

Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord

Deel B – De verantwoording

Gemeente Sint-Oedenrode



Bestemmingsplan

Sint-Oedenrode Noord

Deel B – De verantwoording

Gemeente Sint-Oedenrode

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'	1
1.3	Leeswijzer Deel B - De verantwoording	2
2	Bestaande situatie: beleidsanalyse	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Beleid provincie	7
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	Bestaande situatie: Functionele analyse	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Resultaten functionele analyse	19
4	Bestaande situatie: Ruimtelijke analyse	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Historie	25
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.4	Groen en water	33
4.5	Verkeer	35
4.6	Ruimtelijke analyse: structuur en deelgebieden	36
5	Milieutoets	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Milieu en zonering	52
5.3	Luchtkwaliteit	55
5.4	Bodemkwaliteit	56
5.5	Water	56
5.6	Flora en fauna	58
5.7	Duurzaam bouwen	61
6	Haalbaarheidsaspecten	63
6.1	Economische haalbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	64

Bijlagen:

- Bijlage 1: Functielijst
Bijlage 2: Nota van inspraak en vooroverleg
Bijlage 3: Advies van Waterschap De Dommel
Bijlage 4: Raadsvoorstellen en -besluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Sint-Oedenrode is gestart met een actualisatieslag van al haar bestemmingsplannen. Het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' vormde het eerste plan in het actualiseringstraject. Dit bestemmingsplan dient mede als voorbeeldplan voor de volgende bestemmingsplannen in het traject, waarvan het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' er één is. Voorliggend 'Deel B - De verantwoording' hoort bij het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'.

1.2 Plangebied bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord', waarvan voorliggende toelichting deel uitmaakt, omvat de woonwijken Kinderbos, Kienehoef, Pijnhorst, Cathalijne en Armenhoef, alsook de meander De Neul en de aanliggende groene gronden, waaronder de beekdalgronden die zijn gesitueerd tussen de meander en de noordoever van de Dommel.

Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd:

- Aan de noordzijde ligt het plangebied tegen het buitengebied aan. De wijk Kienehoef (noordoostelijk deel van het plangebied) wordt aan de noordzijde begrensd door sportaccommodaties. De westzijde van Kienehoef sluit voor een groot gedeelte aan op het park Kienehoef, dat naast een fraaie wijkvoorziening tevens een bovenwijkse functie vervult. Dit park maakt geen deel uit van het plangebied, maar vormt een grote 'instulping' in het plangebied. Het park is tevens gelegen aan de noordzijde van Kinderbos (noordwestelijk deel van het plangebied).
- Aan de oostzijde lopen in noord-zuidrichting achtereenvolgens de Schijndelseweg en de Lindendijk. De Schijndelseweg vormt de scheiding tussen het plangebied en de Schijndelse Heide en tussen het plangebied en de in ontwikkeling zijnde wijk Heikant. Ook de Lindendijk, die ontstaan is als een oude verhoging om het Dommeldal over te kunnen steken, vormt een scheiding tussen het (zuid)oostelijk deel van het plangebied en Eerschot.
- Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Schijndelse Heide, die deel uitmaakt van het buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode.
- Aan de zuidzijde vormen de noordoever van de Dommel (met ten zuiden van de Dommel de dorpskern) en aan zuidwestelijke zijde het Dommeldal (in engere zin) als onderdeel van het buitengebied, de grenzen van het plangebied.

1.3 Leeswijzer Deel B - De verantwoording

Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' omvat twee afzonderlijke rapportages:

- Deel A - Het plan;
- Deel B - De verantwoording.

Dit deel B (De verantwoording) geeft de achtergronden en de motivering van de in deel A opgenomen keuzes. In dit deel komen de functionele en ruimtelijke analyse van de bestaande situatie aan de orde, evenals het beleidskader en de daaruit vloeiende aandachtspunten voor het gebied 'Sint-Oedenrode Noord'. Andere onderdelen vormen de beschrijving van en toetsing aan de (wettelijke) randvoorwaarden, zoals de milieu- en waardenaspecten. Ook de financiële en maatschappelijke haalbaarheid zijn onderwerp van dit rapport 'Deel B - De verantwoording'.

