan derden. Hieruit vloeit voort dat de gemeente dit beleid ook extern zal moeten communiceren en een loketfunctie heeft richting initiatiefnemers van een voorgenomen bodemingreep.

De gemeente heeft eigen archeologiebeleid ontwikkeld met de volgende doelstellingen:

- het laten aansluiten van gemeentelijk beleid op de nieuwe wetgeving met betrekking tot de archeologische monumentenzorg;
- het streven naar behoud van archeologische waarden *in situ*;
- het vroegtijdig inbrengen van cultuurhistorie (archeologie) in het planproces bij de ruimtelijke ordening.



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, rood: globale ligging plangebied (Bron: Erfgoedplan Sint-Oedenrode)

Planologische bescherming

In de nieuwe wetgeving zal archeologie meer dan voorheen ingebed moeten worden in het proces van de ruimtelijke ordening. Bij het bereiken van dit doel vormen structuurvisies en vooral het bestemmingsplan inclusief het daaraan verbonden omgevingsvergunning voor bouwen en/of slopen de belangrijkste instrumenten bij het behoud en beheer van het archeologisch erfgoed.

In onderhavig bestemmingsplan is voor alle gebieden met een verhoogde kans op archeologische vondsten (dat is het gehele plangebied) een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Dit houdt in dat als zodanig aangemerkte gebieden bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de aan het gebied eigen zijnde archeologische waarden. Met nadruk moet vermeld worden dat het hier óók gaat om behoud van de naar verwachting aan te treffen archeologische waarden. Dit zijn dus waarden die nu nog niet bekend zijn en/of beschermd zijn als gevolg van de Monumentenwet.

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden zijn er regels gekoppeld aan de verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Er zijn beperkingen gesteld aan het gebruik van het land en er worden bouwregels opgenomen die aangeven aan welke beperkingen bouwactiviteiten eventueel onderhevig zijn. In beginsel geldt er een verbod op bodemingrepen dieper dan 50 cm en met een omvang groter dan 200 m² bij een hoge verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 1') en groter dan 500 m² bij een middelhoge verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 2'). Voor de gebieden met een hoge verwachting voor wat betreft hoeves en molens geldt een verbod op bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld en groter dan 50 m² ('Waarde – Archeologie 3'). Voor de Oude kern en voor Slotjes, kerken en kloosters geldt een strenger regime. Voor de Slotjes, kerken en kloosters geldt een verbod op bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld en groter dan 30 m² ('Waarde – Archeologie 4'). Voor de Oude kern geldt een verbod op bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld en groter dan 50 m² ('Waarde – Archeologie 5'). Voor AMK-terreinen zonder beschermde status geldt een verbod op bodemingrepen dieper dan 50 cm – maaiveld en groter dan 50 m² ('Waarde – Archeologie 6').

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal aan bovenstaande regels getoetst worden.

7.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn demodernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevol-

gen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

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

1. In het plangebied worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 7.10 Natuurwaarden van de toelichting volgt dat het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Echter doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is, heeft het daar geen invloed op. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Daardoor is van externe werking geen sprake. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Binnen het plangebied zijn wel 8 Rijksmonument aanwezig, echter doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is heeft het daar geen invloed op.
3. In de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

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

7.13 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 nautische mijl (= 27,8 m) vanaf de radarantenne.

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

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

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet onderzoek worden verricht naar de (economische) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Sint-Oedenrode geen kosten in de exploitatie sfeer. Met de ontwikkelaars van de woningbouwprojecten worden anterieure overeenkomsten gesloten waarin het verhaal van kosten wordt afgedekt.

8.2 Handhaving

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

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

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

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsom. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat ook uit het stellen van normen, het geven van

voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

9.1 Algemeen

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

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro 2008 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dienen te plegen met het waterschap en waar nodig met besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Van het waterschap De Dommel is een reactie ontvangen. Deze reactie is in dit plan verwerkt en de reactie is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

9.3 Inspraak

De Wro bevat geen procedureregels met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag. Deze zal als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd worden.

9.4 Procedure

De procedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan is daarna, gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Op 10 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het besluit tot vaststelling genomen. In verband met de gewijzigde vaststelling is het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten doorgezonden. Hierdoor wordt het besluit tot vaststelling niet eerder dan zes weken na vaststelling bekendgemaakt. Belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tot 6 weken na publicatie van het Raadsbesluit tot vaststelling een beroep indienen.

9.5 Vaststelling

Met de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' op grond van artikel 3.8 Wro is de formele procedure voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan van start gegaan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' heeft met ingang van 25 april 2013 zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode zijn 16 zienswijzen kenbaar gemaakt.

In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013"' (die als separate bijlage bij het Raadsbesluit hoort), zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van commentaar. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

Deze zienswijzen hebben daarnaast geleid tot de volgende, belangrijke aanpassingen van het bestemmingsplan:

- het verwijderen van de beperkende bepaling 'supermarkt uitgesloten' bij de bestemming "Detailhandel" op het perceel Boskantseweg 43;
- het vervallen van de eis dat bestaande bedrijvigheid volledig gesaneerd dient te worden bij de Wro-zone-wijzigingsgebied 5 (locatie Boskantseweg 35a/41) en het aanpassen van de wijzigingsvoorwaarden.

Daarnaast zijn er nog ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijze wijzigingen bestemmingplan Centrum'.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:
Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

Op 6 november stuurde u mij het concept bestemmingsplan Sint-Oedenrode "Centrum, herziening 2013". Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan. Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor het feit dat u ons reeds vroegtijdig bij dit plan betreft. De volgende punten zie ik nog graag nader uitgewerkt.

1. Onduidelijk is of het bestemmingsplan al dan niet nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De waterparagraaf, pagina 77, zegt van niet. Onduidelijk is echter hoe er bij de flexibiliteit in gebruik en bouw, kleine concrete ontwikkelingen en de wijzigingsgebieden wordt omgesprongen met hydrologisch neutraal ontwikkelen. Graag zie ik dit in de waterparagraaf verwoord;
2. De dubbelbestemming "waterstaat-watergang" mag komen te vervallen. Daarvoor in de plaats verzoek ik u om, conform de verordening ruimte artikel 5.7, de bestemming groen, welke binnen 25 meter uit de insteek van de Dommel ligt, dubbel te bestemmen als "waterstaat – meanderzone" met het bijbehorende beschermingsregime;
3. Op verbeelding 1, in de planregels en in de waterparagraaf ontbreekt momenteel het bestaande regionale waterbergingsgebied zoals dat ook is opgenomen in de provinciale verordening ruimte (*donkerblauwe gebied bij punt 2 en 3 op bijgevoegde kaart*). Ik verzoek u dit gebied door middel van een dubbelbestemming in het plan op te nemen. Ter plaatse van punt 2 hoeft enkel de bestemming groen als bestaand inundatiegebied te worden bestemd, aangezien er in het verleden in het kader van plan Logtenburg afspraken zijn gemaakt over compensatie elders.
4. Op de verbeelding en in de regels ontbreekt de reserveringsgebieden waterberging 2050 (*lichtblauwe gebieden op bijgevoegde kaart*), zoals die ook zijn opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. Ik verzoek u deze gebieden dubbel te bestemmen of aan te duiden, waarbij gegarandeerd is dat het waterbergend vermogen van het gebied behouden blijft. Ter plaatse van aanwezige bebouwing hoeft deze aanduiding niet te worden opgenomen;
5. Zo ver ik kan nagaan liggen er geen rioolpersleidingen of waterkeringen binnen de plangebiedsgrenzen, dit komt niet overeen met pagina 35 van de toelichting en de omschrijving in de waterparagraaf (paragraaf 7.7);
6. In artikel 1 zie ik graag de begripsbepaling van water- en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen;
7. In artikel 6.1, 7.1, zie ik ook graag water- en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen.

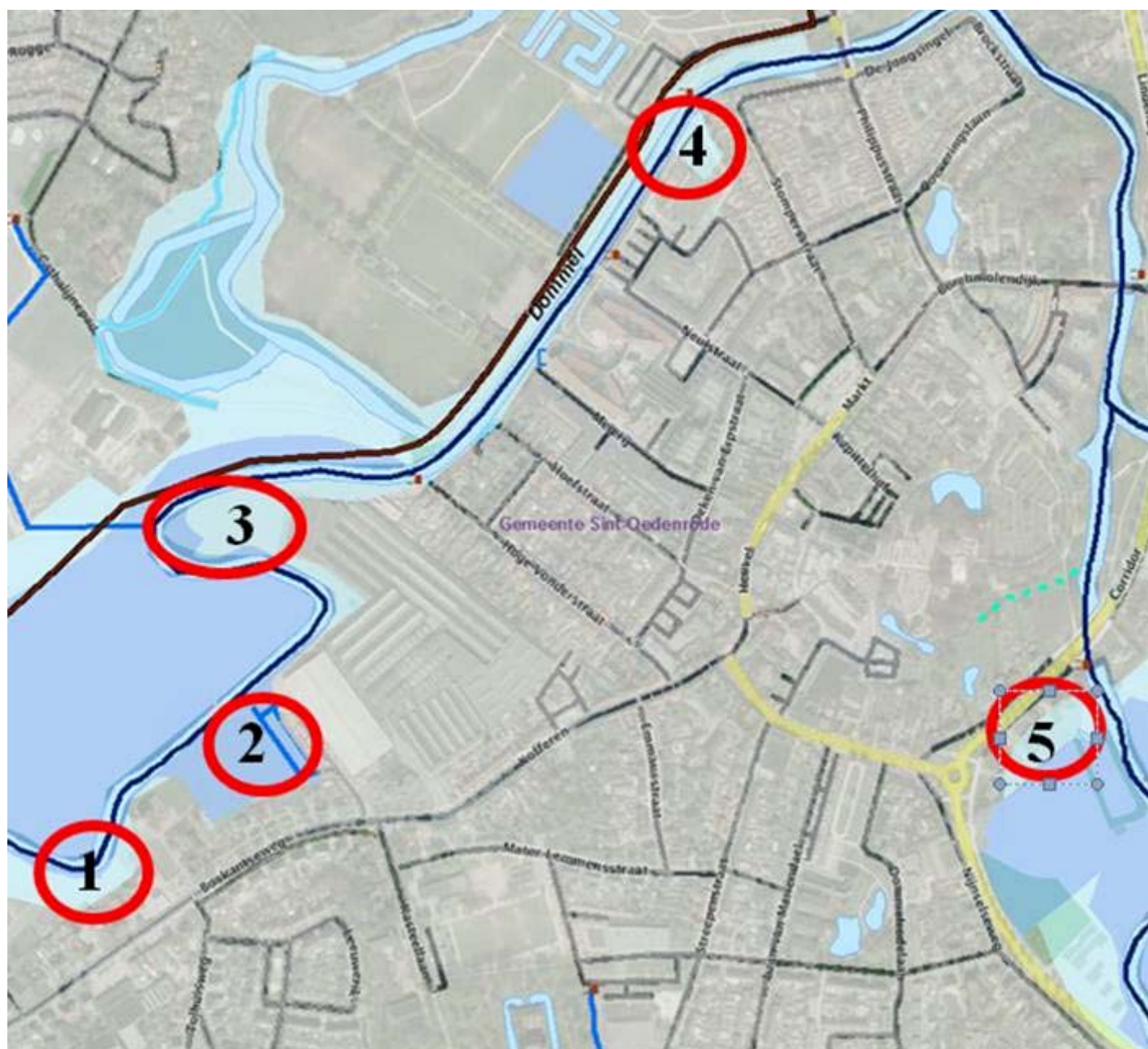
Tot zover mijn reactie.

Ik vertrouw erop u hiermee te hebben voorzien van een helder wateradvies.

Mocht u nog vragen hebben, dan hoor ik dat graag. Indien gewenst kan ik bovenstaande punten ook nader toelichten in een overleg.

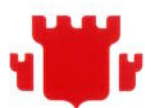
Met vriendelijke groet,
Ilja Frenken

Ilja Frenken Planadviseur 0411 61 8376 Werk 06 507 32138 Mobiel ifrenken@dommel.nl werkzaam: di t/m vrij http://www.dommel.nl	 Waterschap De Dommel
---	--



Bijlage 2:
Cultuurhistorisch advies

Notitie Gebiedsgerichte bescherming Markt e.o. Sint-Oedenrode



Sint-Oedenrode
gemeente

NOTITIE GEBIEDGERICHTE BESCHERMING MARKT E.O. SINT-OEDENRODE

Inleiding

Bij de vaststelling van het Erfgoedplan (2007), de vaststelling van de nota 'Inspiratie en identiteit' over de gemeentelijke monumentenzorg (2011), en 'De Rooi(s)e draad versterkt' (2012) heeft de gemeenteraad zich uitgesproken voor behoud van de aanwezige karakteristiek en ontwikkeling van de Markt e.o. op een wijze, die geïnspireerd is op de aanwezige historische waarden.

Bij het vaststellen van de nota 'Inspiratie en identiteit' heeft de gemeenteraad zich voorgenomen om voor de Markt e.o. een gebiedsbescherming op te leggen en deze aan te wijzen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Notitie Gebiedsgerichte bescherming Markt e.o.

Het centrum van Sint-Oedenrode is een gebied met een rijke historie die in het straatbeeld nog steeds afleesbaar is. In de notitie wordt het belang voor een gebiedsgerichte bescherming van de Markt e.o. toegelicht en is een beschrijving van het betreffende gebied en de daarin aanwezige waarden opgenomen.

Een beschermd stads- of dorpsgezicht is een gebied dat van algemeen belang is door de cultuurhistorische waarde(n). De aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht is een erkenning van de bijzondere cultuurhistorische waarde(n) van een gebied. Door deze status wordt er bij ontwikkelingen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde(n) van het dorpsgezicht.

In deze notitie is het 'Cultuurhistorisch advies aanpak gebiedsgerichte bescherming Markt e.o. Sint-Oedenrode' integraal opgenomen. In het advies wordt ingegaan op de aanleiding, motivering, bescherming en juridische basis. Voorts is een redengevende beschrijving opgesteld die ingaat op de geschiedenis, ruimtelijke ontwikkeling en bestaande cultuurhistorische waarden van het gebied.

Een rechtsgevolg van de aanwijzing is de verplichting om in een bestemmingsplan rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Voor het betreffende gebied is ten tijde van het opstellen van deze nota bestemmingsplan 'Centrum' in voorbereiding. In het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de waarde(n) van het gebied als stads- of dorpsgezicht. In de regels van het plan worden de aanwezige cultuurhistorische en karakteristieke waarden als afwegingscriterium opgenomen.

Op grond van de Erfgoedverordening 2012 is het conceptbesluit om de Markt e.o. als beschermd stads- of dorpsgezicht aan te wijzen ter visie gelegd. Het concept-aanwijzingsbesluit en ingebrachte zienswijzen zijn aan de Monumentencommissie om advies voorgelegd. Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties en het advies van de Monumentencommissie is de rapportage op enkele onderdelen aangepast. Nadat de gemeenteraad een definitief besluit heeft genomen tot aanwijzing van de Markt e.o. als beschermd stads- of dorpsgezicht wordt deze opgenomen in een register van beschermde stads- en dorpsgezichten.

GEMEENTE SINT-OEDENRODE

CULTUURHISTORISCH ADVIES AANPAK GEBIEDGERICHTE BESCHERMING MARKT E.O. SINT-OEDENRODE

Opdrachtgever

Naam : GEMEENTE SINT-OEDENRODE
 Contactpersoon : dhr. C. Kerstholt
 Adres : Postbus 44
 PC + plaats : 5490 AA Sint-Oedenrode
 Tel. : 0413-481911
 Mail : ckerstholt@sint-oedenrode.nl

Bevoegd gezag ruimtelijke ordening

Naam : GEMEENTE SINT-OEDENRODE
 Contactpersoon :
 Adres : Postbus 44
 PC + plaats : 5490 AA Sint-Oedenrode
 Tel. : 0413-481911
 Mail :

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. J.J. Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 35004-01

Samenvatting

De gemeente Sint-Oedenrode wil vorm geven aan het streven naar bescherming van de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke karakteristiek van het centrumgebied. Dit gebied kent een geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. In het huidige straatbeeld is die eeuwenlange geschiedenis nog deels afleesbaar. Daarom is aanwijzing als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht verantwoord en nodig. De bescherming zou een gebied moeten omvatten waar de concentratie van cultuurhistorische waarden het grootst is, als beschermd stads- of dorpsgezicht aangeduid op de begrenzenkaart.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	12 09 2012	conceptrapport	concept	JC
1-2	09 10 2012	Toevoeging tabel gem. monumenten	concept	JC
1-3	30 12 2012	Correctie tabel rijksmonumenten en karakteristieke bebouwing	concept	JC
1-4	31 12 2012	Enkele tekstuele aanpassingen	concept	JC
2-1	08 01 2013	Enkele aanpassingen	advies	JC
2-2	08 01 2013	(Intern)		JC
2-3	06 02 2013	wijz. bestemmingsadvies na overleg m. gem.	advies	JC
2-4	07 03 2013	Aanvullingen nav advies monumentencommissie	advies	JC
3-1	10 06 2013	Aanpassingen nav inspraak	advies	JC
3-2	10 06 2013	Enkele correcties lijsten	advies	JC

GEMEENTE SINT-OEDENRODE

CULTUURHISTORISCH ADVIES AANPAK GEBIEDGERICHTE BESCHERMING MARKT E.O. SINT-OEDENRODE

Inhoud

1. INLEIDING
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 De Markt
 - 1.2.1 motivering
 - 1.2.2 gebiedsgerichte bescherming
 - 1.3 Juridische basis
2. REDENGEVENDE BESCHRIJVING
 - 2.1 Korte beschrijving van de geschiedenis van het gebied
 - 2.2 de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied
 - 2.3 Thans nog aanwezige cultuurhistorische waarden
 - 2.3.1 Archeologie
 - 2.3.2 Historische bebouwing
 - 2.3.3 historisch-geografische en historisch-stedenbouwkundige waarden
 - 2.3.4 Ensemblewaarden
3. BEGRENZING STADS- OF DORPSGEZICHT/ENSEMBLE
4. VERTALING NAAR HET BESTEMMINGSPLAN
5. SAMENVATTING

GEMEENTE SINT-OEDENRODE

CULTUURHISTORISCH ADVIES AANPAK GEBIEDGERICHTE BESCHERMING MARKT E.O. SINT-OEDENRODE

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Sint-Oedenrode is druk in de weer met het beschermen en benutten van het waardevolle erfgoed in de gemeente. Het enige jaren geleden opgestelde Erfgoedplan getuigt daar van, evenals de Erfgoedverordening en het Monumentenbeleid. Ook uit de gemeentelijke visie De Rooise Draad spreekt de ambitie om het erfgoed een belangrijke rol te laten spelen in het beleid.

Zoals overall in Nederland is een van de actuele thema's in het erfgoedbeleid de gebiedsgerichte bescherming. Steeds meer groeit het besef, dat objectgerichte erfgoedbescherming nodig is en blijft, maar dat dit minder effectief is, als er daarnaast geen gebiedsgerichte aanpak plaatsvindt. Een mooi boerderijtje is vooral mooi als het omgeven wordt door een groen erf en gelegen is in een ruime, landelijke omgeving. Als het boerderijtje in plaats daarvan omgeven is door een industrieterrein, vermindert de waarde ervan sterk.

Veel monumenten en andere karakteristieke gebouwen ontleen een deel van hun waarde juist aan hun omgeving, aan het samenstel van erfgoedwaarden. Daarom is het van belang dat samenstel van erfgoedwaarden ook in ogenschouw te nemen. Zowel het erfgoedplan, als de Rooise Draad spreken zich uit voor een gebiedsgerichte bescherming van twee belangrijke gebieden binnen de kern Sint-Oedenrode, namelijk de Markt en de Knoptoren en omgeving.

1.2 De Markt

1.2.1 motivering

De Markt is de "huiskamer" van Sint-Oedenrode, het herkenbare hart, de plaats waar het gemeenschapsleven zijn centrale plek vindt. Zowel de Markt, als de Knoptoren, hebben een zekere icoonwerking: als men de naam Sint-Oedenrode noemt, dan komen bij vele streekbewoners, deze beelden op het netvlies: de Markt en de Knoptoren.

1.2.2 gebiedsgerichte bescherming

Het is voor de gehele gemeente belangrijk dat voor de Markt en omgeving een gebiedsgerichte bescherming tot stand komt. Dit kan het beste door een samenstel van maatregelen, waarvan de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht en de daaraan gekoppelde opname in het bestemmingsplan het meest in het oog springen.

a. aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht

In de Erfgoedverordening van de gemeente Sint-Oedenrode is geregeld dat de gemeente beschermde stads- of dorpsgezichten kan aanwijzen (zie 1.3). Aanwijzing van een gebied als beschermd stads- of dorpsgezicht heeft diverse

rechtsgevolgen. Op de eerste plaats verplicht de gemeenteraad zichzelf bij het vaststellen van een bestemmingsplan tot het beschermen van de aanwezige waarden. Als er naar het oordeel van de gemeenteraad al een goed functionerend beschermend bestemmingsplan aanwezig is, kan dat in het aanwijzingsbesluit als bestemmingsplan voor het beschermde stads- of dorpsgezicht worden aangewezen.