Deel A (Het plan) omvat de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, zijnde de regels en de verbeelding. Daarnaast omvat deel A een toelichting op de visie voor het gebied, zoals vertaald op de verbeelding en in de regels alsmede een toelichting op de juridische systematiek. Dit deel vormt het meest cruciale onderdeel van het bestemmingsplan, het wordt gehanteerd bij de plantoetsing. Deel B kan hierbij, wanneer noodzakelijk, als naslagwerk dienen.

2 Bestaande situatie: beleidsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied 'Sint-Oedenrode Noord'. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid 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'.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

In de 'Nota Ruimte' (23 maart 2005 door de Tweede Kamer vastgesteld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met als achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Met het nieuwe beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Relevante aspecten voor Sint-Oedenrode Noord:

- aandacht voor ruimtelijke kwaliteit alsook efficiënt en duurzaam ruimtegebruik: onder andere leidend tot accent op inbreidingslocaties en differentiatie;
- behouden en versterken kwaliteiten.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' voldoen aan het rijksbeleid. Het is grotendeels een beheerplan: ter plaatse van het bebouwde gebied wordt de bestaande situatie gehandhaafd en door een toegesneden juridische regeling (gecombineerd met onder andere een goed welstandsbeleid) wordt bereikt dat de kwaliteiten behouden blijven.

De gronden gelegen aan de noordoever van de Dommel en dan met name die gronden gesitueerd tussen de stromende Dommel en de afgesneden meander 'De Neul', vormen het hoofdbestanddeel van het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan. Daarnaast is er een drietal inbreidingslocaties van beperkte omvang alwaar (via een binnenplanse wijzigingsprocedure) één tot enkele woningen kunnen worden gerealiseerd. Genoemde ontwikkelingsplannen voldoen ook aan het hierboven geschetste rijksbeleid: de uitvoering van de projecten op de gronden rondom de Dommel leidt tot een versterking van de leefbaarheid en identiteit van Sint-Oedenrode door de ontwikkeling van de Dommelzone als hoogwaardige kern van de groenstructuur. Daarnaast vindt een versterking plaats van de natuur- en ecologische waarden, alsook een verbetering van de waterhuishouding. Voor wat betreft de woningbouwontwikkeling geldt dat de locaties liggen binnen de bebouwde kom van Sint-Oedenrode. De bestaande ruimte wordt hergebruikt en beter benut door de realisatie van extra gebouwen.

2.2.2 Nota Belvedere (1999)

De nota Belvedere is geformuleerd door vier ministeries (OCenW, VROM, LNV en V&W). De voornaamste reden voor het in deze nota geformuleerde beleid is de 'toenemende landschappelijke vervlakking'. Om de vervlakking tegen te gaan moet cultuurhistorie sterker richtinggevend worden voor de inrichting van de ruimte. Het Rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen.

In de nota worden gebieden gewaardeerd voor wat betreft hun cultuurhistorie. Er worden twee soorten gebieden onderscheiden. Op de eerste plaats de Belvedere-gebieden: 'hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden'. Op de tweede plaats de gebieden met 'sectorale cultuurhistorische waarden'. Deze twee soorten gebieden worden vervolgens onderverdeeld in gebieden met een hoge en gebieden met een lage ruimtelijke dynamiek.

Relevante aspecten voor Sint-Oedenrode Noord

De gemeente Sint-Oedenrode behoort tot een Belvedere-gebied, namelijk tot het Dommeldal. Dit gebied kent een hoge ruimtelijke dynamiek, wat vooral komt door ontwikkelingen op het terrein van natuur, recreatie, waterbeheer en toerisme. Het beleid richt zich in dit soort gebieden op de mogelijkheid dat er in ieder opzicht een specifieke en unieke oplossing bestaat. In feite is hier op alle schaalniveaus sprake van een ontwerp-opgave.

Voor het gebied waaronder Sint-Oedenrode wordt geschaard, geeft de nota aan dat de uitvoering van het beleid waar mogelijk op decentraal (regionaal of lokaal) niveau dient te gebeuren en alleen waar nodig op rijksniveau. De betrokkenheid van het Rijk is selectief en primair gekoppeld aan vraagstukken van nationaal belang.