In het bestemmingsplan kan worden bepaald dat alle bouwplannen binnen het beschermd gezicht (of bepaalde bouwplannen) aan de monumentencommissie voor advies worden voorgelegd en niet alleen de bouwplannen aan monumenten binnen het gezicht. Verder is voor de afbraak van gebouwen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht een sloopvergunning nodig. En sommige bouwwerken zijn niet meer vergunningvrij, maar vergunningplichtig.

Een belangrijk gevolg van de aanwijzing van een beschermd gezicht is psychologisch: het gemeentebestuur geeft ermee aan dat het de bescherming van de cultuurhistorische waarden in een bepaald gebied daadwerkelijk ernstig neemt. Ook voor de bevolking en eventuele bouwers is het signaal duidelijk: de gemeente wil zorgvuldig omgaan met dit gebied.

Dat wil zeker niet zeggen dat met de aanwijzing alles bevroren wordt. Aanwijzing als beschermd dorpsgezicht betekent niet dat het gebied een openluchtmuseum wordt. Het bestemmingsplan en het gemeentelijk ruimtelijk beleid kunnen voldoende ruimte laten om ontwikkelingen toe te laten, die nodig kunnen zijn om het gebied levendig en vitaal te houden, waarbij als randvoorwaarde geldt dat daardoor de aanwezige waarden niet mogen worden aangetast.

De begrenzing van het gebied dat zou moeten worden aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht moet nader bepaald worden. In ieder geval moet de Markt en omgeving erin opgenomen worden.

Er zijn twee zaken nodig voor het aanwijzen van een beschermd stads- of dorpsgezicht, namelijk een beschrijving van de aanwezige cultuurhistorische waarden, samen met een motivering van de aanwijzing (samen de redengevende omschrijving) en een kaart met de begrenzing van het beschermd stads- of dorpsgezicht. Beide onderdelen worden in de navolgende rapportage geleverd.

b. regeling in bestemmingsplan

De aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht heeft op zichzelf enkele rechtsgevolgen, maar de voornaamste "werking" gaat uit van de doorwerking naar het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan moeten namelijk die zaken worden beschermd, die de ruimtelijke karakteristiek van het gebied bepalen. Te denken valt aan: de historische rooilijnen, bouwmassa's, dakvorm en -richting, de historische stoepen, historische beplanting etc.

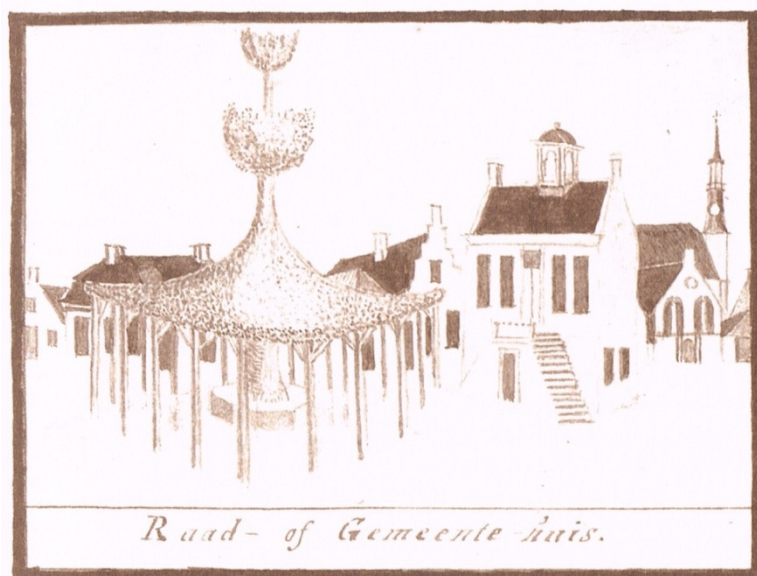
Omdat de relatie met het bestemmingsplan zo belangrijk is, moet na een aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht het geldende bestemmingsplan worden aangepast. Alleen als het geldende bestemmingsplan voldoende beschermende maatregelen heeft, kan de gemeenteraad besluiten dat het niet nodig is het geldende plan te veranderen. Dat moet wel expliciet genoemd worden in het aanwijzingsbesluit.

In het bestemmingsplan dat thans wordt opgesteld, worden die regelingen opgenomen die noodzakelijk en mogelijk zijn om de bestaande ruimtelijke waarden te behouden.

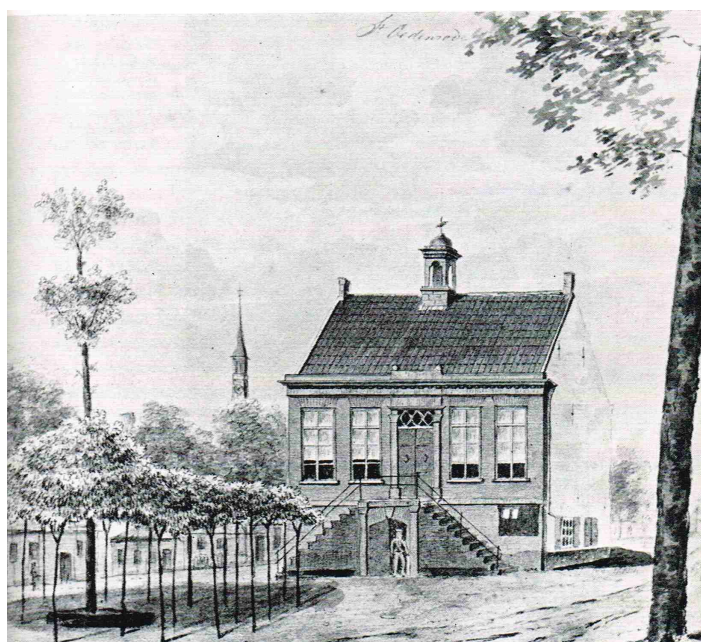
1.3 Juridische basis

Aanwijzing als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht gebeurt op grond van de Erfgoedverordening Sint-Oedenrode 2012, vastgesteld op 29 maart 2012. In artikel 16 van die verordening is de bevoegdheid van de gemeenteraad

opgenomen om beschermde stads- of dorpsgezichten aan te wijzen. Behalve enkele procedurele bepalingen is als beperkende bepaling opgenomen, dat het aan te wijzen gebied geen beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van artikel 35 van de Monumentenwet 1988 mag zijn, of aangewezen op grond van de monumentenverordening van de Provincie Noord-Brabant. Dit om dubbele regelgeving te voorkomen. In de gemeente Sint-Oedenrode is noch op grond van artikel 35 Monumentenwet 1988, noch op grond van de monumentenverordening van de provincie Noord-Brabant een gebied aangewezen, zodat deze bepaling in de huidige situatie geen beperking biedt om het betreffende gebied aan te wijzen als beschermd stads- of dorpsgezicht.



Afbeelding 1 - De lindeboom met daarachter het raadhuisje op de Markt van Sint-Oedenrode; op de achtergrond is de Sint Martinuskerk zichtbaar (bron: tekening door A.C. Brock 1775-1834, uit: Beschrijving der Vryheid St. Oden Rode, uitgave Roois Cultureel Erfgoed, 2003.).



Afbeelding 2 - hetzelfde onderwerp omstreeks 1830 door J.A. Knip (bron: W. Heesters en dr. C.S.M. Rademaker: Geschiedenis van Sint-Oedenrode, 1972). De bomen op de Markt lijken tussen 1810 en 1830 geplant. Links op de achtergrond zijn huizen van één bouwlaag met kap te zien.

2. REDENGEVENDE BESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied beknopt beschreven. De geschiedenis van het gebied (zie 1.1) is elders uitgebreid beschreven (zie bijvoorbeeld gemeente Sint-Oedenrode/Adviesbureau Cuijpers/BAAC, 2007). Hier wordt volstaan met een zeer korte samenvatting.

2.1 Korte beschrijving van de geschiedenis van het gebied

Sint-Oedenrode¹ dankt haar naam aan de heilige Oda, die hier volgens de overlevering rond het jaar 700 leefde. Deze plek werd Rode of Rooi (gerooidde plek) genoemd, die vernoemd werd naar Oda.

Bestuurlijke geschiedenis

De oudste kern van Sint-Oedenrode ligt in Eerschot, tegenwoordig deel uitmakend van Sint-Oedenrode, maar oudtijds de oorspronkelijke parochie. In deze plaats waren de Heren van Rode gevestigd, voordat zij in de vroege middeleeuwen verderop aan de Dommel hun burcht van Rode bouwden. In die vroegste periode vormde Sint-Oedenrode de kern van het graafschap Rode. Er is geen exacte omvang van dit graafschap bekend, maar aan de hand van de Rooise costuijmen, die golden voor de bijbehorende plaatsen, kan toch een indruk gemaakt worden van de omvang van het graafschap. De costuijmen van Rode waren van kracht voor de zogenoemde consorten van Rode. Hieronder vielen Sint-Oedenrode, Liempde, Son en Breugel, Veghel en Erp, Schijndel, Stiphout, Lieshout, Aarle-Beek, Bakel, Deurne, Lierop, Tongelre, Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Zij konden in hoger beroep gaan bij de zogenaamde hoofd- of leenbank van Sint-Oedenrode.

Met de verkoop van het graafschap Rode door Otto II graaf van Gelre aan de hertog Hendrik I van Brabant, wegens een oude overeenkomst, komt Sint-Oedenrode in 1231 bij het Hertogdom Brabant als onderdeel van de Meierij van 's-Hertogenbosch. De plaats wordt door deze overeenkomst, als gevolg van het verlies van de eigen soevereiniteit, de eerste bestuurlijke hoofdstad van het kwartier Peelland. Het graafschap Rode is mogelijk de voorloper van het kwartier Peelland.

De Oude Vrijheid

In 1232 krijgt Sint-Oedenrode vrijheidsrechten. Vanaf dan wordt Sint-Oedenrode met de voorgelegen plaats Eerschot aangeduid als De Oude Vrijheid. De inwoners van dit centrum kregen van de heer een zogenaamde vrijheidskeure. De bewoners van zulke vrijheid bleven weliswaar onderdanen van de heer, maar ze hadden tegenover hem veel minder verplichtingen dan de inwoners van het omliggende platteland. Hoewel een vrijheid geen stadswallen en -poorten mocht oprichten, zoals een "echte" stad, had Sint-Oedenrode goede natuurlijke verdedigingswerken, aangezien het in een lus van de Dommel lag en werd omgeven door de moerassige Dommelbeemden.

Bloei in de Late Middeleeuwen

In deze periode ging het Sint-Oedenrode als hoofdplaats van Peelland voor de wind. In 1355 sloot het zich aan bij een verbond van Brabantse steden. Door de verkregen vrijheidsrechten en de bestuurlijke functie vormde Sint-Oedenrode een vestigingsplaats voor nieuwe ambachtslieden, die zich met name rond de grote langwerpige marktplaats vestigden. De clerus en adel bouwden in Sint-

¹ www.wikipedia.nl

Oedenrode meerdere kasteeltjes en versterkte hoeven, die voornamelijk dienden als buitenverblijven. Een belangrijk goed was het Hertog Jaaghuis, dat als Brabants leen gebouwd is op de plaats van de voormalige Burcht. De fundamenteën ervan werden in 2004 opgegraven.



Afbeelding 3 - Noord- en Noordoostzijde van de Markt in 1832 - tekening door A.C. Brock 1775-1834, uit: Beschrijving der Vryheid St. Oden Rode, uitgave Roois Cultureel Erfgoed, 2003.

De economische groei uit zich in de oprichting van verschillende bouwwerken, zoals de knoptoren van de Sint-Maartenskerk te Eerschot in 1410, de stichting van het Sint-Paulusgasthuis in 1434 en de bouw van een nieuw hoogkoor aan de Odakerk in 1498. Deze kapittelkerk werd bediend door kanunniken die in grote particuliere patriciërshuizen woonden. Het kapittel sloot zich in 1505 aan bij het Brabants kapittelverbond.

Jaren van stagnatie

Sinds 1648 was Sint-Oedenrode onderdeel van de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden, aangezien de Meierij van 's-Hertogenbosch en al haar toebehooren werd toegewezen aan de Staten. Sint-Oedenrode ging een tijd van stagnatie tegemoet. Er waren, gezien de Staats-Brabantse functie als militaire buffer voor het gewest Holland, weinig tot geen mogelijkheden om tot economische groei te komen. In deze periode vervielen verschillende kasteeltjes en pachtboerderijen of werden zelfs helemaal verlaten. De katholieke eredienst werd verboden, de kerken gesloten en de Sint-Martinuskerk te Eerschot werd toegewezen aan het handjevol protestanten dat in Sint-Oedenrode woonde. De Rooise bevolking maakte daarom vanaf 1649 gebruik van de Veghelse schuurkerk onder het gehucht Duifhuis. Die kerk werd tot aan de Franse inval van 1672 gebruikt door de parochianen uit Sint-Oedenrode, Schijndel en Veghel.

In 1794 vielen de Fransen de Republiek binnen. Sint-Oedenrode was op dat moment door Engelse troepen bezet. De Engelsen verwoestten de bruggen over de Dommel. Tussen Sint-Oedenrode en Veghel kwam het tot flinke schermutselingen tussen Franse en geallieerde troepen. Vanaf 1795 maakte Sint-Oedenrode volwaardig deel uit van De Bataafse Republiek, na 1806 het koninkrijk

der Nederlanden. In 1809 bracht koning Lodewijk Napoleon een bezoek aan de plaats.



Afbeelding 4 - kadastraal minuutplan door J. Burgers (z.j., ± 1830).

Tweede Wereldoorlog

In 1940 werd Sint-Oedenrode bezet door de Duitse troepen. De plaats kreeg een detachement van de Duitse Luftwaffe van ca. 15 personen, verdeeld over twee uitkijkposten om het geallieerd vliegverkeer richting de Vliegbasis Volkel en Vliegbasis Welschap (nu: Vliegbasis Eindhoven) in de gaten te houden. Met het begin van Operatie Market Garden in 1944, lag Sint-Oedenrode op een belangrijke plaats tussen de geallieerde landingszones in Son en Veghel. Generaal Eisenhower en Veldmaarschalk Montgomery hadden de belangrijke taak om de corridor (die dwars door Sint-Oedenrode liep) naar Nijmegen te veroveren en open te houden voor de doortocht van het Britse 30e Legerkorps.

Nieuwe bloei

In de twintigste eeuw zorgde voornamelijk de groei van de N.V.ODA Staalwerken en Ovenbouw v/h H.J.van de Kamp, later N.V.ODA Stalen Meubelen (tegenwoordig onderdeel van de multinational Ahrend) voor de werkgelegenheid in Sint-Oedenrode.

Sint-Oedenrode heeft altijd een belangrijk niet-agrarisch deel van de bevolking gehad. Reeds in 1930 was meer dan de helft van de Rooise bevolking niet meer in de landbouw werkzaam was. Daarmee vormde Sint-Oedenrode na buurgemeenten Schijndel en Veghel de derde meest geïndustrialiseerde gemeente van Oost-Brabant. Rond 1950 werd Sint-Oedenrode van deze plaats verdreven door Uden, dat zich als aangewezen kerngemeente snel begon te ontwikkelen. In 1956 was nog maar 30% van de inwoners van Sint-Oedenrode werkzaam in de landbouw of aanverwante sectoren.

2.2 de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied

De kern Sint-Oedenrode is ontstaan nabij de Dommelovergang op een plek waar het dal het smalst is. Er waren twee kerken die aan weerszijden van de Dommel lagen: de oude parochiekerk (waarvan de huidige Knoptorenkerk een restant is) in Eerschot en de in de dertiende eeuw gestichte kapittelkerk in Sint-Oedenrode zelf. Het koor van de kapittelkerk bestaat nog steeds en is opgenomen in de neogotische Martinuskerk.



Afbeelding 5a - de ruimtelijke structuur van het centrum van Sint-Oedenrode (bron: Heesters: Sint-Oedenrode, zwerftocht door een boeiend verleden); verklaring:

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| 1 Hogevonderstraat | 5 De Dijk (Borchmolendijk) |
| 2 Knapenhoek | 6 Kerkstraatje |
| 3 Marionettenstraatje | 7 Weg naar Nijnsel |
| 4 Neulstraat | 8 Weg naar Oirschot |

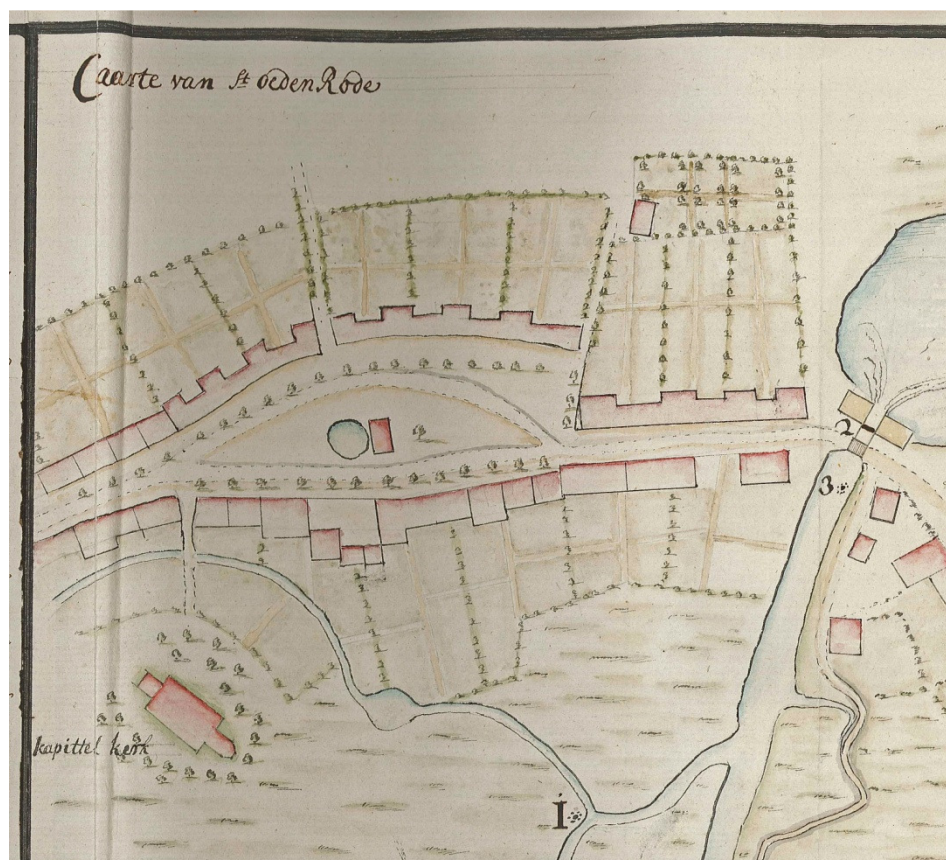
- De 'aude straet, de vroegste dorpskern met marktplaats
- De 'plaets', dorpspleintje en marktveld in de 13e en 14e eeuw, nu nog te herkennen aan de rooilijn van de huizen
- 't Sand met de peol tegenover de Neulstraat, een veeweg naar het weidegebied de Neul.

De gestippelde baan geeft de bewoning aan op het einde van de 18e eeuw.

Nabij de kruising van de Knapenhoek en de Heuvel moet de oudste kern gelegen hebben van de nederzetting². De Heuvel is waarschijnlijk ook een oude plaats. Een dergelijk dorpsplein had oorspronkelijk een overwegend agrarische functie voor het verzamelen van het vee van de omliggende boerderijen. Het vee werd vervolgens naar de bij het dorp behorende gezamenlijke weidegronden gedreven. Waarschijnlijk vond er al spoedig een ontwikkeling als verkeersnederzetting plaats, waarbij het centrale dorpsplein steeds meer een verkeers- en

² Provincie Noord-Brabant: Cultuurhistorische Inventarisatie M.I.P. Sint-Oedenrode, 's-Hertogenbosch, 1983, pag. 11.

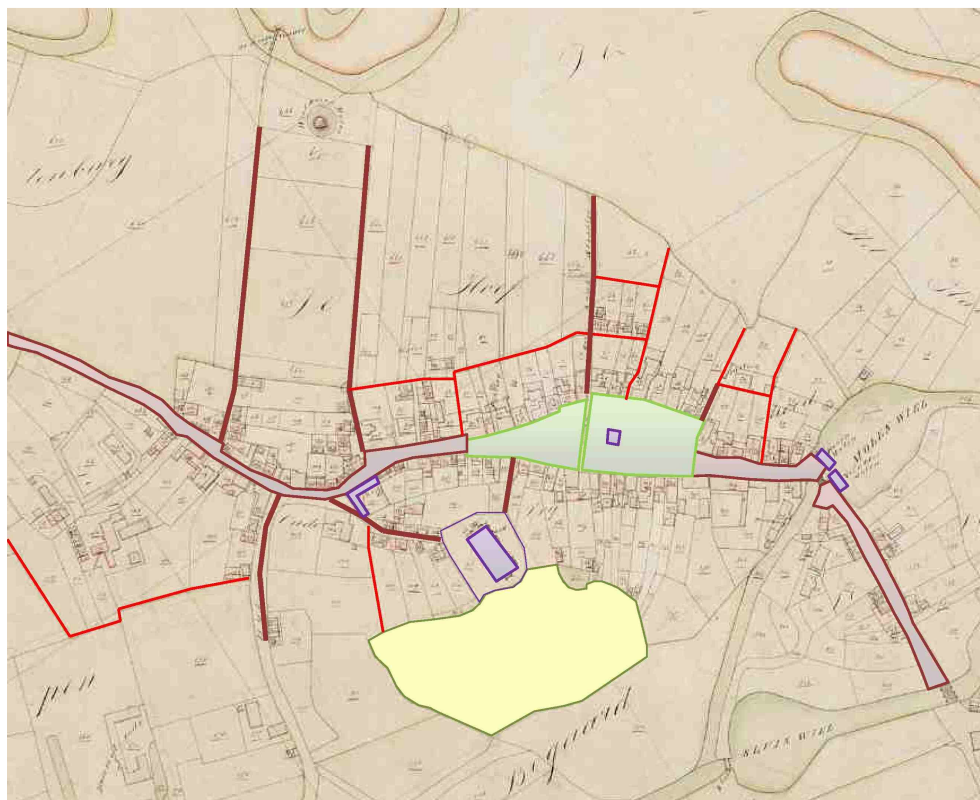
parkeerfunctie kreeg voor voerlieden (vergelijk Eersel en Etten). In de late middeleeuwen werd er waarschijnlijk een "replanning" van het plein uitgevoerd met als doel meer ruimte te krijgen voor commerciële activiteiten (de Markt), zoals elders in Brabant ook wel gebeurd is.



Afbeelding 5b - Sint-Oedenrode in 1782 - kaart door F. v.d. Weyer (bron: BHIC); deze kaart lijkt een stuk onnauwkeuriger dan het kadastrale minuutplan dat op afbeelding 4 is aangegeven; dat valt echter mee: de bebouwing blijkt redelijk nauwkeurig ingetekend, alleen de achterkanten aan de noordzijde zijn schematisch weergegeven; op de Markt onderscheiden we de drenkpoel (oorspronkelijk ten behoeve van het agrarisch gebruik van de Heuvel als verzamelplaats voor vee - later vooral gebruikt voor de paarden van voerlieden en handelaren), het raadhuisje en de dorpslinde, die later omgehakt is. De linde was het symbool van het plaatselijk bestuur en oorspronkelijk zal het dorpsbestuur onder de linde vergaderd hebben.

Dit verklaart de typische vorm van het plein: de driehoekige Heuvel (bestemd voor het vee), gekoppeld aan de min of meer rechthoekige Markt. Wanneer deze uitbreiding exact heeft plaatsgevonden is niet bekend. Op de grens stond vroeger de dorpslinde, deze is in 1876 omgehakt. Later is daar een kiosk geplaatst (de huidige kiosk is van 1947). De Markt was omgeven door hoge bomen. Deze zijn omstreeks 1890 vernieuwd. Van die bomen uit 1890 zijn er nog twee over.

Buiten de omgeving van de Markt hebben zich grote veranderingen voorgedaan en de ruimtelijke structuur zoals die in 1830 aanwezig was (afbeelding 5b) nauwelijks meer herkenbaar. Zo is door een doorbraak in het begin van de twintigste eeuw, de kerk aan een pleintje komen te liggen en was deze niet langer verstopt achter de bebouwing.



Afbeelding 6 - Analyse van de ruimtelijke structuur van het gebied Markt e.o. in Sint-Oedenrode op basis van het kadastraal minuutplan 1830. Geel is de begraafplaats waar zich volgens de overlevering de woonplaats van St. Oda bevond; de open bruine lijnen geven de doorgaande wegverbinding aan, waaraan de kern zich ontwikkeld heeft, de dikke bruine lijnen geven zijwegen aan; in het wapenschildvormige gebied tussen Heuvel en Kerkstraat stond oorspronkelijk het huis van de Heer van Sint-Oedenrode; de groene vlakken zijn de dorpspleinen: de driehoekige "Heuvel" en de min of meer rechthoekige "Markt", die samen thans het dorpsplein vormen; de rode lijnen begrenzen blokken waarbinnen een min of meer regelmatige verkaveling te zien is, mogelijk een gevolg van planning of overheidsingrijpen: opvallend is dat aan de noordzijde van het plein regelmatige blokken te zien zijn, terwijl aan de zuidzijde geen blokken te onderscheiden zijn; de belangrijke gebouwen (gasthuis, kapittelkerk, raadhuisje, watermolen) zijn paars aangegeven.

Toch zijn er in de laatste decennia veel ruimtelijke ingrepen geweest die de huidige verschijningsvorm van het centrum mede bepalen. Genoemd moeten worden de kiosk die na de oorlog gebouwd is en voor velen een landmark in het centrum is, diverse min of meer grootschalige projecten, zoals de Albert Heijn, het nieuwe postkantoor, de woningbouwproject nabij de Bochemolendijk etc.

Enkele jaren geleden zijn in de bestrating van het centrum medaillons aangebracht, kunstwerken die de historie en "het verhaal" van Sint-Oedenrode verbeelden. Ook opmerkelijk is de inrichting van de Markt, die nog redelijk recent is en bijdraagt aan de huidige sfeer.

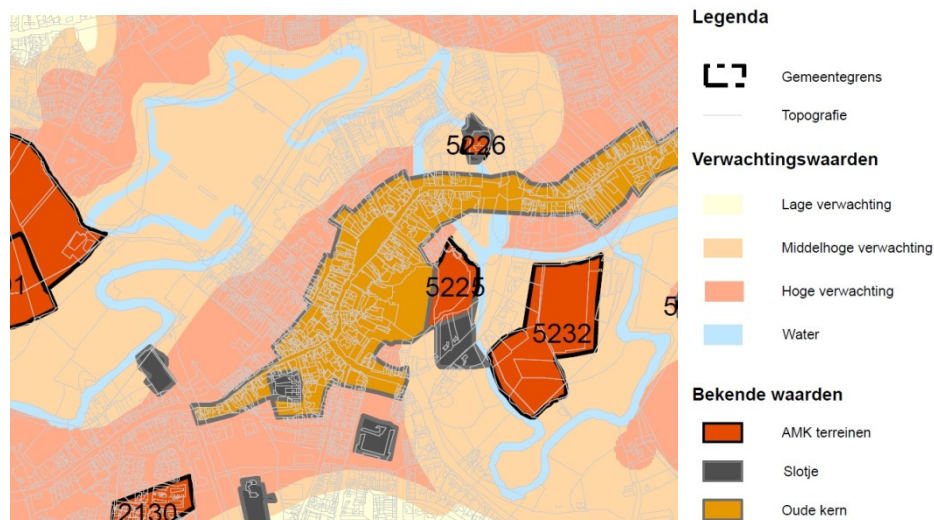
Deze ingrepen zijn van belang geweest voor de totstandkoming van de huidige ruimtelijke verschijningsvorm, die in hoofdzaak nog steeds een historische sfeer ademt en waarin de restanten uit het verleden nog duidelijk herkenbaar zijn.

2.3 Thans nog aanwezige cultuurhistorische waarden

De aanwezige cultuurhistorische waarden in het centrum van Sint-Oedenrode worden onderscheiden in archeologische, historisch-bouwkundige en historisch-

geografische waarden. De geïnventariseerde waarden zijn aangegeven op de bijgaande inventarisatiekaart.

2.3.1 Archeologie



Afbeelding 7 - Archeologiekartaal - vol rood zijn de gebieden met archeologische waarde, vol oranje is de oude dorpskern; grijs zijn de terreinen van de historische slotjes.

De Archeologiekartaal uit het Erfgoedplan³, maakt een nadere onderverdeling in een aantal categorieën archeologisch waardevolle gebieden.

2.3.2 Historische bebouwing

Beschermde monumenten: rijksmonumenten

In het gebied komen 8 monumenten voor die als rijksmonument beschermd zijn krachtens de Monumentenwet 1988. De gegevens ten aanzien van de rijksmonumenten zijn ontleend aan het Erfgoedplan.

Tabel 1 - rijksmonumenten				
Nr	Adres	functie	registratienummer	opmerking
	Markt 2-2a	Oud gemeentehuis met koetshuis	520469-520471	
	Markt 6	Woonhuis	33656	Ca 1830
	Markt 8	Woonhuis	33657	Begin 19e e
	Borchmolendijk 4	Herenhuis	33647	Was voorheen: Borchmolendijk 2
	Borchmolendijk 5-7	oude postkantoor	520477	
	Borchmolendijk 6	Woonhuis	33648	
	Borchmolendijk 8	Woonhuis	33649	
	Borchmolendijk 29	Woonhuis	520479	
	Kerkplein 47	div. onderdelen van de Sint Martinuskerk	33651	1498
	Kerkplein 47	begraafplaats	div.	
	Kerkstraat 20	St. Paulusgasthuisjes	33654	18e en 19e e

³ Gemeente Sint-Oedenrode/Adviesbureau Cuijpers/BAAC, 2007.



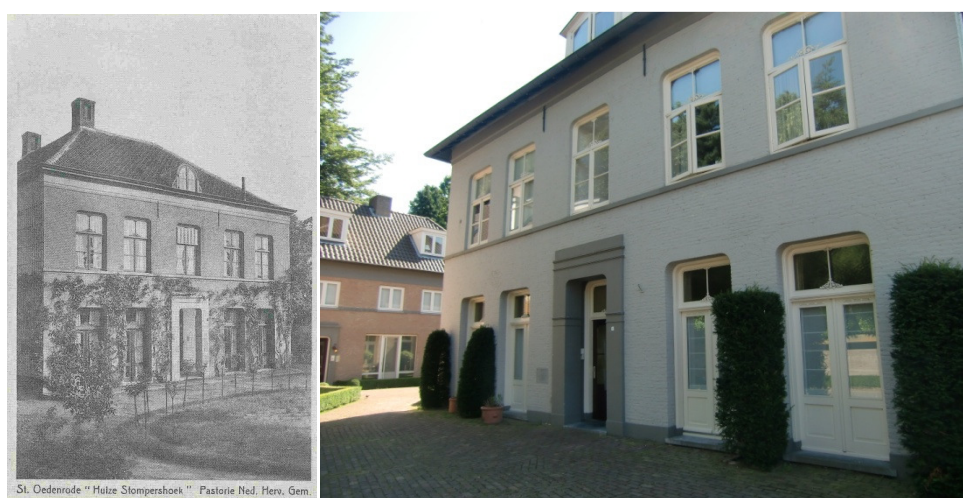
Afbeelding 8 - Monumentale panden aan de Borchmolendijk

Beschermde monumenten: gemeentelijke monumenten

Binnen het gebied zijn 13 gebouwde gemeentelijke monumenten aanwezig op terreinen waarop zich monumentale objecten bevinden. Deze zijn beschermd krachtens de geldende regelgeving.

Tabel 2 - gemeentelijke monumenten				
Nr	adres	aanwijzing	bijzonderheden	
	Borchmolendijk 13	25 april 1991		
	Borchmolendijk 31	25 april 1991		
	Stompersstraat 4	25 april 1991		
	Markt 9	25 april 1991		
	Markt 10	25 april 1991		
	Markt 11	25 april 1991		
	Markt 12	25 april 1991		
	Markt 13	25 april 1991		
	Markt 15	25 april 1991		
	Markt 28	25 april 1991		
	Markt 30	25 april 1991		
	Markt 32	25 april 1991		
	Heuvel 4-6	25 april 1991		
	Heuvel 23	25 april 1991		Begin 20e e

Op grond van artikel 2.2 lid 1 sub b Wabo is voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt ook voor het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.



Afbeelding 9 - Gemeentelijk monument Stompersstraat 4 - voormalige hervormde pastorie De bovenste tekening is van Brock (1832) de onderste foto links is uit het begin van de 20e eeuw (bron: Sint-Oedenrode in oude ansichten), de foto onder rechts geeft de situatie anno 2012 weer.

Overige karakteristieke bebouwing

Behalve de beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten, zijn er panden die vanwege hun aard, uitstraling, historische betekenis, ligging in het landschap of anderszins karakteristiek genoemd kunnen worden. Deze karakteristiek is ruimtelijk relevant, omdat deze de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving (mede) bepaalt. Tijdens het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) begin jaren 80 is de aanwezige historische bebouwing in de gemeente geïnventariseerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gepubliceerd⁴. De provincie Noord-Brabant heeft in 2001 een kartering van alle cultuurhistorische waarden verricht⁵. Daarbij zijn ook (nog) niet beschermde panden aangeduid. De objecten die in die beschrijvingen zijn opgenomen en niet in de gemeentelijke of rijksmonumentenlijst, worden aangegeven als MIP-pand.

⁴ Provincie Noord-Brabant, 1983.

⁵ Provincie Noord-Brabant: CHW, 2000

Tabel 3 - karakteristieke gebouwen				
Nr	adres	Oorspronkelijke functie	bijzonderheden	bouwjaar
	Borchmolendijk 10-12	Woonhuizen		
	Borchmolendijk 11	Café		
	Borchmolendijk 14	Winkel		
	Borchmolendijk 16	Woonhuis		
	Borchmolendijk 18-20	Winkel-woonhuis		
	Borchmolendijk 26	Woonhuis		
	Borchmolendijk 28	Woonhuis		
	Markt 3	woonhuis		4e kw 19e e
	Markt 4	woonhuis		Ca 1920-30
	Markt 5,7	woonhuizen	Stoeppalen met kettingen	Ca 1920-30
	Markt 23	Cafetaria en woonhuis		
	Markt 25	winkelpand		
	Kerkplein ong.	Beeld H.Hart van Jezus		
	Kerkplein 47	Martinuskerk	Overige onderdelen geen rijksmonument zijnde	
	Kerkstraat 10	Café		18e e en ca 1900
	Heuvel 40-42	Winkel-woonhuis		4e kw 19e e
	Kofferen 2	Winkel		Ca 1900

Karakteristiek voor de bebouwing in het plangebied is de afwisseling in bouwhoogten. Veel oudere bebouwing heeft 1 bouwlaag met kap, terwijl naastgelegen bebouwing soms 2 of zelfs wel 3 bouwlagen met kap heeft. Deze afwisseling is karakteristiek en zou behouden moeten worden.

2.3.3 historisch-geografische en historisch-stedenbouwkundige waarden

oude wegen

Een deel van de wegenstructuur in het plangebied moet al erg oud zijn. Delen zullen al sinds de vroege middeleeuwen (en wellicht nog eerder) in gebruik geweest zijn. In ieder geval zijn enkele wegen uit het huidige wegenpatroon op oude kaarten herkenbaar, zoals de Kofferen, Borchmolendijk en Hertog Hendrikstraat. De historische wegen zijn op hoofdlijnen geïdentificeerd in de MIP-rapportage⁶ en de cultuurhistorische inventarisatie door de provincie⁷. Een nadere inventarisatie is nu gedaan op basis van kaartvergelijking met de kadastrale kaart 1830⁸.

Markt en Heuvel

De Heuvel en de Markt vormen samen het centrale plein dat kenmerkend is voor Sint-Oedenrode. De voorname huizen aan de Markt en de Heuvel waren voorzien van een eigen stoep: een verhard strookje, veelal hoger gelegen dan de straat en omgeven door stoeppalen en/of stoeptekken.

⁶ Provincie Noord-Brabant, 1983

⁷ Provincie Noord-Brabant, 2000

⁸ www.watwaswaar.nl, geraadpleegd 23 07 2012

Het Kerkplein is ontstaan in 1912 toen de huidige neogotische kerk tot stand kwam. Tevoren stonden hier huizen aan de Heuvel en was de kerk alleen te bereiken via smalle toegangswegen.



Afbeelding 10 - De Heuvel aan het begin van de negentiende eeuw volgens A.C. Brock, 1832. De huisjes aan de Heuvel bestonden overwegend uit één bouwlaag met kap (behalve de pastorie); de huizen aan de Markt (afgebeeld op afbeelding 2) hadden veeleer twee bouwlagen met kap. In die tijd was er dus nog een duidelijk onderscheid tussen de Heuvel en de Markt.

Begraafplaats



Afbeelding 11 - het Odabergje op de kaart van Van de Weyer, 1782 (bron: BHIC)

Binnen het gebied neemt de begraafplaats een belangrijke plaats in. Op de begraafplaats lag de Odaberg, waar volgens de overlevering deze heilige woonde. Op de heuvel bevindt zich thans een kapel, ontworpen door de bekende

architect Grandpré Molière.

Het kerkhof is een rijksmonument. Het heeft twee elkaar kruisende assen waarop een aantal neogotische beelden en monumenten. In zijn geheel gaat het om een gave aanleg met goede voorbeelden van 19-19e-eeuwse grafsculptuur, waaronder de beeldengroepen van de Calvarieberg een uitzonderlijke plaats innemen.

historisch groen

In het plangebied komen diverse opgaande beplantingselementen voor, die de karakteristiek van het gebied mede bepalen. Het gaat daarbij om de boombeplanting op de Markt, de gedenkbom bij de Coeveringslaan en een boom aan het begin van de Heuvel die een fraai hoekje markeert.

historisch straatmeubilair

In het gebied komt een markant bouwwerk voor, de kiosk. Hoewel deze geen bouwhistorische waarde heeft, is hij wel markant voor de karakteristieke uitstraling van de Markt.

Voor het gasthuisje staat een historische pomp (gerestaureerd 2011). Deze heeft karakteristieke en monumentale waarde.

stoepen

Net als vele andere historische plaatsen kent ook het centrum van Sint-Oedenrode stoepen: smalle stroken verharding die bij het aangrenzende huis hoorden en die veelal afgescheiden waren met stoeppalen, stoephekken, trapjes en dergelijke. Er zijn in Sint-Oedenrode nog diverse historische stoepen over. Op de kaart zijn de volgende varianten aangegeven:

- a. de historische stoepen met historische bouwsels als stoeppalen, stoephekken etc.
- b. de stroken grond die particulier eigendom zijn behorend bij de aangrenzende panden en die qua materiaalgebruik en/of hoogte herkenbaar afwijken van de aangrenzende openbare ruimte.

historische perceelsgrenzen

In het centrumgebied komen diverse perceelsgrenzen voor, die een hoge mate van continuïteit door de eeuwen heen gekend hebben. De huidige ruimtelijke situatie is vergeleken met het kadastrale minuutplan van 1832 en daarbij blijken er vele perceelsgrenzen persistent te zijn. De structuur van deze perceelsgrenzen representeert de ruimtelijke structuur van het historisch gebied en heeft daardoor karakteristieke waarde.

In het bestemmingsplan zouden regels moeten worden opgenomen ter bescherming van de structuur van de historische perceelsgrenzen. Let wel: het gaat daarbij niet om het bewaren van de grenzen als perceelsgrens (privaatrechtelijke eigendomsgrenzen), maar om de lijnen als begrenzing tussen twee gebouwen, als onderdeel van een structuur en als ruimtelijke eenheid.

2.3.4 Ensemblewaarden

In de vorige paragraaf zijn diverse historische elementen beschreven. Een kenmerk van cultuurhistorische waarden is, dat deze vaak in combinatie met elkaar voorkomen: De Markt is een historisch plein, er staan historische gebouwen aan, er staat oude boombeplanting er zijn historische stoepen etc. Het totaal, het ensemble, is meer dan de som der delen. Elk van de afzonderlijke delen is misschien waardevol, maar juist de combinatie, het totaal, is extra waardevol. Dit noemen we ensemblewaarden.

Delen van het studiegebied, met name de Markt en omringende bebouwing, zijn aan te merken als waardevolle ensembles, waarbij het niet alleen gaat om de afzonderlijke samenstellende delen, maar vooral ook om het totaal, de delen in relatie tot elkaar.

3. BEGRENZING STADS- OF DORPSGEZICHT/ENSEMBLE

Uit de inventarisatiekaart blijkt, dat een concentratie van cultuurhistorische waarden aanwezig is rondom de Markt en de Heuvel, alsmede aan de toelopende straten Kofferen en Borchmolendijk.