Belvedere-gebieden

2.2.3 Monumentenbeleid

Een deel van het culturele erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar als rijksmonument aan te wijzen. De leeftijdsgrens van 50 jaar schuift steeds op, er komen daarom steeds meer gebouwen bij die rijksmonument kunnen worden. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De 'Monumentenwet' geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onder stads- en dorpsgezicht worden 'groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde' verstaan. De aanwijzing zorgt voor extra bescherming via aangepaste bestemmingsplannen en het daarbij horende vergunningstelsel.

Tevens geeft de Monumentenwet aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen. Aanvullend kan een gemeentelijke subsidieverordening gelden. Een gemeentelijk monument mag jonger zijn dan 50 jaar, maar kan geen gebruik maken van de middelen die het Rijk ter beschikking stelt.

De Monumentenwet richt zich voornamelijk op bescherming. Wanneer het gewenst is dat monumenten gebruikt worden voor het stimuleren van ontwikkelingen, zullen andere instrumenten een rol moeten spelen.

Relevante aspecten voor Sint-Oedenrode Noord

De gemeente Sint-Oedenrode kent thans 34 rijksmonumenten. Het betreft hier voornamelijk panden van vóór 1850. Een aantal jonge monumenten uit de periode 1850-1940 is in het kader van het Monumenten Selectie Project in 2001 aangewezen als rijksmonument. In het plangebied bevindt zich één rijksmonument, te weten de voormalige melkfabriek aan de Lindendijk 5-7. Het aantal gemeentelijke monumenten bedraagt 26, waarvan er geen binnen het plangebied ligt. Sint-Oedenrode kent geen beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet.

2.2.4 Archeologiewetgeving

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend. De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd.

In dit verdrag ligt het accent op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek). Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten te dragen, die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats.

Het verdrag is in Nederland geïmplementeerd door een aanpassing van de Monumentenwet 1988 (via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg).

Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Ook zijn aanvullende bepalingen ten aanzien van de archeologie opgenomen.

2.3 Beleid provincie

2.3.1 Interimstructuurvisie en Parapluplan

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het overgrote deel van de woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf Brabantse stedelijke regio's: Bergen op Zoom-Breda, Breda-Tilburg, Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss, Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel. Daarnaast worden door de provincie 11 landelijke regio's onderscheiden, waaronder de regio Schijndel - Sint-Oedenrode - Boekel. Gedeputeerde Staten stellen periodiek een bevolkings- en woningbehoeftenprognose vast op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het maximale aantal te bouwen woningen bepalen. Het (provinciale) beleid ten aanzien van voorzieningen is erop gericht de bestaande verzorgingsstructuur te versterken. In de landelijke regio's (waaronder de regio Schijndel - Sint-Oedenrode - Boekel) geldt dat ruimte geboden moet worden aan voorzieningen, die qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente.

De voorzieningen moeten gemengd kunnen worden met de functie wonen. Het provinciale beleid ten aanzien van kantoorlocaties is vergelijkbaar: in de landelijke regio's is er ruimte voor kleinschalige, arbeids- en bezoekersextensieve kantooractiviteiten.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

2.3.2 Uitwerkingsplan Uden-Veghel, Maashorst, Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel

Dit plan (vastgesteld op 21 december 2004) is opgesteld in opdracht van Provinciale Staten en vormt een uitwerking van het Streekplan. Het uitwerkingsplan betreft het verstedelijkingsbeleid voor de stedelijke regio Uden-Veghel en de twee landelijke regio's Maashorst en Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel. Een regionale afstemming met betrekking tot de planning van woningen en bedrijventerreinen wordt beoogd, waarbij tevens aandacht uitgaat naar ontwikkelingen op het gebied van hoofdinfrastructuur en landschap.