Bij de begrenzing van het beschermd stads- of dorpsgezicht is gekeken naar de onderlinge samenhang van de cultuurhistorische waarden. Het gebied omvat globaal de bebouwing aan de Markt en de Heuvel en aan een deel van de Kofferen en een deel van de Borchmolendijk en verder de voormalige molenkolk nabij de Borchmolendijk en de monumentale begraafplaats.

In het te beschermen gebied is de relatief jonge bebouwing aan de Kapittelhof opgenomen. Hoewel deze bebouwing niet bijdraagt aan de historische karakteristiek van het stads- of dorpsgezicht, is de locatie dusdanig dat een herinrichting ter plaatse van grote invloed is op het historisch karakter van het te beschermen dorpsgezicht.

De grenzen zijn zoveel mogelijk over bestaande perceelsgrenzen getrokken. Alleen waar dat zou leiden tot zeer onduidelijke of ongewenste situaties, is ervoor gekozen een kadastraal perceel te doorkruisen.



Afbeelding 12 - Voorstel begrenzing beschermd dorpsgezicht

4. VERTALING NAAR HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 algemeen

Voor het centrum van Sint-Oedenrode is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het gehele te beschermen gebied ligt binnen dat bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de cultuurhistorische betekenis van het gebied. Dat zal een vertaling krijgen in de regels en de verbeelding, zodanig dat dit bestemmingsplan als beschermend bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht kan dienen.

4.2 Bescherming ensemble

In een beschermd dorpsgezicht zijn diverse onderdelen bepalend voor de cultuurhistorische en karakteristieke waarde: niet alleen de monumenten en karakteristieke bebouwing, maar ook de opgaande beplanting, straatmeubilair, straatinrichting etc. Een kenmerk van cultuurhistorische waarden is, dat deze vaak in combinatie met elkaar voorkomen: een historische boerderij ligt bijvoorbeeld aan een oude straat, er staan karakteristieke bomen op het erf en er ligt een hoogstamboomgaard. Het totaal (het ensemble) is meer dan de som der delen. Elk van de afzonderlijke delen is misschien waardevol, maar juist de combinatie, het totaal, is juist extra waardevol. Dit noemen we ensemblewaarden.

Om als bestemmingsplan voor een beschermd dorpsgezicht in aanmerking te kunnen komen, zouden, voor zover dat mogelijk is in een bestemmingsplan, beschermende maatregelen voor het totaal, de ensemblewaarden, als toetsingscriterium moeten worden opgenomen. Bij een aanvraag voor het wijzigen van een onderdeel, bijvoorbeeld het profiel van een weg, wordt er dus niet alleen gekeken naar ruimtelijke aspecten van de weg zelf, maar ook naar de cultuurhistorische waarden van het ensemble.

4.3 Voorstel regels

Binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht zijn twee gebieden te onderscheiden die ieder anders benaderd moeten worden. De bebouwing rondom de Markt/Heuvel en delen van de toeleidende straten is bepalend in het ene deel. Daar moeten de ensembles van bebouwing worden beschermd. De regels voor dit gebied vallen onder de dubbelbestemming "WR-C2".

In de rest van het gebied gaat het er om, om veranderingen te toetsen op hun impact op de stedenbouwkundige en historische waarden in het gebied, zoals de wegen, groenstructuren, bestratingen en bebouwingswanden. De regels voor dit gebied vallen onder de dubbelbestemming "WR-C1".

Ten aanzien van diverse objecten in de openbare ruimte, zoals de pomp en de stoepen, worden aparte regels geformuleerd (WR-C3).

Ook diverse bomen in het gebied zijn belangrijk voor het dorpsgezicht. De bescherming tegen rooien is voldoende gewaarborgd in de APV. Ook de afweging met betrekking tot het aspect cultuurhistorie is expliciet in de APV benoemd. Daarom en ter vermijding van dubbele regelgeving zijn er in het bestemmingsplan geen aanvullende regels ten aanzien van bomen opgenomen.

5. SAMENVATTING

De gemeente Sint-Oedenrode wil vorm geven aan het streven naar bescherming van de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke karakteristiek van het centrumgebied. Dit gebied kent een geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. In het huidige straatbeeld is die eeuwenlange geschiedenis nog deels afleesbaar. Daarom is aanwijzing als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht verantwoord en nodig. De bescherming zou een gebied moeten omvatten waar de concentratie van cultuurhistorische waarden het grootst is, als beschermd stads- of dorpsgezicht aangeduid op de begrenzingenkaart.



LEGENDA

Historische bouwkunst

-  Rijksmonument
-  Gemeentelijk monument
-  Karakteristiek gebouw
-  Karakteristiek straatmeubilair

Historische geografie en -stedenbouw

-  Historische rooilijn
-  Historische verkaveling
-  Stoep

	NOORDPIL	VERSIE:	DATUM:	OMSCHRIJVING:	GETEKEND:	VAL:	SCHAAL:
		v 1-1	20120911	concept inventarisatiekaart	J.C.		1:2000 - A2
		v 1-2	20121231	enkele kleine aanpassingen	J.C.		
		v 1-3	20130108	enkele aanvullingen	J.C.		
		v 2-1	20130226	nieuwe ondergrond/begraafpl. = rijksmon.	J.C.		
		v 2-2	20130308	aanvulling stoepen	J.C.		
		v 3-1	20130510	aanp. nav inspraak	J.C.		
							TEKENINGNUMMER: 35006-ak-v3-1

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

GEMEENTE SINT-OEDENRODE BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT MARKT E.O. CULTUURHISTORISCHE INVENTARISATIE

GOUVERNEUR HULTMANSTRAAT 2 5224 CJ S-HERTOGENBOSCH +31 653 46 39 95 INFO@POSD.EU WWW.POSD.EU



LEGENDA

-  beschermd stads- of dorpsgezicht
-  waarde - cultuurhistorie WR-C1
-  waarde - cultuurhistorie WR-C2

NOORDPIL



VERSIE:
v 1-1
v 1-2
v 1-3
v 1-4

DATUM:
20120911
20121231
20130108
20130206

OMSCHRIJVING:

concept begrenzingenkaart
enkele kleine correcties
corr. begrenzing en aangeven waardevlakken
corr. waardevlak

GETEKEND:

J.C.
J.C.
J.C.
J.C.

VAL.:

SCHAAL:
1:2000 - A2

TEKENINGNUMMER:
35006-bk-v1-4

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

GEMEENTE SINT-OEDENRODE
BEGREINZING BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT MARKT E.O.
BEGREINZING

GOVERNOR HULTMANSTRAAT 2 5224 CJ S-HERTOGENBOSCH +31 653 46 39 95 INFO@POSU.EU WWW.POSU.EU

Postadres
Postbus 44,
5490 AA Sint-Oedenrode

Bezoekadres
Burgemeester Wernerplein 1,
5492 GD Sint-Oedenrode

Telefoon
0413 - 48 19 11

Telefax
0413 - 47 80 60

E-mail
info@sint-oedenrode.nl

Website
www.sint-oedenrode.nl

Bijlage 3:
Rapport Buisleiding Sint Oedenrode

**Kwantitatieve risicoberekeningen
hogedruk
aardgastransportleidingen**
Gemeente Sint- Oedenrode

Opdrachtgever	: Gemeente Sint-Oedenrode
Project	: Kwantitatieve risicoberekening hogedruk aardgastransportleidingen, Gemeente Sint-Oedenrode
Projectnummer	: 74300305
Status	: definitief, versie 01
Datum	: juli 2013
Auteur	: mw. B. van Kooij
Autorisatie	: dhr. S. Hermsen

RMB
Postbus 88
5430 AB Cuijk
(0485) 338300
Bvankooij@rmb.nl
www.rmb.nl

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING	3
2. WETTELIJK KADER	4
2.1 Besluit externe veiligheid buisleidingen	4
2.2 Plaatsgebonden risico.....	4
2.3 Groepsrisico.....	4
2.4 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten	5
2.5 Structuurvisie buisleidingen.....	5
3. UITGANGSPUNTEN.....	7
3.1 Relevante leidingen.....	7
3.2 Bestemmingsplannen.....	9
3.3 Invloedsgebied.....	10
3.4 Bevolkingsdichtheid	11
3.5 Geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten.....	12
4. RESULTATEN	13
4.1 Plaatsgebonden risico.....	13
4.2 Groepsrisico.....	13
5. CONCLUSIES.....	15
BIJLAGE 1: Invloedsgebieden en GR.....	16

1. AANLEIDING

In opdracht van de gemeente Sint-Oedenrode heeft het RMB een onderzoek naar eventuele knelpunten met betrekking tot externe veiligheid bij hogedruk aardgastransportleidingen uitgevoerd. Dit inzicht is gewenst omdat er ruimtelijke plannen in ontwikkeling zijn, waarbij de aanwezigheid van aardgasleidingen van belang is.

Om te bepalen of er mogelijk knelpunten zijn, is het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) van de binnen de gemeentegrenzen aanwezige leidingen onderzocht. Het PR en GR hebben wij bepaald met het rekenprogramma CAROLA. Hiertoe zijn met CAROLA de leidingtrajecten, de PR 10^{-6} contour, het invloedsgebied en het GR bepaald. Voor het GR is de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van de gasleidingen bepaald. De berekening is uitgevoerd aan de hand van (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In het rapport is aangegeven of zich in de gemeente objecten binnen de PR 10^{-6} contour bevinden en of sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR binnen de gemeente. Ook wordt ingegaan op de belemmeringenstroken van de leidingen. Deze informatie is van belang voor de beoordeling van lopende en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het ontwerp Bestemmingsplan Centrum, herziening 2013 is een beoordeling uitgevoerd van het aspect externe veiligheid.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het wettelijk kader rond externe veiligheid van buisleidingen. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten van de berekeningen van het PR en GR en in hoofdstuk 4 zijn de resultaten van de berekeningen beschreven. Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven met welke aspecten rekening gehouden moet worden bij ruimtelijke plannen in het algemeen en het plan Centrum in het bijzonder.

2. WETTELIJK KADER

2.1 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna te noemen: Bevb) is van toepassing op buisleidingen voor aardgas met een druk groter dan 16 bar en met een uitwendige diameter groter dan 50 mm. De risicoberekening heeft dan ook alleen betrekking op die buisleidingen die onder dit besluit vallen.

Om te bepalen of de berekende risico's acceptabel zijn, is getoetst aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR) zoals die zijn vastgelegd in het Bevb. Deze grootheden duiden het risiconiveau aan in relatie tot de omgeving. Zowel het PR als de hoogte van het GR is in deze risicoanalyse berekend. De analyse is uitgevoerd met het rekenmodel CAROLA. Dit is een softwarepakket dat in opdracht van de Nederlandse overheid is ontwikkeld, specifiek ter bepaling van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen.

In het Bevb is daarnaast opgenomen dat voor type A – aardgastransportleidingen (hoofdleidingen) een wettelijke belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding geldt. Binnen deze strook mag geen bebouwing aanwezig zijn en mag ook niet worden gerealiseerd. Voor de overige leidingen geldt een belemmeringenstrook van 4 meter. Deze belemmeringsstroken moeten op de verbeelding worden weergegeven.

2.2 Plaatsgebonden risico

Het PR is gedefinieerd als de plaatsgebonden kans, per jaar, op overlijden voor een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren.

Voor het PR risico geldt een getalsnorm inhoudend de maximaal toelaatbare overlijdenskans voor een individu van:

- 1 op 100.000 per jaar ($10^{-5}/j$) voor bestaande situaties;
- 1 op 1.000.000 per jaar ($10^{-6}/j$) voor nieuwe situaties.

Voor het PR geldt dat er zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten mogen bevinden binnen de PR. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt het 10^{-6} per jaar PR criterium als richtwaarde. Daar waar in dit rapport gesproken wordt van een PR, wordt de PR- contour van 10^{-6} per jaar bedoeld. Een toelichting op het begrip kwetsbare objecten is in paragraaf 2.4 opgenomen.

2.3 Groepsrisico

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste 10 personen het slachtoffer worden van een ernstig ongeval. Het GR wordt gezien als een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), het is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarom niet te visualiseren met een risicocontour, maar wordt met een grafiek, een zogenaamde fN-curve weergegeven. Hierin wordt het overlijden van een groep van tenminste een bepaalde omvang afgezet tegen de kans daarop per jaar.

Het GR maakt geen verschil tussen bestaande en nieuwe situaties. Het GR kent ook geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om gemotiveerd op basis van een belangenafweging van deze oriëntatiewaarde af te wijken.

Daarnaast geldt een beperkte verantwoordingsplicht voor situaties waarbij het groepsrisico minder dan 10% toeneemt en de waarde $0,1 \times$ oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Voor overige situaties geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht. In de uitgebreide verantwoordingsplicht wordt het advies van de regionale brandweer over aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid in de verantwoording betrokken.

2.4 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

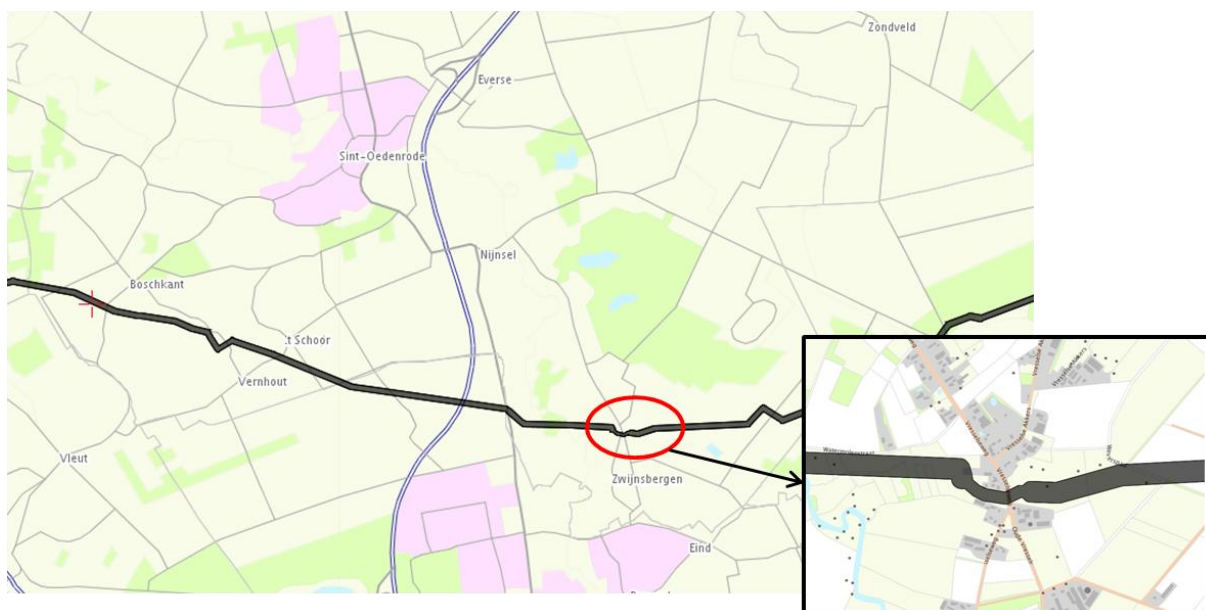
In de wetgeving is onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten. Het Bevb verwijst voor de uitleg naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen: Bevi).

Kwetsbare objecten zijn onder meer woningen, ziekenhuizen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, omvangrijke kantoorgebouwen, recreatieterreinen en andere gebouwen waar grote aantallen personen een groot deel van de dag aanwezig zijn.

Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid liggende woningen, kleinere kantoren, hotels en restaurants, sporthallen, overige bedrijfsgebouwen. Op basis van het Bevi wordt onder verspreid liggende woningen verstaan: een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare. Ook lintbebouwing, voor zover deze loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op de contouren van het PR van een buisleiding, wordt aangeduid als een beperkt kwetsbaar object.

2.5 Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 is op 12 oktober 2012 vastgesteld door de Rijksoverheid. In deze structuurvisie is aangegeven dat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening de verplichting is opgenomen dat gemeenten bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen de voor buisleidingstransport vrij te houden stroken in acht moeten nemen. De buisleidingenstrook zal als ministeriele regeling bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden opgenomen in de vorm van een voorkeurstracé. Naast de strook zal, indien mogelijk, aan weerszijden een zoekgebied buisleidingen ingesteld worden, met een zoekgebied van maximaal 250 meter aan weerszijden van de strook. In figuur 1 is het leidingtracé in de gemeente Sint-Oedenrode weergegeven zoals deze opgenomen is in de structuurvisie.



Figuur 1: Weergave structuurvisie buisleiding en uitsnede versmalling

Zoals uit bovenstaande afbeelding blijkt, is er binnen de gemeente een zoekgebied voor een leidingentracé opgenomen. Uit onderzoek is gebleken dat dit een nieuw tracé betreft. Dit betekent dat er in de huidige situatie nog geen leidingen liggen. In het kader van het ontwerp Structuurvisie Buisleidingen heeft het RMB in 2011 geïnventariseerd¹ of er knelpunten zijn ten aanzien van de leidingenstrook die op de concept visiekaart waren weergegeven. Er is destijds geconstateerd dat er vier knelpunten zijn. Een knelpunt wordt gedefinieerd als een bouwwerk binnen de strook is gelegen.

De knelpunten zijn destijds als zienswijze door het RMB ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is de strook bij de Oude Vresselseweg 1 verschoven en versmald. Bovenstaande figuur 1 geeft een uitsnede van deze locatie.

De overige knelpunten kunnen worden opgelost met een beperkte verschuiving van de strook door de gemeente. Gemeenten krijgen daartoe de bevoegdheid. Doordat de gemeenten de bevoegdheid krijgen om de strook te verschuiven zijn er binnen de gemeente ten aanzien van de structuurvisie geen knelpunten.

Bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de structuurvisie en de ligging van het leidingentracé. In het bestemmingsplan buitengebied is hiermee rekening gehouden. Voor andere bestemmingsplannen moet dit in de toekomst ook worden.

¹ Inventarisatie knelpunten Sint-Oedenrode, opgesteld door het RMB, d.d. 29 juni 2011, kenmerk 2011/2732

3. UITGANGSPUNTEN

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.51. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.2.

In dit hoofdstuk worden de invoergegevens nader gespecificeerd.

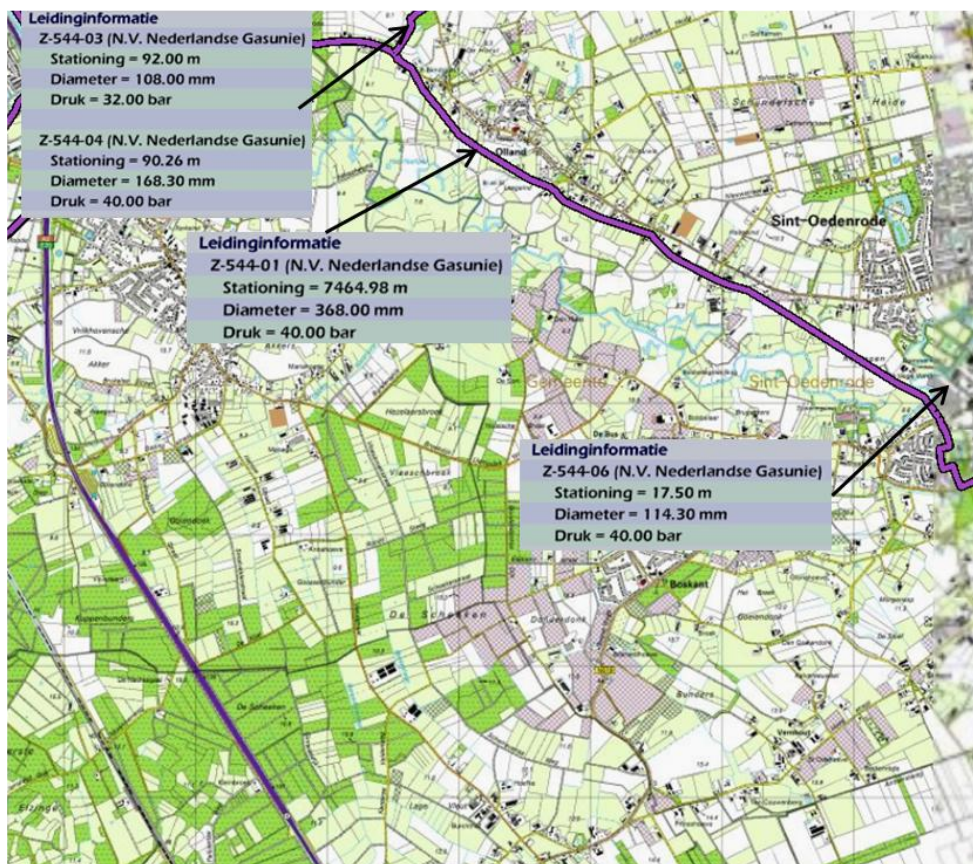
3.1 Relevante leidingen

De onderstaande aardgastransportleidingen vallen binnen de gemeente en vallen onder het Bevb.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Mitigerende maatregel
N.V. Nederlandse Gasunie	A-521	914,40	66.20	Nee
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-542-01	264,00	40.00	Nee
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-544-01	368,00	40.00	Nee
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-544-03	108.00	32.00	Nee
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-544-04	168.30	40.00	Nee
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-544-06	114.30	40.00	Nee

Tabel 1: Gegevens buisleiding binnen plangebied.