In het uitwerkingsplan wordt onderkend dat de ruimtelijke mogelijkheden van Sint-Oedenrode enerzijds worden bepaald door de waarden van het Dommeldal dat diep doordringt tot in het stedelijk gebied en anderzijds door de hoge natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden van het oude ontginningslandschap waarin de kern is ontstaan. Voor de kern geldt dat de noordelijke en zuidelijke randweg en de A50 duurzame en duidelijke grenzen zijn waarbinnen verstedelijking moet plaatsvinden. Binnen het bestaande stedelijk gebied bestaan nog volop mogelijkheden en kansen hiervoor. De binnen de planningsopgave nog te bouwen woningen zullen gespreid over de vier kernen worden gerealiseerd. De uitbreidingslocatie Heikant biedt, ook voor bedrijven, nog enige restcapaciteit. Bij een verdere uitbreiding van de drie nevenkernen Boskant, Olland en Nijnsel dient de bestaande ruimtelijke karakteristiek leidend te zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Relevante aspecten provinciaal beleid voor Sint-Oedenrode Noord:

- zuinig ruimtegebruik: inbreidingslocaties hebben de voorkeur boven uitbreidingslocaties;
- behoud en versterking van bestaande groene kwaliteiten, natuurkwaliteiten en cultuurhistorische kwaliteiten.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' zijn volledig in overeenstemming met het provinciale beleid.

De zeer beperkte woningbouwontwikkeling geschiedt op enkele inbreidingslocaties en bestaande groene kwaliteiten, natuurkwaliteiten en cultuurhistorische kwaliteiten worden behouden en versterkt (zie hoofdstuk 3 van 'Deel A – Het plan').

2.3.3 Nota Landschapsbeeld (2000)

In de Nota Landschapsbeeld is een regionale visie op het Noord-Brabants landschap neergelegd, waarbij termen als identiteit en duurzaamheid centraal staan. De nota vormt niet alleen een bouwsteen voor het Streekplan Noord-Brabant (2000), maar tevens een basisdocument dat gemeente kunnen hanteren voor het opstellen van een StructuurvisiePlus. In relatie tot het erfgoedplan Sint-Oedenrode is de constatering dat de landschappelijke rijkdom van Noord-Brabant bestaat uit cultuurhistorische waarden, waardevolle open ruimte en natuur- en bosgebieden belangrijk. In de nota wordt gesteld dat bij de toekomstige inrichting van Noord-Brabant rekening moet worden gehouden met waardevolle archeologische gebieden en landschappelijk en stedenbouwkundig waardevolle structuren. Het erfgoedplan van Sint-Oedenrode en het Plan Dotterbloem, welke plannen relevant zijn voor het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord', komen aan dit verlangen tegemoet.

2.3.4 Cultuurhistorische Waardenkaart (2005)

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant brengt de cultuurhistorische elementen en patronen in de provincie in kaart. De kaart bevat een inventarisatie van historisch stedenbouwkundige, historisch geografische en archeologische waarden en tevens van historisch waardevolle groenstructuren. Deze Cultuurhistorische waardenkaart wordt beschouwd als een gereedschap om kennis over te brengen, om signalering en beïnvloeding teweeg te brengen en om inspiratie op te wekken. De kaart is een van de bronnen die gebruikt zijn voor het opstellen van het Erfgoedplan, welk plan mede een rol heeft gespeeld bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'.

Relevante aspecten provinciaal beleid voor Sint-Oedenrode Noord:

De Cultuurhistorische Waardenkaart bevat de volgende aanbevelingen voor de regio 'Dommeldal' waar de gemeente Sint-Oedenrode in valt.

- doordacht gebruik van historisch landschappelijk 'frame' van dijken, waterwegen, wegen, ontginningslijnen en perceelstructuurrelicten;
- herkenbaar houden van de afzonderlijke landschappelijke eenheden, de beekdalen met natte graslanden, hakhoutbosjes en oude akkerbodems, landgoederenreeksen, jonge heideontginningen en heiderelicten;
- verhogen van de waterstand in van oudsher natte gebieden, zodat de regionale verscheidenheid blijft bestaan;
- intensivering van de kombebouwing met behoud van de historische karakteristiek;
- zoveel mogelijk intact houden van archeologisch bodemarchief;
- zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet door plaatsing op een monumentenlijst zijn beschermd;
- behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren.

2.3.5 Beleidsplan Wet maatschappelijke ondersteuning 2008-2011

Het Beleidsplan Wmo is een regionale notitie van de gemeenten Boekel, Landerd, Sint-Oedenrode, Uden en Veghel. De verschillende gemeenten geven in deze notitie hun visie op de taken die met de Wet maatschappelijke ondersteuning aan de gemeenten zijn toebedeeld en die voortvloeien uit maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen.