Voor bovenstaande leiding A-521 geldt een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijde van de leiding. Voor de overige Z- leidingen geldt een strook van 4 meter. Binnen deze stroken mag geen bebouwing aanwezig zijn. Dit betekent dat in de bestemmingsplannen regels opgenomen moeten worden of moeten zijn. De belemmeringenstroken dienen ook op de verbeeldingen opgenomen te worden. Op de verbeeldingen van het bestemmingsplan Centrum, het buitengebied en Nijnsel zijn deze stroken opgenomen. In andere bestemmingsplannen moet dit mogelijk nog gebeuren. In figuur 2 en 3 zijn de liggingen van de leidingen weergegeven. De leidingen die buiten de gemeentegrenzen liggen zijn niet meegenomen.



Figuur 2: Liggingen buisleidingen, ten westen van Sint-Oedenrode



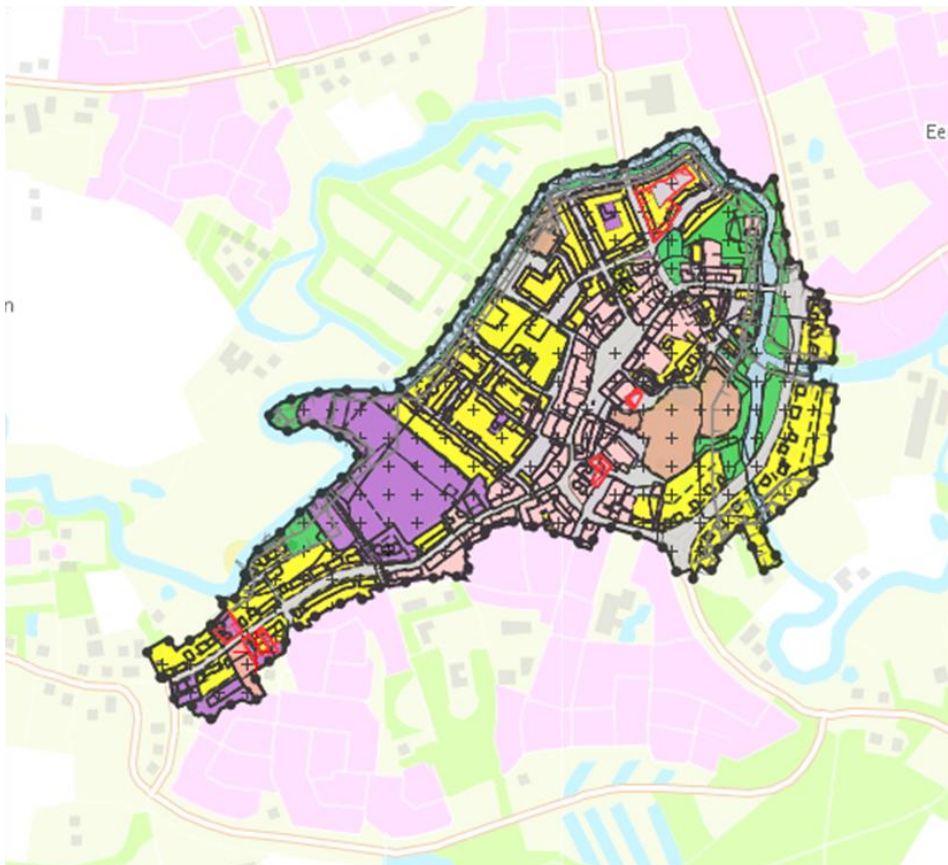
Figuur 3: Liggingen buisleidingen, ten oosten van Sint-Oedenrode

3.2 Bestemmingsplannen

Om het GR en PR te berekenen en eventuele knelpunten te kunnen beoordelen zijn de volgende bestemmingsplannen betrokken bij dit onderzoek:

- Bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 1 mei 2012;
- Bestemmingsplan Nijnsel, vastgesteld op 29 maart 2012;
- Bestemmingsplan Centrum, ontwerp april 2013.

De leidingen lopen alleen door deze plangebieden. Voor alle leidingen binnen de gemeente is het GR berekend en het PR bepaald. Omdat het bestemmingsplan Centrum nog in ontwerp is, is voor dit plan nagegaan of in de onderbouwing van het bestemmingsplan nog zaken moeten worden toegevoegd voor het onderdeel externe veiligheid. Het plangebied Centrum is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 4: Verbeelding plangebied Centrum (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

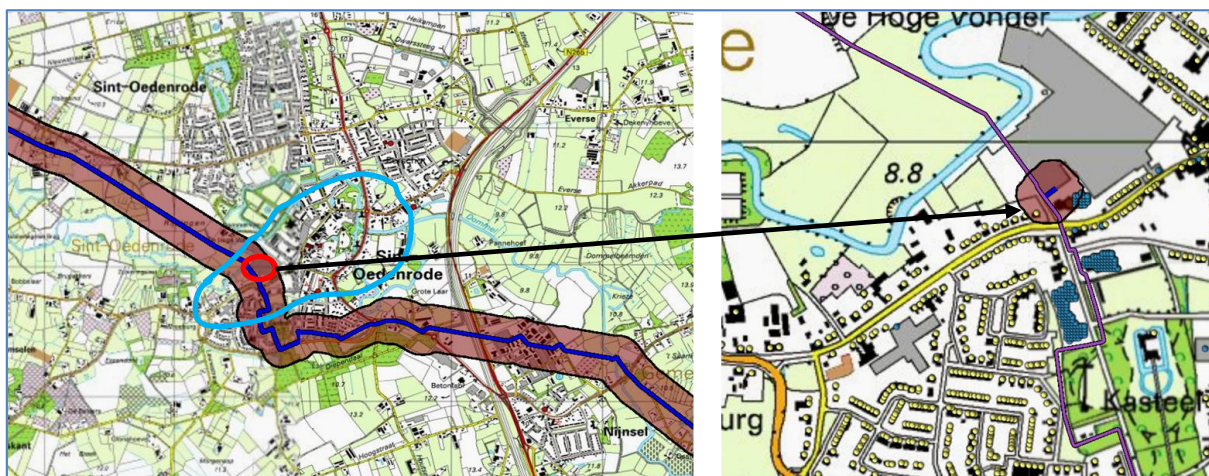
3.3 Invloedsgebied

Het invloedsgebied is in het geval van buisleidingen het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het GR, tot de grens waarbinnen de letaliteit van die persoon 1% is. De grootte van het invloedsgebied wordt mede bepaald door de druk en diameter van de buisleidingen. In bijlage 1 zijn alle invloedsgebieden van de leidingen weergegeven. De invloedsgebieden van de aanwezige leidingen liggen tussen de 45 en 425 meter. Onderstaande tabel geeft de invloedsgebieden weer.

Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Invloedsgebied
A-521	914,40	66.20	425 meter
Z-542-01	264,00	40.00	115 meter
Z-544-01	368,00	40.00	170 meter en een gedeelte 135 meter
Z-544-03	108.00	32.00	45 meter
Z-544-04	168.30	40.00	70 meter
Z-544-06	114.30	40.00	50 meter

Tabel 2: Invloedsgebieden

Voor het plan Centrum is nader ingegaan op het invloedsgebied. In figuur 5 zijnde invloedsgebieden van de leidingen nabij het plangebied Centrum weergegeven.



Leiding Z-544-01, plangebied centrum in blauwe cirkel

Leiding Z-544-06

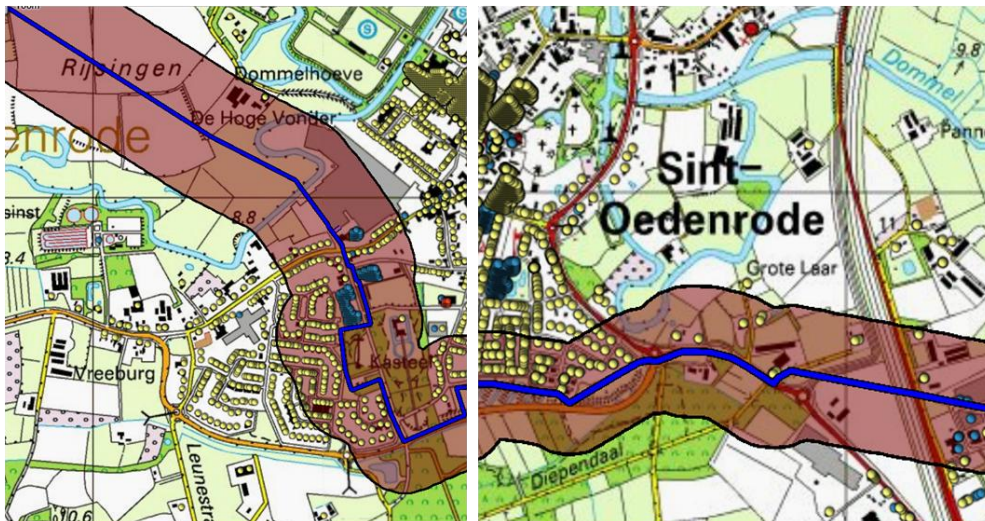
Figuur 5: Invloedsgebieden, plangebied Centrum

Zoals uit figuur 5 blijkt, ligt het plan Centrum binnen het invloedsgebied. Om deze reden moet het aspect externe veiligheid van buisleidingen opgenomen worden in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast moet de ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook van 4 meter op de verbeelding zijn opgenomen.

3.4 Bevolkingsdichtheid

Het aantal aanwezige personen is nodig om groepsrisicoberekeningen te kunnen maken. Voor de populatiedata is gebruik gemaakt van het Populatiebestand Groepsrisico. Alle populatiedata rondom een bufferzone van 600 meter aan weersijden van alle leidingen in de regio Brabant-Noord is eind 2012 in relatie tot het “RMB project Gasunie buisleidingen” aangeleverd door de Gasunie. De populatiedata is door ons gecontroleerd. Voor woningen is een vast aantal van 2,4 personen per woning opgenomen. We hebben de aanwezige woningen in de populatiedata vergeleken met de werkelijk aanwezige woningen. De bevolking is op basis van het aantal woningen geteld en berekend. Bestemmingsplannen zijn onderzocht op de aanwezigheid van geprojecteerde kwetsbare objecten. Geconstateerd is dat de populatiedata van de Gasunie correct is. Nog lopende aanvragen en verzoeken zijn niet gecontroleerd. Geadviseerd wordt daarom om bij toekomstige ontwikkelingen binnen de invloedsgebieden rekening te houden met de mogelijke effecten op het GR.

De ingevoerde populatie voor het plangebied Centrum is weergegeven in figuur 6. De blauwe bolletjes is werken en de gele is wonen.



Figuur 6: weergave van de populatie waarbij de gele bolletjes wonen is en de blauwe werken

3.5 Geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten

Geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten zijn objecten die op basis van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De objecten worden door middel van een bestemmingsplan toegestaan binnen een bepaald gebied, maar zijn in werkelijkheid nog niet aanwezig. De objecten en de bevolkingsdichtheid kunnen dan in een bepaald gebied toenemen.

Deze zogenaamde geprojecteerde objecten hebben wij bekeken op basis van de bestemmingsplannen (het bestemmingsplan buitengebied, centrum en Nijnsel). Binnen het invloedsgebied van de buisleidingen zijn geen grootschalige ontwikkelingen gepland die volgens het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en van invloed zijn op het GR. Binnen de belemmeringsstroken mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd. Op een aantal locaties binnen deze belemmeringsstroken zijn de gronden binnen de stroken bestemd voor wonen of bedrijf. Binnen de stroken zijn regels gesteld op basis van de bestemmingsplannen zodat bouwwerken niet zijn toegestaan.

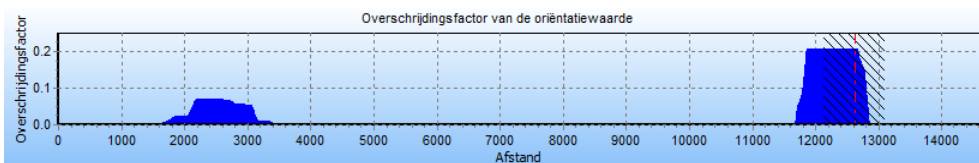
4. RESULTATEN

4.1 Plaatsgebonden risico

Voor alle leidingen is het PR bepaald. De PR 10^{-6} contour ligt bij alle leidingen binnen de gemeente op de leiding zelf. Er wordt dan ook voldaan aan de grenswaarde voor het PR.

4.2 Groepsrisico

De oriëntatiewaarde van het GR wordt overschreden wanneer de overschrijdingsfactor groter dan 1 is. Uit de berekeningen blijkt dat het GR in bijna alle situaties ruim onder de overschrijdingsfactor van 0,1 ligt. Dit betekent dat het groepsrisico dan ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft. Voor het Bestemmingsplan Centrum is de overschrijdingsfactor meer dan 0,2. Dat betekent dat het GR de oriëntatiewaarde van het GR nog niet overschrijdt. Figuur 7 geeft deze overschrijdingsfactor weer. Het centrumplan is gelegen tussen de afstand 11.500 en 12.750 mm.

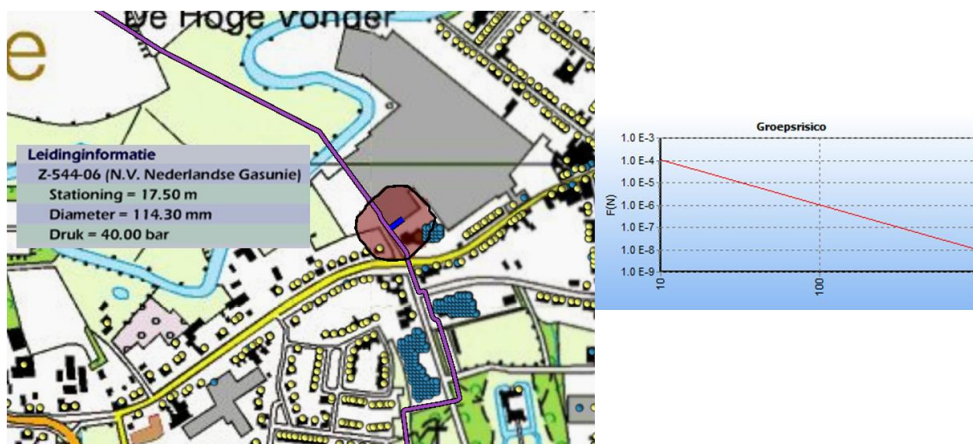


Figuur 7: Overschrijdingsfactor.

Onderstaande figuren geven het leidingdeel (in het rood) weer waarvoor het GR is berekend. De grafiek geeft de hoogte van het GR weer.



Figuur 8: weergave GR voor leidingdeel Z-544-01 ter hoogte van plangebied Centrum



Figuur 9: Weergave GR voor leiding Z-544-06

Zoals blijkt uit bovenstaande grafieken blijft het GR voor beide leidingen onder de oriëntatiewaarde van het GR. Leiding Z-544-06 geeft geen zichtbaar GR omdat het aantal personen binnen het invloedsgebied zeer beperkt is.

Voor de overige leidingen binnen de gemeente is het GR ook berekend. Er vindt nergens een overschrijding plaats van de oriëntatiewaarde van het GR. Bij de berekende leidingdelen is het GR lager dan 0,1 x oriëntatiewaarde van het GR. Het hoogst berekende GR is bij leiding Z-544-01 ter hoogte van het centrum.

Verantwoording GR

Doordat het bestemmingsplan Centrum een consoliderend bestemmingsplan betreft is er geen sprake van een toename van het GR. Er is wel sprake bij leiding Z-544-01 van een GR dat hoger is dan 0,1 x oriëntatiewaarde van het GR. Het GR blijft echter wel onder de oriëntatiewaarde van het GR. Om deze reden kan met een beperkte verantwoording (artikel 12 lid 3 Bevb en artikel 8 Revb) van het GR worden volstaan.

Voor het bestemmingsplan Centrum dient de regionale brandweer advies uit te brengen over:

1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
2. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

5. CONCLUSIES

Voor de buisleidingen in de gemeente Sint-Oedenrode is een onderzoek uitgevoerd naar de knelpunten en aandachtspunten met betrekking tot de externe veiligheid. Op basis van de door de Gasunie ter beschikking gestelde gegevens is met het rekenprogramma CAROLA het PR en GR berekend voor alle leidingen gelegen binnen de gemeente. In het onderzoek is de situatie voor de gehele gemeente beoordeeld en is voor het ontwerp Bestemmingsplan Centrum, herziening 2013 een beoordeling van het aspect hoge druk aardgastransportleidingen uitgevoerd.

De situatie in de gemeente Sint-Oedenrode

Bij de berekeningen is geconstateerd dat de leidingen geen $PR 10^{-6}$ contour hebben die buiten de leiding is gelegen. Aan de grens- en richtwaarde voor het PR wordt daarom voldaan. Er zijn binnen de gemeente geen knelpunten van het plaatsgebonden risico. Het aspect vormt ook geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is geconstateerd dat een deel van de leiding Z-544-01 ter hoogte van het centrum van Sint-Oedenrode een GR van meer dan 0,1 x oriëntatiewaarde heeft. De oriëntatiewaarde wordt echter niet overschreden voor deze leiding. Voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het groepsrisico minder dan 10% toeneemt in dit gebied moet een beperkte onderbouwing worden opgesteld en een advies van de brandweer worden gevraagd. De oriëntatiewaarde van de overige leidingen binnen de gemeente is lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

De buisleidingen hebben belemmeringenstroken waarbinnen specifieke regels gelden. De belemmeringenstroken zijn opgenomen op de verbeeldingen van de verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente. In de bestemmingsplannen zijn regels gesteld binnen deze belemmeringenstroken.

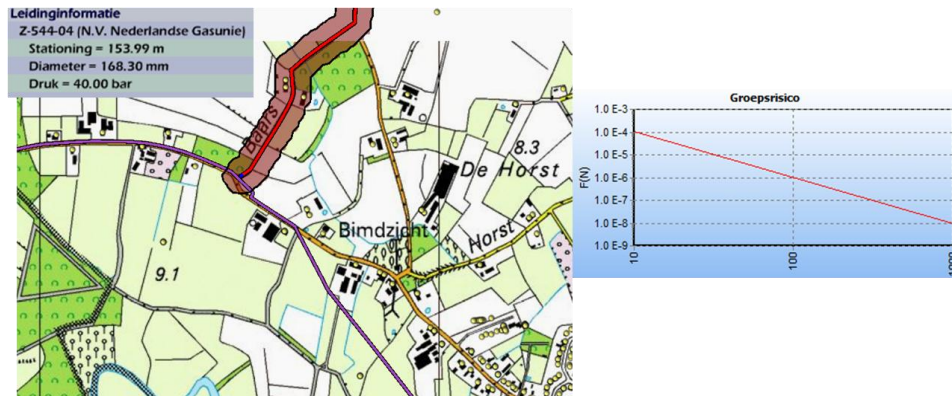
Ontwerp bestemmingsplan Centrum, herziening 2013

Het plan Centrum is een consoliderend bestemmingsplan. Het plan voorziet niet in een toename van (beperkt) kwetsbare objecten. Het GR van het plan bedraagt meer dan 0,1 x oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Er is geen sprake van een toename van de hoogte van het GR. Voor dit bestemmingsplan kan daarom volstaan worden met een beperkte verantwoording van het GR. De regionale brandweer dient daarnaast verzocht worden advies uit te brengen. Ten aanzien van het PR zijn er geen belemmeringen voor het plan.

BIJLAGE 1: Invloedsgebieden en GR

Leiding Z-544-04

Leiding Z-544-04 heeft een invloedsgebied aan weerszijde van de leiding van 70 meter.