In het Beleidsplan Wet maatschappelijke ondersteuning wordt uitgegaan van negen prestatievelden, waarop de gemeente een inspanning moet verrichten, namelijk:

- 1 het bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten;
- 2 op preventie gerichte ondersteuning van jeugdigen met problemen met opgroeien en van ouders met problemen met opvoeden;
- 3 het geven van informatie, advies en cliëntondersteuning;
- 4 het ondersteunen van mantelzorgers daaronder begrepen steun bij het vinden van adequate oplossingen indien zij hun taken tijdelijk niet kunnen waarmaken, almede het ondersteunen van vrijwilligers;
- 5 het bevorderen van deelname aan het maatschappelijke verkeer en van het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en van mensen met een psychosociaal probleem;
- 6 het verlenen van voorzieningen aan mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem en aan mensen met een psychosociaal probleem ten behoeve van het behouden en het bevorderen van hun zelfstandig functioneren of hun deelname aan het maatschappelijke verkeer;
- 7 het bieden van maatschappelijke opvang, waaronder vrouwenopvang en het voeren van beleid ter bestrijding van geweld dat door iemand uit de huiselijke kring van het slachtoffer is gepleegd;
- 8 het bevorderen van openbare geestelijke gezondheidszorg, met uitzondering van het bieden van psychosociale hulp bij rampen;
- 9 het bevorderen van verslavingsbeleid.

Uit het beleidsplan blijkt dat er op alle prestatievelden en het brede terrein wonen, welzijn en zorg al veel wordt gedaan.

De Wmo brengt een vernieuwende manier van denken op bestaande beleidsonderwerpen met zich mee. Een denken dat uitgaat van het benutten van de eigen kracht en medeverantwoordelijkheid van de inwoners. Hierbij hoort ook het betrekken van inwoners en belanghebbenden bij het proces van beleidsontwikkeling.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het voor het plangebied Sint-Oedenrode Noord relevante ruimtelijke beleid is opgenomen in de Structuurschets Sint-Oedenrode 1996-2015, in de Ontwerp-Structuurvisie Plus en in de Visie 2005-2020: 'De Rooi(s)e draad'.

Daarnaast zijn ook de volgende meer sector- dan wel gebiedsgerichte beleidsnota's van belang: het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, het Gemeentelijk Beleidsplan Wonen en de WoonvisiePlus, het Gemeentelijk Structuurplan, het Plan Dotterbloem, het Erfgoedplan, de Welstandsnota en de Beleidsnota 'recreatie en toerisme'.

De beschrijving van de hoofdlijnen en uitgangspunten uit de diverse beleidsnota's richt zich met name op het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'.

2.4.1 Structuurschets Sint-Oedenrode 1996-2015 (1997)

Het accent in de Structuurschets Sint-Oedenrode 1996-2015 is gelegd op de relatie tussen fysieke veranderingsprocessen en de integrale afweging vanuit sociale, economische, milieuhygiënische en ruimtelijke ambities. In de nota worden de contouren uitgezet voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de gemeente. Het was de bedoeling om dit ruimtelijk beleidskader uit te bouwen tot een StructuurvisiePlus.

De structuurschets (h)erkent de Dommel niet alleen als structuurdrager voor het landelijk gebied, maar ook voor het stedelijk gebied. Als 'groene long' is de Dommel hiermee richtinggevend voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvan afgeleid zijn in de structuurschets keuzen gemaakt met betrekking tot nieuwe woon- en werkgebieden in de hoofdkern (keuze voor Heikant als nieuw uitbreidingsgebied voor de periode tot 2015). Daarnaast zijn tevens van belang een efficiënt ruimtegebruik (inbreiding in bestaand stedelijk gebied), alsook waardering voor het historische en bestaande beeld van Sint-Oedenrode.

2.4.2 Ontwerp-Structuurvisie Plus (1999)

De keuzes zoals gemaakt in de Structuurschets, worden in de Ontwerp-Structuurvisie Plus bestendigd en in een verdergaand 'kwaliteits- en afwegingskader' geplaatst. De Structuurvisie Plus is niet verder in procedure gebracht, maar heeft uitgangspunten geleverd voor het Regionale Uitwerkingsplan Uden-Veghel, Maashorst, Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel (zie hiervoor).