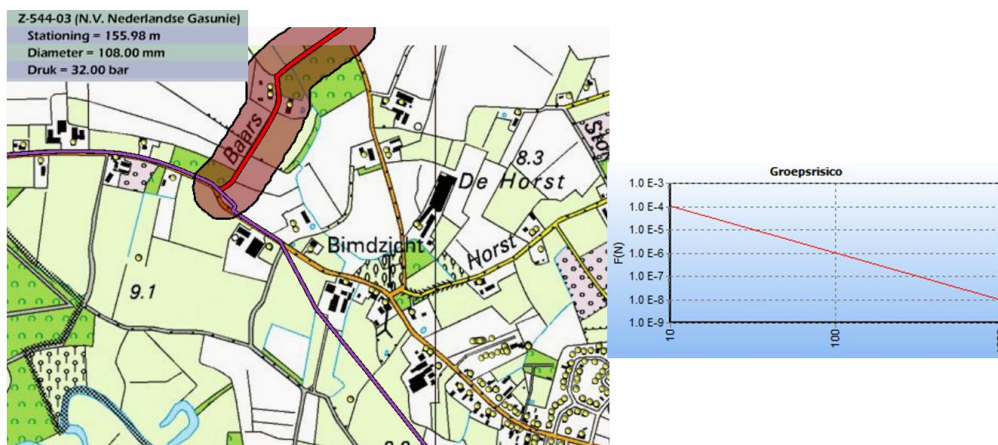


Figuur 10: Ligging leiding en GR van leiding Z-544-04

Zoals uit bovenstaande figuur blijkt is er geen zichtbaar GR. De bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied is te laag.

Leiding Z-544-03

Leiding Z-544-03 heeft een invloedsgebied aan weerszijde van de leiding van 45 meter.

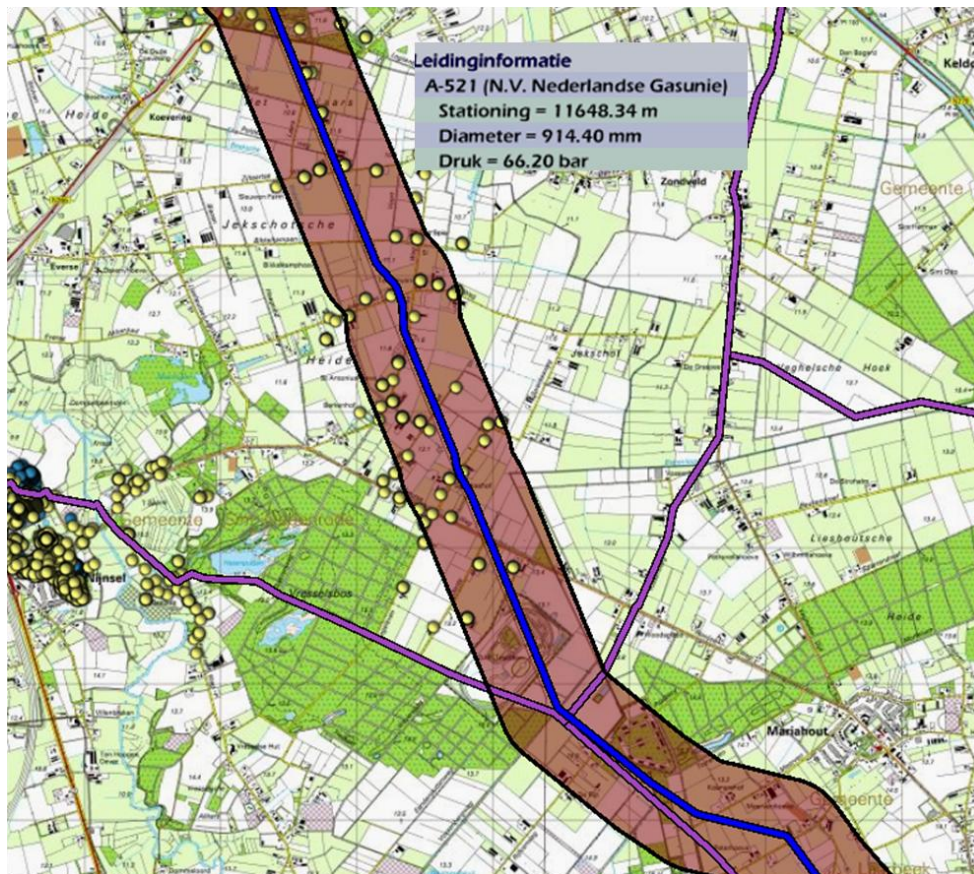


Figuur 11: Ligging leiding en GR van leiding Z-544-03

Zoals uit bovenstaande figuur blijkt is er geen zichtbaar GR. De bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied is te laag.

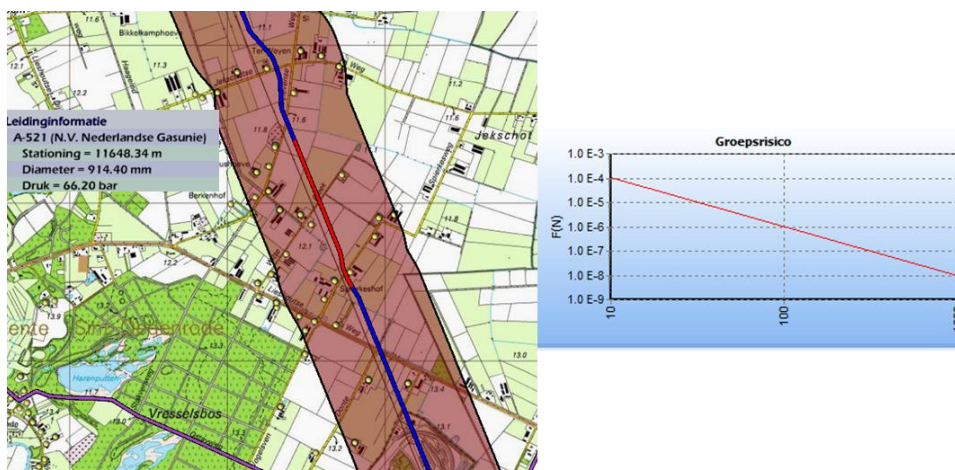
Leiding A-521

Leiding A-521 heeft een invloedsgebied aan weerszijde van de leiding van 425 meter.



Figuur 12: Ligging en invloedsgebied leiding A-521

Omdat het GR berekend wordt per kilometer leidingdeel is in onderstaande afbeelding het berekende GR voor een gedeelte van de leiding weergegeven.

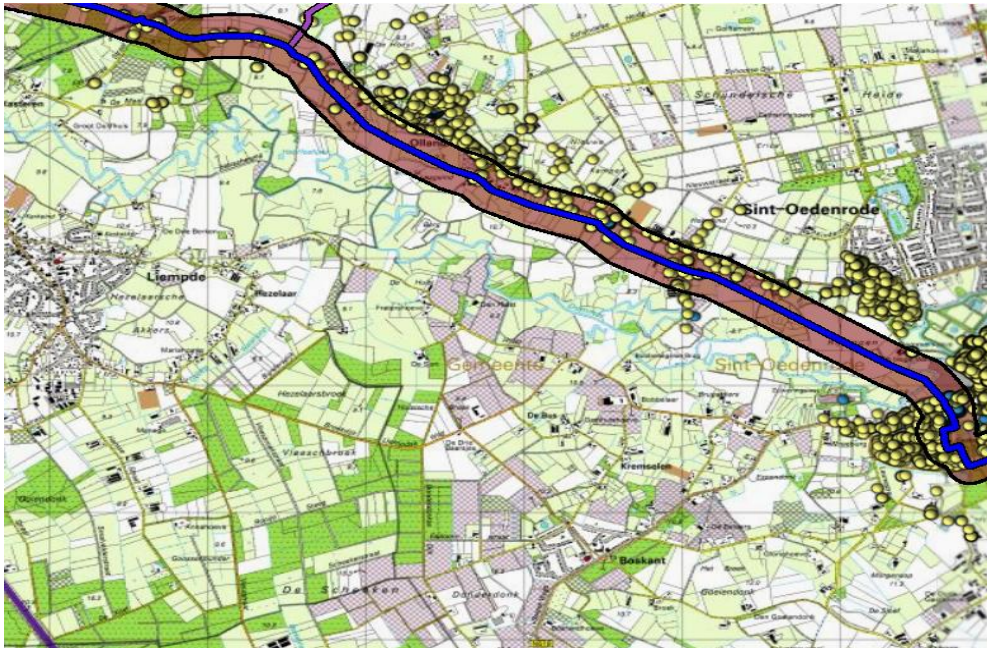


Figuur 13: GR leiding A-521

Voor de gehele leiding A-521 binnen de gemeente geldt dat er nergens voor deze leiding een zichtbaar/berekend GR aanwezig is.

Leiding Z-544-01

Leiding Z-544-01 heeft een invloedsgebied aan weerszijde van de leiding van 170 meter en een gedeelte van 135 meter t.h.v. de testbaan DAF. In onderstaande figuren is de ligging en invloedsgebied van de leiding weergegeven. Gezien de lengte van de leiding is dit weergegeven in twee afbeeldingen.

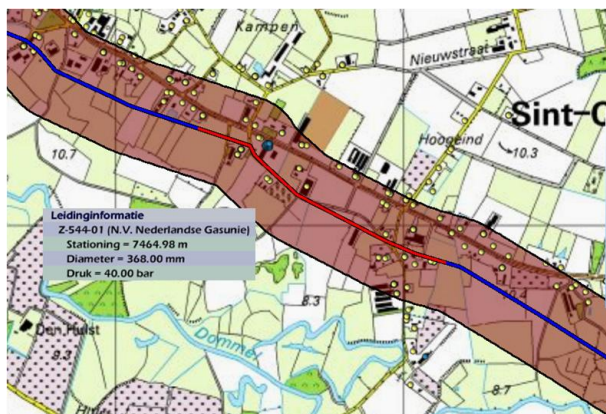


Figuur 14: Ligging leiding en invloedsgebied leiding Z-544-01 (westen Sint-Oedenrode)

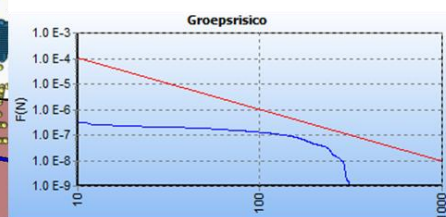
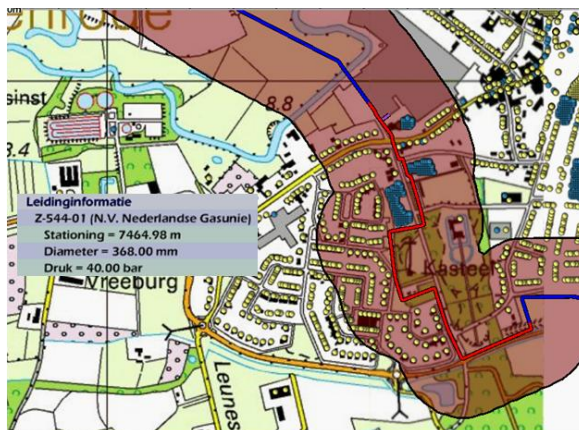


Figuur 15: Ligging leiding en invloedsgebied leiding Z-544-01 (oosten Sint-Oedenrode). De rechteraafbeelding geeft de versmalling weer van het invloedsgebied.

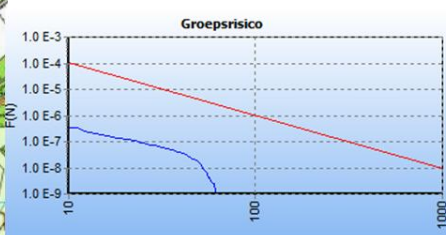
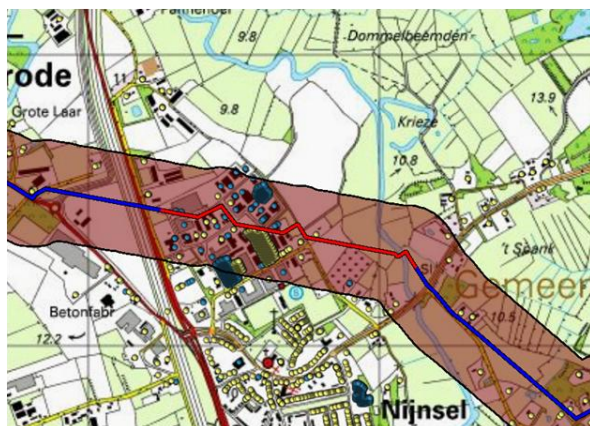
In onderstaande figuren is het GR weergegeven van een aantal kilometer leiding. De weergegeven GR zijn de hoogst berekende. In het buitengebied met een lage bevolkingsdichtheid is er in een aantal gevallen geen zichtbaar GR.



Figuur 16:GR van een gedeelte van leiding Z-544-01



Figuur 17:GR van een gedeelte van leiding Z-544-01 (ter hoogte van Centrum Sint-Oedenrode)

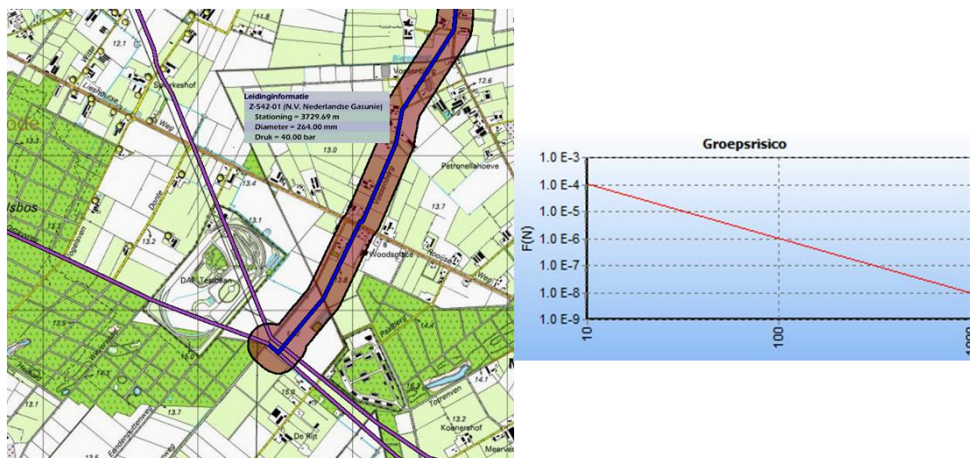


Figuur 18:GR van een gedeelte van leiding Z-544-01 (ter hoogte van Nijnsel)

Zoals uit bovenstaande figuren blijkt is het GR nergens hoger dan de oriëntati ewaarde.

Z-542-01

Leiding Z-542-01 heeft een invloedsgebied aan weerszijde van de leiding van 115 meter.



Figuur 19: GR van een gedeelte van leiding Z-542-01

Zoals uit bovenstaande afbeelding blijkt is er geen berekend GR voor het leidingdeel Z-542-01 in de gemeente.

Bijlage 4:
Ruimtelijke onderbouwing Leerlooierspad 3 Sint Oedenrode

Ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel Leerlooierspad 3 te Sint-Oedenrode.

Sint-Oedenrode, juni 2013

Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor een door burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode te verlenen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning aan het Leerlooierspad 3.
Opdrachtgever	Erfgoed Beheer B.V. Nobelweg 6 5488NN Schijndel
Datum	juni 2013
Contactpersoon gemeente Sint-Oedenrode	Mevrouw Y. Meijkamp en mevrouw L. Vulders
Auteurs namens Juridisch Advies- bureau van der Aa b.v.	Mr. Joost van der Aa en Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Projectbeschrijving	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	6
1.3 Leeswijzer	6
2. Rijks- en provinciaal beleid	7
2.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	7
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	8
2.2.3 Conclusie	9
3. Gemeentelijk beleid en regeling in het bestemmingsplan	10
3.1 Regeling in het bestemmingsplan 'Centrum'	10
3.2 Regeling in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013'	11
3.2 Beleidsregel kruimelgevallen Sint-Oedenrode	12
4. Ruimtelijke en milieuaspecten	13
4.1 Aard en omvang van het project	13
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	16
4.4 Bodem	17
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Flora en fauna	18
4.7 Geluid	18
4.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	19
4.9 Infrastructuur en parkeren	19
4.10 Luchtkwaliteit	19
4.11 Waterhuishouding	19
5. Financiële aspecten/haalbaarheid	21
6. Juridische aspecten	22

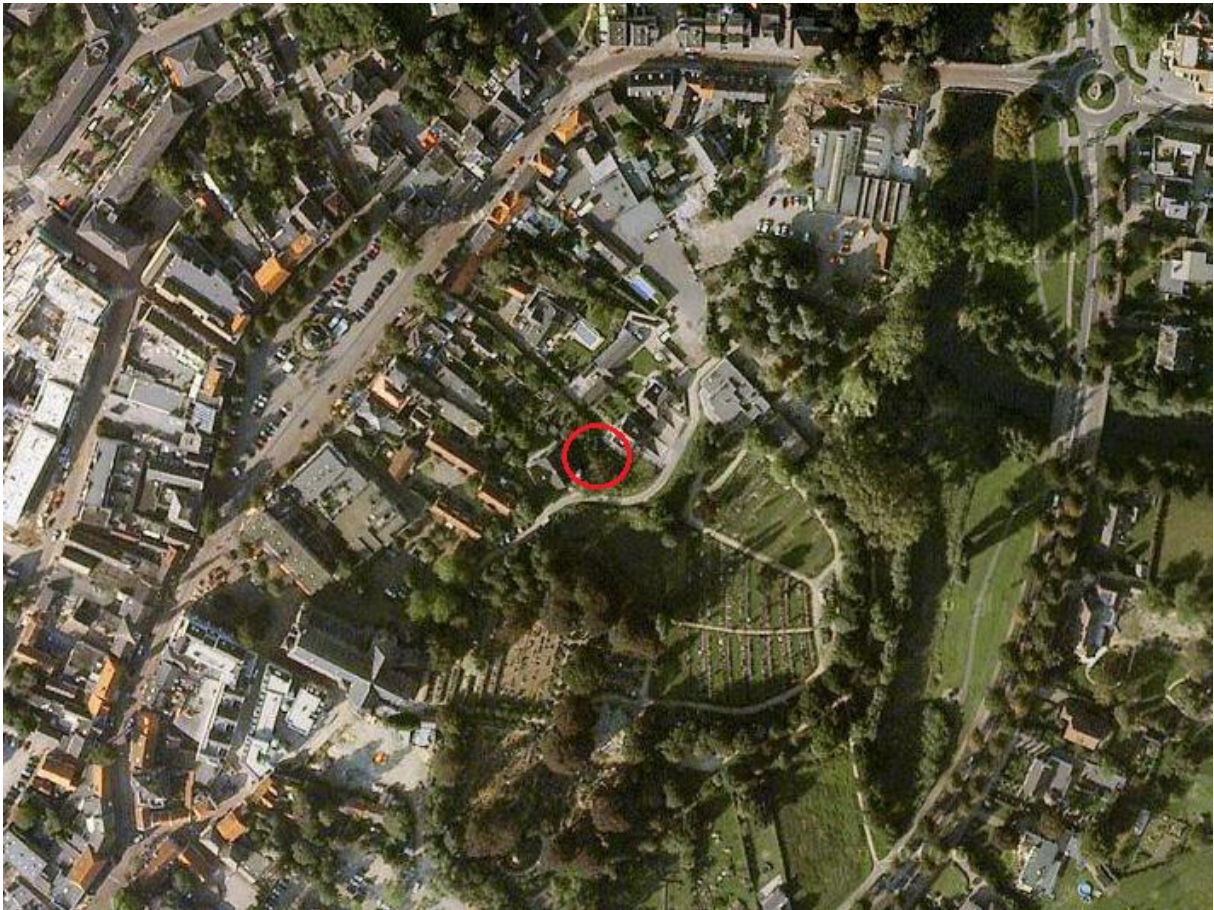
Bijlage:

Bestektekening vrijstaande woning met bijgebouw d.d. 17 mei 2013
Bladnummer WH-B-01.

1. Inleiding

1.1 Projectbeschrijving

Erfgoed Beheer B.V. wenst op het thans braakliggende perceel Leerlooierspad 3 een vrijstaande woning te realiseren. De locatie is op de afbeelding hieronder aangeduid met de rode cirkel.

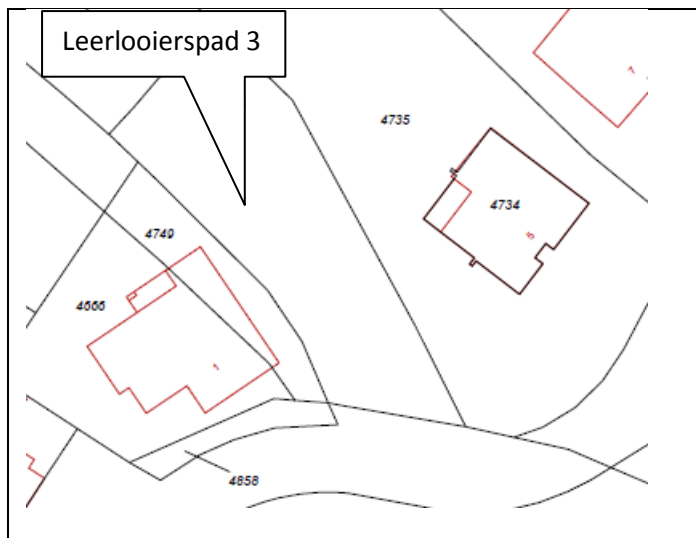


Locatie en omgeving Leerlooierspad 3 (bron: Google maps)

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrum' kent de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en laat een vrijstaande woning toe. De maximaal toegestane goothoogte is 6m¹, de dakhelling moet tussen 35° en 65° zijn. Aan deze maatvoeringseisen wordt voldaan. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak is echter ongunstig gesitueerd voor de woning die Erfgoed Beheer B.V. wil realiseren. Er kan een ruimtelijk gezien betere situatie worden bereikt door de te bouwen woning voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak te situeren zonder dat dit ten koste gaat van de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen. Verder bevat het geldende bestemmingsplan de eis dat bij een vrijstaande woning de afstand van de woning inclusief aanbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde tenminste 3 meter bedraagt. Dat is op dit perceel niet haalbaar omdat het perceel juist op het gedeelte waar het

bouwvlak is gelegen op zijn smalst is en er bovendien sprake is van een 'knik' Op deze punten wijkt het bouwplan af van het bestemmingsplan 'Centrum'.

Onderstaande kadastrale tekening geeft een goed beeld van het perceel en de belendende percelen



Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' ter inzage gelegen. Het is de bedoeling dat de gemeenteraad dit op 26 september 2013 vaststelt. In dit bestemmingsplan is eveneens de bestemming 'Wonen' opgenomen en is het bouwvlak op dezelfde plaats gesitueerd als in het geldende bestemmingsplan 'Centrum'. Het plan wijkt dus op hetzelfde punt af van dit ontwerpbestemmingsplan als van het bestemmingsplan 'Centrum'.

Het ontwerp- bestemmingsplan Centrum 2013 bevat verder de bepaling dat bij vrijstaande woningen de afstand van het hoofdgebouw tot beide zijdelingse perceelsgrenzen tenminste 3 meter bedraagt. Voor bijbehorende bouwwerken is geen minimum afstand tot de perceelsgrens opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Centrum' noch het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' voorziet in een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid ten behoeve van de realisatie van het project. De Beleidsregel voor kruimelgevallen van de gemeente Sint-Oedenrode is evenmin van toepassing op onderhavig project. Dit is in eerdere contacten met medewerkers van de gemeente geconstateerd. Dit betekent dat het bouwplan alleen gerealiseerd kan worden met toepassing van de procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit is ook de insteek geweest bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Van gemeentezijde is nadien echter aangegeven dat het de voorkeur verdient de wijziging van het bestemmingsplan mee te nemen in de procedure voor het bestemmingsplan 'Centrum 2013'. In verband hiermee is namens Erfgoed Beheer B.V. een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Wettelijk en formeel kader

Op grond van de Wabo is een omgevingsvergunning vereist voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.lid 1 sub a) en ook voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c). Een aanvraag die slechts ziet op de activiteit bouwen, maar die strijdig is met de geldende planologische regelgeving, wordt van rechtswege tevens aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'strijdig planologisch gebruik' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c (zie artikel 2.10 lid 2 van de wet). Onder planologisch strijdig gebruik valt zowel het feitelijk gebruiken van de grond en reeds bestaande bouwwerken als het oprichten van nieuwe bouwwerken. Het toetsingskader voor planologisch strijdig gebruik is geregeld in artikel 2.12 Wabo. Het betreft hier een discretionaire bevoegdheid. De criteria waarop een vergunning kan worden verleend, zijn ontleend aan de Wet ruimtelijke ordening met als belangrijkste grond dat een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Een omgevingsvergunning voor een bouwwerk dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden belicht. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt een toetsing van het project aan het rijks- en provinciaal beleid plaats, terwijl in hoofdstuk 3 het gemeentelijk beleid en de regeling in het bestemmingsplan aan bod komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke en milieuaspecten. De financiële aspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op enkele juridische aspecten.

2. Rijks- en provinciaal beleid

2.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van infrastructuur en Milieu worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. Het Rijk is verantwoordelijk voor de 13 beschreven nationale belangen; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De nationale belangen worden in hoofdstuk 3 beschreven. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze 13 nationale belangen zijn met onderhavig project niet in het geding. Het project is daarvoor te kleinschalig, er is geen sprake van een functiewijziging en het projectgebied ligt niet aan een belangrijke transportverbinding. Voorts ligt het gebied niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien bij de realisatie van het voorgenomen project geen nationale belangen in het geding zijn kan een verdere toets aan het rijksbeleid (met name het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) achterwege blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Hij bestaat uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid terwijl in deel B vier ruimtelijke structuren worden beschreven namelijk de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2012. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Algemeen

Binnen de provincie geldt momenteel de Verordening ruimte 2012 die op 1 juni 2012 in werking is getreden. Artikel 1.2. geeft de werking van de verordening aan. In artikel 1.2 lid 1 is bepaald dat de verordening onder meer van toepassing is op een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

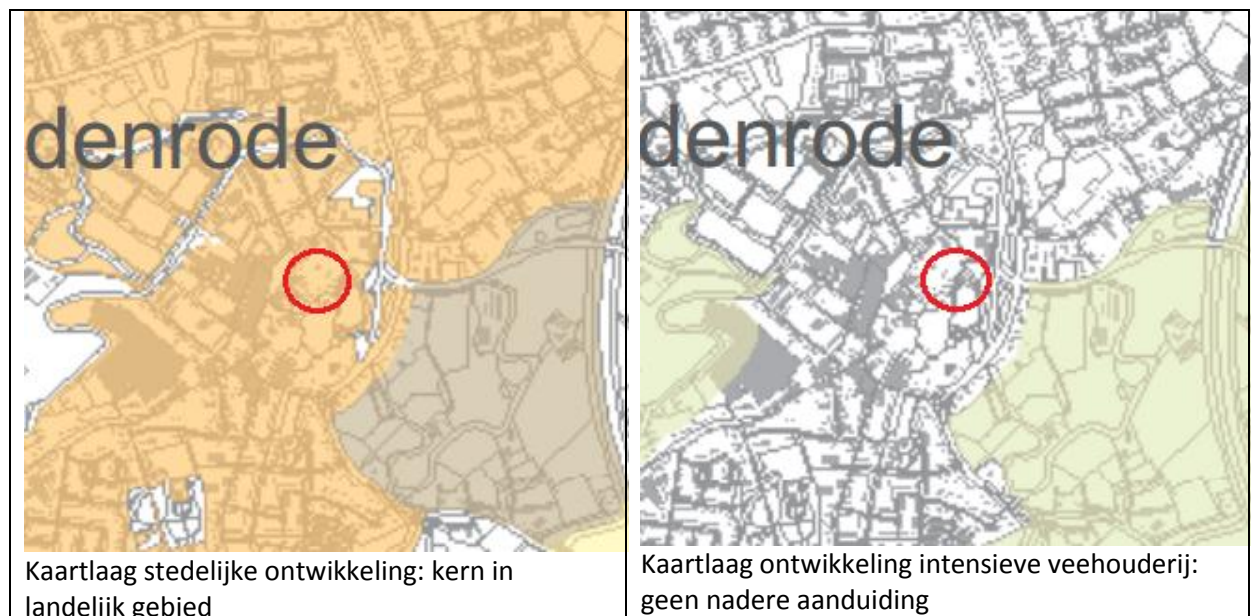
Dat is dus hier het geval zodat een toets aan de verordening dient plaats te vinden.

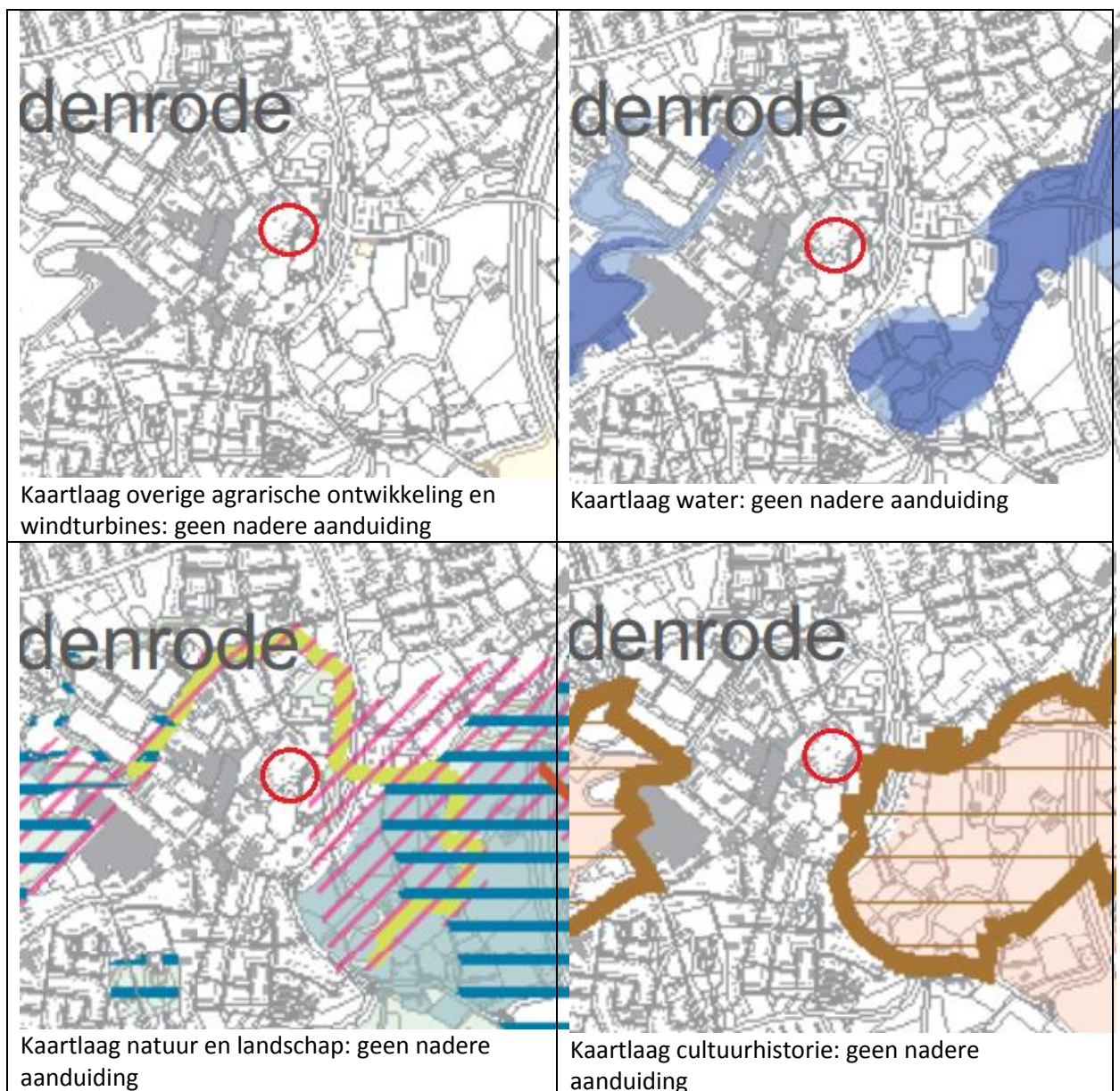
Kaarten

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

- Cultuurhistorie
- Natuur en landschap
- Ontwikkeling intensieve veehouderij
- Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines
- Stedelijke ontwikkeling
- Water
-

Hierna volgt een uitsnede van deze zes kaarten met betrekking tot de locatie Leerlooierspad 3 en de directe omgeving. De locatie Leerlooierspad 3 is met een rode cirkel nader aangeduid. Daarbij wordt tevens vermeld welke specifieke aanduidingen eventueel op de locatie van toepassing zijn.





Zoals blijkt uit de kaartlaag stedelijke ontwikkeling ligt de locatie binnen het gebied met de aanduiding 'kern in landelijk gebied'. Deze aanduiding valt onder bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de bouw van woningen en andere stedelijke ontwikkelingen vanuit het provinciaal beleid mogelijk. Het geldende bestemmingsplan laat de bouw van een woning al toe, er is dus geen sprake van toename van het aantal woningen of van functiewijziging. De overige aspecten uit de verordening behoeven geen nadere bespreking nu deze op de locatie niet van toepassing zijn.

2.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen het onderhavige project.

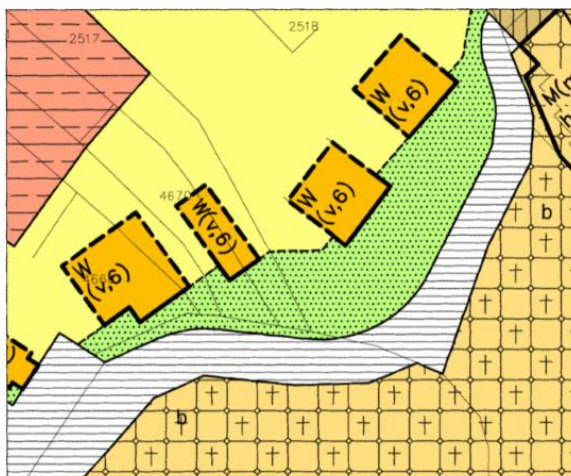
3. Gemeentelijk beleid en regeling in het bestemmingsplan

3.1 Regeling in het bestemmingsplan 'Centrum'

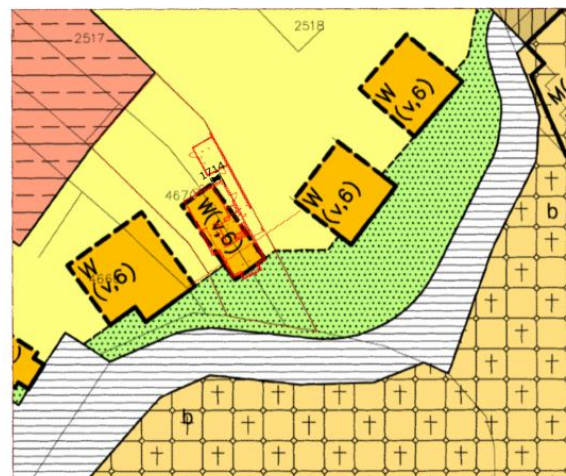
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 30 oktober 2003. Dit bestemmingsplan is nadien nog herzien in 2006 en 2010, maar de wijzigingen in deze herzieningen zijn niet van belang voor het onderhavige project.

De locatie Leerlooierspad 3 heeft de bestemming 'Woondoeleinden' met de nadere aanduiding 'vrijstaand'. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, terwijl de dakhelling minimaal 35° en maximaal 65° dient te zijn. Aan de maatvoeringseisen wordt voldaan. Het bestemmingsplan laat dus reeds een vrijstaande woning op de locatie toe. Zodoende wijkt het voorgenomen project qua gebruik niet af van wat het bestemmingsplan toestaat. De strijd met het bestemmingsplan betreft het feit dat het hoofdgebouw voor een klein deel buiten het bouwvlak wordt gebouwd. De woning komt hierdoor op sommige plaatsen enigszins dicht tegen de perceelsgrens te liggen. Verder wordt de voorgeschreven afstand van 3 meter van de woning inclusief aanbouwen tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen niet overal gehaald. Zie de onderstaande figuren met een uitsnede uit de plankaart van het geldende bestemmingsplan Centrum en een projectie van de plaats van de beoogde woning met bijgebouw.

Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Centrum'



Situatie bouwvlak Leerlooierspad 3
zoals verbeeld op de bestemmingsplankaart

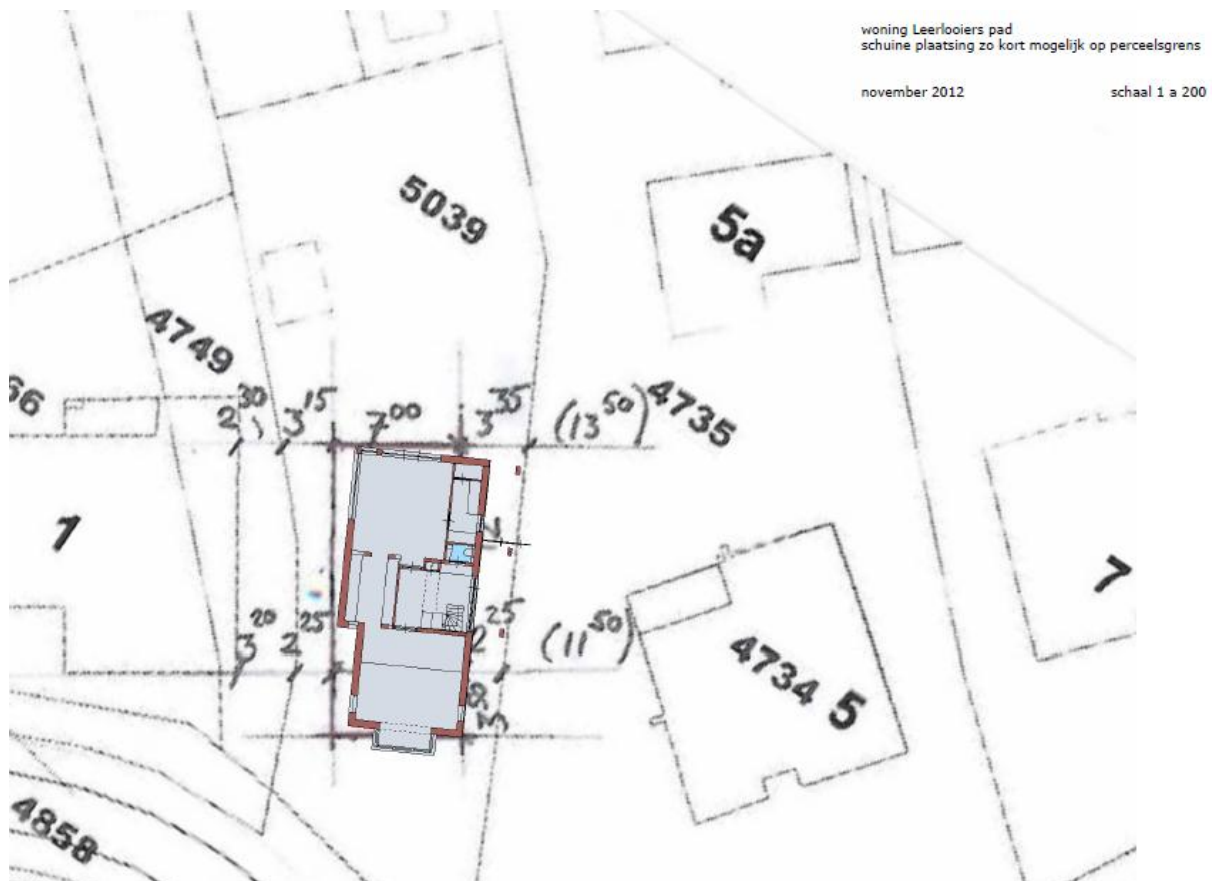


Situatie bouwvlak Leerlooierspad 3
zoals verbeeld op de bestemmingsplankaart.
De beoogde bouwmassa is met rood ingetekend

In het bestemmingsplan 'Centrum' is in artikel 10, lid 5, onder h, bepaald dat de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3 meter dient te bedragen:

- h. bij een vrijstaande woning dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde van de woning, met inbegrip van de aan deze zijde gebouwde aanbouwen, ten minste 3 m¹ te bedragen;**

Op de tekening hieronder is de situering van de nieuwe woning (hoofdgebouw) aangegeven. Aan de rechterzijde valt een gedeelte buiten het bouwvlak terwijl aan de linkerzijde een deel van het bouwvlak niet wordt benut voor het hoofdgebouw. Aan beide zijden wordt niet volledig voldaan aan de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, al is de afwijking op dit punt aan de linkerzijde (westzijde) slechts gering en wordt grotendeels aan deze afstand voldaan. Ook op dit punt wijkt het onderhavige project dus af van het bestemmingsplan 'Centrum'.



Situatieschets geplande woning Leerlooierspad 3

Het bestemmingsplan 'Centrum' voorziet niet in een ontheffingsbevoegdheid om de bouw van een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak mogelijk te maken. De afwijkingsbevoegdheden betreffende de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (artikel 10, lid 9, onder a, onder (10) en (11)) kunnen voor het onderhavige project geen soelaas bieden.

3.2 Regeling in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' d.d. 16 april 2013 is de bestemming 'Wonen' opgenomen en is het bouwvlak op dezelfde plaats gesitueerd als in het geldende bestemmingsplan 'Centrum'. De afwijking van het bestemmingsplan is op dit punt dus dezelfde.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' voorziet evenmin in een afwijkingsbevoegdheid om de bouw van een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak mogelijk te maken.