2.4.3 Visie 2005-2020: 'De Rooi(s)e draad' (2005)

Op 27 oktober 2005 heeft de gemeenteraad van Sint-Oedenrode het document 'De Rooi(s)e draad' vastgesteld. Het rapport is voortgekomen uit de gedachte dat inzicht in de toekomst nodig is om in het heden de juiste bestuurlijke keuzes te kunnen maken. De gemeente heeft de inwoners van Sint-Oedenrode nadrukkelijk bij het totstandkomingsproces van het document betrokken.

Voor het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' is een zestal aspecten uit 'De Rooi(s)e draad' relevant, te weten:

- het besef dat de gemeente een cruciale taak heeft op het gebied van het stimuleren van mantelzorg (en vrijwilligerswerk);
- de nadruk op preventie in het jeugdbeleid. Het activiteitenaanbod voor jongeren (tieneropvang, jongerencentrum, speelvoorzieningen, sportinfrastructuur) moet op peil worden gehouden. Behoud van onderwijs, zowel basis als voortgezet, is cruciaal voor het behoud van vitaliteit;

- het streven naar een grotere rol van de cultuurhistorie in aanpalende beleidsvelden zoals monumentenzorg, ruimtelijke ordening, inrichting openbare ruimte, recreatie en toerisme en educatie;
- het geven van invulling aan de 'Tuin van Brabant' staat hoog op de beleidsagenda. Daarbij gaat het in elk geval om het Groene Woud met een actieve regie- of zelfs ontwikkelingsrol voor de Kienehoef en omgeving als recreatieve poort;
- het in de WoonvisiePlus (zie hierna) neergelegde beleid ten aanzien van het wonen wordt bevestigd. Centraal in de visie staan een evenwichtige (gedifferentieerde) woningbouw in alle kernen en wijken, alsook bouwen voor alle doelgroepen met extra aandacht voor starters, senioren en mensen met een functiebeperking;
- de versterkte inzet op de uitvoering voor wat betreft de ontwikkeling van het centrum. Het centrum dient een uniek karakter te hebben, waarbij onder meer de Dommel als identiteitsdrager (zie plan Dotterbloem hierna) en de bijbehorende groene zone een grote rol spelen.

2.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (1999)

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is een beeld geschetst van de toekomstige verkeersstructuur van de gemeente. De hoofddoelstellingen uit het GVVP kunnen per verkeersaspect naar doelstellingen voor het jaar 2010 worden vertaald. Het betreft de volgende concrete doeleinden:

- Verhoging van de verkeersveiligheid. Op grond van het concept Duurzaam Veilig heeft categorisering van het wegennet plaatsgevonden.
- Verbetering van de leefbaarheid. Een aantal aspecten van het autoverkeer is hinderlijk voor de omgeving. De belangrijkste vormen geluidshinder, luchtverontreiniging en de barrièrewerking en de oversteekbaarheid. Met het creëren van (verkeersveilige) verblijfsgebieden en het concentreren van autoverkeer op de hoofd-wegenstructuur moet de overlast van gemotoriseerd verkeer in vooral de kwetsbare woongebieden (maar ook in het centrum) worden beperkt. De volgende taakstelling wordt hierbij geformuleerd:
 - 1 in 2005 zijn de verblijfsgebieden in de bebouwde kommen van Sint-Oedenrode aangewezen en ingericht als 30 km/h-gebieden;
 - 2 in 2010 zijn de verblijfsgebieden in het buitengebied aangewezen en ingericht als 60 km/h-gebieden.
- Terugdringing van vermijdbaar autogebruik, wat dient te geschieden door een bevordering van het gebruik van alternatieve vervoerswijzen, alsook het treffen van maatregelen die gericht zijn op het terugdringen van het autogebruik (bijvoorbeeld parkeermaatregelen in het centrum).
- Bevordering van fietsvervoer en openbaar vervoer.
- Het verzekeren van de bereikbaarheid.