Wel veranderd is de regeling met betrekking tot de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens. Waar deze afstand in het geldende plan aan één zijde minimaal 3 meter diende te zijn, met inbegrip van de aanbouwen, moet de afstand van het *hoofdgebouw* tot de *beide* zijdelingse perceelsgrenzen nu minimaal 3 meter zijn. Zie artikel 14.2.2, onder g, dat luidt:

*“De minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
- bij woningtype 'vrijstaand' aan beide zijden 3 meter;
met dien verstande dat indien de woning ten tijde van ter inzagelegging van het
ontwerpbestemmingsplan op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, deze
afstand is toegestaan (zie artikel 27.3.2).”*

De minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens geldt nu voor beide zijden, maar bijbehorende bouwwerken worden, in tegenstelling tot voorheen, niet meegerekend. Het voorgenomen project wijkt op dit punt af van deze bepaling. De uitzondering voor bestaande woningen is niet van toepassing omdat er op de peildatum geen woning stond.

Andere veranderingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Centrum' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. In het geldende bestemmingsplan werden deze waarden nog niet via het bestemmingsplan beschermd. Zie over het aspect archeologie en cultuurhistorie nader par. 4.2.

3.3 Beleidsregel kruimelgevallen gemeente Sint-Oedenrode

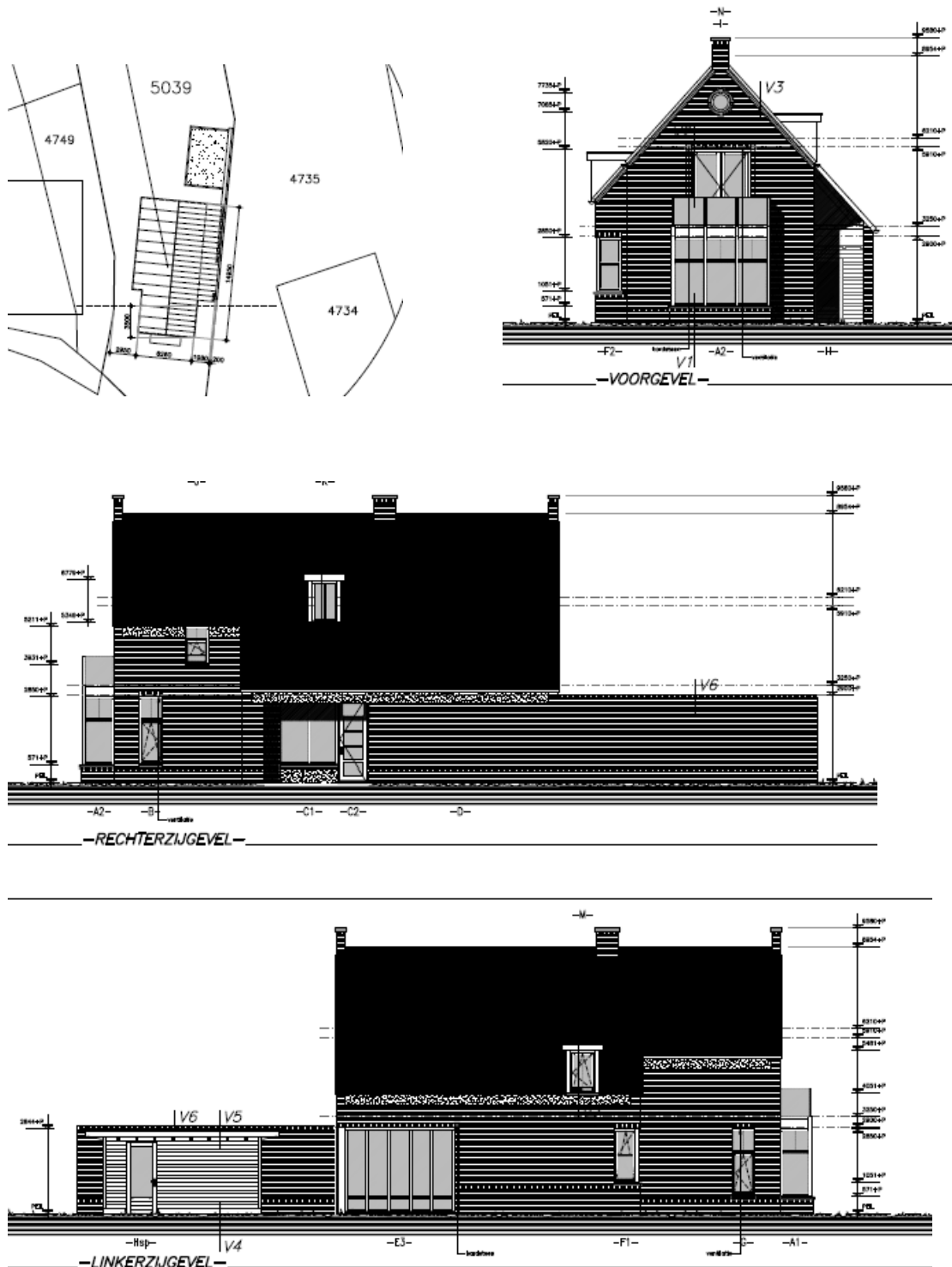
In de Beleidsregel kruimelgevallen van de gemeente Sint-Oedenrode (laatstelijk gewijzigd op 29 mei 2012) heeft de gemeente haar beleid om op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a sub 2 van de Wabo ondanks strijd met het bestemmingsplan toch medewerking aan verzoeken te verlenen uitgewerkt. Wanneer een situatie valt onder één van de in de beleidsregel genoemde categorieën kan toch medewerking worden verleend. De beleidsregel is echter in onderhavig geval niet van toepassing, omdat deze alleen voorziet in het realiseren van een bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak terwijl het hier gaat om het gedeeltelijk bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Dit betekent dat geen gebruik kan worden gemaakt van artikel 2.12. eerste lid onder a sub 2 van de Wabo.

4. Ruimtelijke en milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt, voor zover nodig, ingegaan op de diverse ruimtelijke aspecten en milieuaspecten met betrekking tot het project.

4.1 Aard en omvang van het project

De figuur hieronder geeft een beeld van de situatie en de gevelaanzichten.



Voor meer gedetailleerde gegevens over maatvoering en dergelijke wordt verwezen naar de bestektekening, bladnummer WH-B-01 d.d. 17 mei 2013, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Zoals in paragraaf 3.1 al is aangegeven, is het voorgenomen project kleinschalig van omvang en heeft nauwelijks ruimtelijke impact in vergelijking met de mogelijkheden die het geldende en het ontwerp- bestemmingsplan bieden. Beide plannen laten een vrijstaande woning toe en dat is in een omgeving met woon- en gemengde functies in het centrum niet uitzonderlijk. Er vindt dus geen functieverandering plaats en er wordt planologisch geen extra woning toegevoegd. De afwijking bestaat uit de situering van de bebouwing, waarbij de woning, het hoofdgebouw voor een beperkt gedeelte buiten het bouwvlak is geprojecteerd en voor een deel ook op minder dan 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens zoals in het ontwerp- bestemmingsplan is voorgeschreven. De gewenste situering heeft uit bouwtechnisch oogpunt de voorkeur, maakt een ruimere woning mogelijk en zorgt voor een logischer inpassing in de omgeving. Het betreft bovendien een zeer beperkte afwijking. Het bestaande bouwvlak is 7 meter breed en 15,5 meter lang; de oppervlakte is derhalve 108,5 m². De oppervlakte van de beoogde woning is 108,58 m² en dus gelijk aan het bestaande bouwvlak.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is nog het volgende van belang.

Het Leerlooierspad is een informele langzaam verkeersroute tussen de parkeerruimte achter het kantoor van de Rabobank en het Sluisplein. Het is mede bedoeld om een relatie te leggen tussen kerk en kerkhof aan de ene kant en het mortuarium aan de kant van het Sluisplein.

Het is ook een pad tussen het groene parkachtige gebied van het kerkhof met de waterpartij en de voormalige achterkanten van de percelen aan de Markt.

De slingerende beweging die het Leerlooierspad kenmerkt (het is een eigenschap van elk pad) ondersteunt het informele en natuurlijke karakter van dit gebied. De toevallige begrenzing van de oude kavels past daarbij. Er is juist geen aanleiding om bij de niet evenwijdig lopende bestaande perceelsgrenzen vast te houden aan een paarsgewijze evenwijdige ordening van de bouwvlakken.

Het ontwerp van de woning maakt gebruik van de situatieve omgevingsparameters. Het bouwvlakken schema lijkt gebaseerd te zijn op min of meer algemene (juridische) kaders en niet voort te vloeien uit een stedenbouwkundige gevoeligheid.. De plaats en de afmeting van het bouwvlak laten geen ruimte om de situering van de nieuwe woning binnen een meer voor de locatie passende plaats voor te stellen .

Het voorgestelde ontwerp voegt zich situatief beter naar de gegevens van de locatie, met name ook de zijdelingse perceelsgrenzen en doet door zijn situering ook meer recht aan de zelfstandigheid van de buurmassa's. De belevingswaarde en gebruikswaarde van het eigen domein van de nieuw voorgestelde woning is door de verdraaiing ook beter .

Het perceel is vergeleken met de percelen in de directe omgeving aan de smalle kant. Daardoor wordt op een deel van het perceel niet de gewenste afstand van 3 meter tussen de woning (het hoofdgebouw) en de zijdelingse perceelsgrenzen gehaald. De afstand is echter niet zodanig klein dat de buurpercelen hier onevenredige hinder van ondervinden. De gewenste afstand van 3 meter tot de perceelsgrens wordt overigens bij het bestaande bouwvlak evenmin op alle plaatsen gehaald. Van

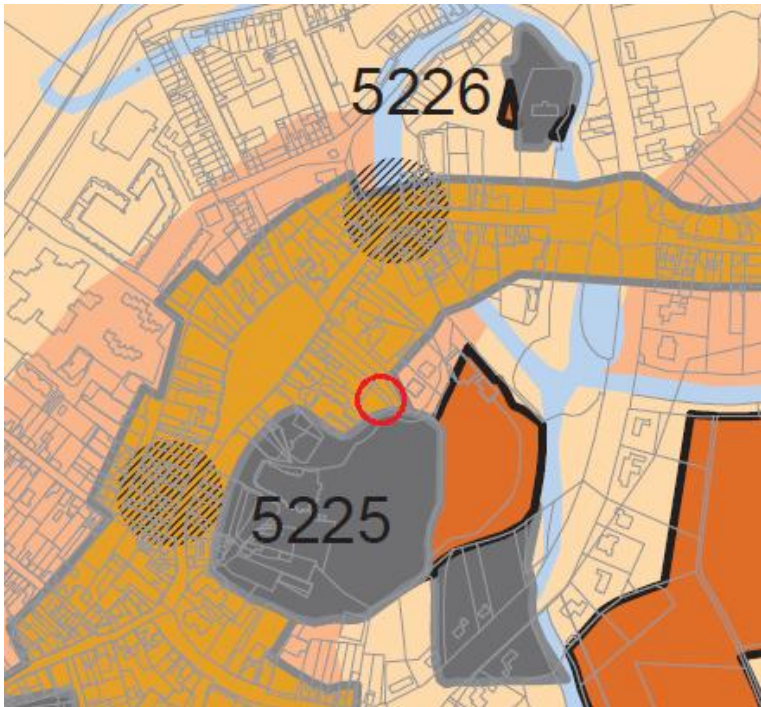
een toename van overlast of hinder voor de naburige percelen is dan ook geen sprake, zeker niet als men rekening houdt met het feit dat in het nieuwe bestemmingsplan Centrum de bouw van bijbehorende bouwwerken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen tot de mogelijkheden behoort, waarbij een bouwhoogte mogelijk is van 3.30 meter (bij een plat dak) tot maximaal 6 meter als er gebruik wordt gemaakt van een kap.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het bestemmingsplan 'Centrum' bevat geen regeling op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. De volgende figuur bevat een uitsnede uit de archeologische waardekaart behorende bij het Erfgoedplan van de gemeente Sint-Oedenrode. De locatie is met een rode cirkel aangegeven. De locatie ligt net binnen het gebied dat is aangeduid als 'oude kern'. Daaronder volgt een uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart. Hierop is de locatie gewaardeerd binnen 'Categorie 3 – Oude kern', die onder de reeds bekende waarden valt. De archeologische verwachtingen op de locatie zijn dus reeds bekend. Op basis van de Notitie Archeologiebeleid Sint-Oedenrode geldt voor categorie 3 (oude dorpskern van Sint-Oedenrode en Eerschot) dat een bureauonderzoek nodig is bij een verstoring van minimaal 30cm diep én groter dan 50m². Deze waarden worden met het onderhavige project overschreden.



Uitsnede archeologische waardekaart Erfgoedplan gemeente Sint-Oedenrode



Uitsnede archeologische verwachtingskaart Erfgoedplan gemeente Sint-Oedenrode

Deze regeling is in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' vertaald. De locatie heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (artikel 20; bescherming van de archeologische verwachtingswaarde van de oude kernen) en 'Waarde – Cultuurhistorie 1' (artikel 22; bescherming van de karakteristieke groen- en wegenstructuur, bestrating en bebouwingswanden). Ook op basis van het ontwerpbestemmingsplan is een archeologisch onderzoek vereist (artikel 20.2.1 onder a).

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport d.d. 22 april 2013, dat als bijlage is bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied gawe resten van nederzettingen uit de late Prehistorie tot Volle Middeleeuwen worden verwacht onder het plaggendeek.

Indien de ontgravingsdiepte beperkt kan blijven tot 60 cm –Mv blijven de eventuele archeologische resten bewaard en hoeft er geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Naar verwachting kan de ontgravingsdiepte beperkt blijven tot 60 cm –Mv. Mocht blijken dat deze diepte ten behoeve van de fundering toch overschreden dient te worden, dan zal voordat van start wordt gegaan met de bouw een archeologisch vervolgonderzoek worden verricht.

4.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Het onderhavige project voorziet planologisch niet in de toevoeging van een extra woning. De nieuwe woning komt tussen de bestaande woningen aan het Leerlooierspad (nummers 1 en 5) te liggen en ligt niet dicht bij een bedrijf dat in diens mogelijkheden verder zou kunnen worden beperkt dan door de reeds bestaande woningen. Het project brengt derhalve geen beperkingen voor omliggende bedrijven met zich mee. Aan de noordzijde van het perceel ligt de bestemming 'Centrumdoeleinden II'. Voor deze bestemming vormt de bouw van de woning evenmin een belemmering. De woning komt ook niet dichtbij deze bestemming te liggen.

4.4 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. Aangezien het onderhavige project voorziet in de bouw van een hoofdgebouw is een bodemonderzoek vereist. Indien er echter bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn, is een nieuw bodemonderzoek niet nodig (artikel 2.1.5 lid 3 van de Bouwverordening). Dat laatste is het geval. Op 3 maart 2009 is door Agris Milieu-Advies een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd. Het rapport dat de resultaten van het onderzoek bevat is bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat voor enkele onderzochte stoffen de achtergrondwaarden worden overschreden en op één plaats de concentraties barium en naftaleen licht verhoogd zijn ten opzichte van de streefwaarde. Er zijn echter geen belemmeringen voor het toekomstige gebruik als woning. Een vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Uit onderstaande figuur uit de risicokaart Noord-Brabant, waarop de locatie met een zwarte cirkel is aangegeven, volgt dat zich in de nabijheid van de locatie geen risicovolle objecten of buisleidingen bevinden. Het object helemaal linksboven in de figuur is het zwembad De Neul, dat zich op een afstand van ca. 330 meter van de locatie bevindt. Het aspect externe veiligheid behoeft derhalve geen nadere onderbouwing en vormt geen belemmering voor het project.



4.6 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurschermingswet. Op grond van de Ffw is iedere handeling verboden, die schade kan toebrengen aan beschermde planten en dieren en hun leefgebied. Artikel 75 Ffw biedt de mogelijkheid voor vrijstelling 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 bijvoorbeeld in het geval er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw. De regeling van de Ffw met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke vrijstelling hoeft te worden gevraagd als er een gerede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing. 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 Ffw in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22, komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Ffw aan de orde 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 Ffw aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

In dit verband is het volgende van belang. In dit geval gaat het om een geldende bestemming Wonen met een bouwvlak dat al een directe bouwtitel oplevert. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de afwijking van het bouwvlak en dus ook van het geldende bestemmingsplan marginaal.

Het perceel maakte oorspronkelijk deel uit van de achtertuin van een van de panden aan de Markt maar inmiddels is de eigendom afgesplitst. Het maakt op dit moment een wat verwaarloosde indruk: er staan enkele bomen en struiken, er ligt wat verharding, er staat wat bebouwing en er heeft een vijver gelegen. De bomen en struiken en overige beplanting moeten worden verwijderd om het bouwplan mogelijk te maken.

In deze situatie geldt de algemene zorgplicht die in artikel 2 van de Flora- en faunawet is opgenomen. Het volstaat in deze situatie om de voorbereidende werkzaamheden te verrichten buiten het broedseizoen van vogels.

4.7 Geluid

Een woning is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Het betreft hier een geldende woonbestemming met een directe bouwtitel binnen het bouwvlak waarvan de

aanvaardbaarheid, ook qua geluidhinder al in 2003 is vastgesteld. De omstandigheden zijn sindsdien niet gewijzigd, zo heeft het Leerlooierspad zijn beperkte functie behouden namelijk als doorgaande route voor langzaam verkeer en als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van alleen de aanliggende percelen. Dit brengt slechts een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen met zich mee.

4.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

De locatie bevindt zich zoals in par. 2.2 is aangegeven in het stedelijk gebied. In de nabije omgeving van de locatie zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op ruim 450 meter afstand van de locatie (Corridor 3). Geurhinder als gevolg van veehouderijen valt dus redelijkerwijs niet te verwachten zodat nader onderzoek achterwege kan blijven.

4.9 Infrastructuur en parkeren

De nieuwe woning bevindt zich aan het verkeersluwe Leerlooierspad. Ter plaatse zijn alleen fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer toegestaan. Er bevinden zich slechts enkele woningen aan één zijde van deze weg. Van de nieuwe woning gaat nauwelijks verkeersaantrekkende werking uit. Er wordt een aansluiting op het Leerlooierspad gerealiseerd en er is voldoende ruimte op het perceel aanwezig om parkeervoorzieningen te realiseren. De aspecten infrastructuur en verkeer vormen dan ook geen belemmering voor onderhavig project.

4.10 Luchtkwaliteit

Het project is zo kleinschalig dat het zonder meer valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM). Het project is ook te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aantal extra verkeersbewegingen is maximaal enkele verkeersbewegingen per dag. De richtafstand van een gevoelig object zoals een woning tot aan een veehouderij is op basis van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG minimaal 30 meter. In par. 4.8 (geurhinder) is al geconstateerd dat de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij meer dan 450 meter is, zodat de richtafstand ruimschoots wordt gehaald. Het aspect luchtkwaliteit levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig project.

4.11 Waterhuishouding

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater, op het tegengaan van verdroging en op het waar mogelijk het bevorderen van vernatting. Een van de middelen om dit te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding 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.

De waterbeherende instantie, Waterschap De Dommel, heeft in november 2008 de Handreiking watertoets uitgebracht. Deze is laatstelijk in oktober 2012 aangepast. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze actuele Handreiking als uitgangspunt genomen. Op basis van de Handreiking

is afstemming vereist bij een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing, voor zover sprake is van een relevant waterbelang.

Voor kleine op zichzelf staande plannen als het onderhavige project, waarbij een toename van maximaal 250m² aan verhard oppervlak aan de orde is, geldt geen bergingseis voor hemelwater. Wel dient het project zoveel mogelijk hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Van belang is dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een directe bouwtitel aanwezig is. Het onderhavige project zorgt nauwelijks voor extra verhard oppervlak ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toestaat.

De locatie ligt niet in een gebied met gebiedsspecifieke waterbelangen (zoals bijvoorbeeld natte natuurparels, waterbergingsgebieden en natte natuurzones). Zie de onderstaande figuur uit de viewer van Waterschap De Dommel ten behoeve van de watertoets.



De heer Verhees van Waterschap De Dommel heeft in een e-mail van 4 maart 2013 aangegeven dat vanwege de beperkte omvang van het project een watertoets niet nodig is.

5. Financiële aspecten/haalbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. Er zijn voor de gemeente geen kosten aan verbonden. De kosten van ambtelijke bijstand, procedurekosten en dergelijke komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer wordt ter zake een overeenkomst gesloten, dit geldt ook voor het verhaal van eventuele planschadeclaims. De financiële haalbaarheid van het project wordt hiermee gegarandeerd.

6. Juridische aspecten

Het project voorziet in de bouw van een woning deels buiten het bouwvlak. De situering van het bouwvlak wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum hierop aangepast en tevens zal in de regels worden opgenomen dat op deze locatie wordt afgeweken van de bepaling dat bij vrijstaande woningen het hoofdgebouw op tenminste 3 meter afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen moet worden gesitueerd.

Regels