2.4.5 Gemeentelijk Beleidsplan Wonen 1998-2002 (1998) en WoonvisiePlus Sint-Oedenrode (2005)

In 1998 heeft de gemeente Sint-Oedenrode het Beleidsplan Wonen 1998-2002 vastgesteld, waarvan de doelstellingen in 2005 geëvalueerd zijn. De centrale doelstelling hierin richt zich op het zoveel mogelijk voorzien in de behoefte aan passend woningaanbod verspreid over de hele gemeente. Binnen de uitwerking van deze doelstelling valt een aantal thema's te onderscheiden:

- Optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad, wat gebeurt via een actieve voorraadstrategie. Een voorbeeld hiervan is het opsplitsen van woningen.
- Zuinig ruimtegebruik, wat onder andere blijkt uit het benutten van inbreidingslocaties.
- Het kwantitatieve programma: tot 2005 gaat het Beleidsplan Wonen uit van de bouw van circa 350 woningen.

De gemeente heeft een traject opgestart om te komen tot een actualisering van haar visie op het wonen. Ten behoeve hiervan is een onderzoek uitgevoerd naar het wonen. Het onderzoek toont dat er in Sint-Oedenrode sprake is van een vertrekoverschot van meer dan 800 personen vanaf 1997, deels veroorzaakt door de achterblijvende woningproductie. Het merendeel van deze vertrekkers bestaat uit jongeren beneden de 30 jaar. Mede hierdoor voltrekt zich in Sint-Oedenrode een dubbele vergrijzing; een onevenredige afname van het aantal jongeren terwijl het proces van vergrijzing gewoon is doorgegaan. Uit het onderzoek blijkt dat met name het aanbod aan geschikte woningen voor senioren en voor starters tekortschiet. Hier liggen de accenten voor het gemeentelijk woonbeleid, zowel voor nieuwe woningen als voor aanpassingen in de bestaande voorraad.

Ook vraagt de dubbele vergrijzing om een samenhangend beleid op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Daarom heeft de gemeente Sint-Oedenrode de WoonvisiePlus opgesteld, welke een verbreding vormt van de Woonvisie. In eerste instantie richt deze zich op de doelgroepen ouderen en mensen met een functiebeperking, maar op termijn zal deze visie zich op alle doelgroepen richten. De WoonvisiePlus omvat de volgende belangrijke actiepunten:

- het bewerkstelligen van de levensloopbestendigheid van alle nieuwbouwwoningen;
- het alsnog bouwen van de opgelopen achterstand van 300 woningen;
- het voeren van een actief beleid voor herstructurering en aanpassing van de woningvoorraad;
- het streven naar het zo lang mogelijk zelfstandig, thuis laten wonen van burgers zo lang mogelijk zelfstandig, thuis laten wonen;
- het realiseren van een integrale aanpak van vragen van burgers op het gebied van wonen, welzijn en zorg;
- het verrichten van onderzoek naar woonservicezones.

2.4.6 Gemeentelijk Groenstructuurplan (1995)

Sinds lange tijd staat de gemeente Sint-Oedenrode bekend als een landelijke, groene gemeente. Het streven op grond 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. In het groenstructuurplan worden knelpunten gesignaleerd, waarvan één de beperkte toegankelijkheid vanuit de wijk Cathalijne naar het omringende buitengebied betreft. In het bijbehorende 'plan van aanpak' worden maatregelen aangereikt, die zijn opgepakt en geactualiseerd in het Plan Dotterbloem.

2.4.7 Plan Dotterbloem (2000)

Het plan Dotterbloem draagt de ondertitel 'Integraal ontwikkelingsplan voor de Dommel in de bebouwde kom van de gemeente Sint-Oedenrode'. De doelstelling van dit plan is tweeledig, namelijk:

- het versterken van de leefbaarheid en de identiteit van Sint-Oedenrode door de ontwikkeling van de Dommelzone als hoogwaardige kern van de groenstructuur;
- het vergroten van de natuurwaarde en versterken van de ecologische verbinding-functie van de Dommelzone, in combinatie met de verbetering van de waterhuishouding.

Plan Dotterbloem is een ruimtelijk plan, waarin inhoud wordt gegeven aan het handhaven, benutten en verder uitbouwen van de Dommel als kenmerkende structuurdrager van de kern Sint-Oedenrode. Het plan is erop gericht de natuurlijke eenheid van dorp en Dommel te versterken. Om dit te bereiken wil de gemeente de oude loop deels herstellen. Midden in het dorp wordt ruimte gemaakt voor water en natuur. Tevens worden bouw- en inrichtingsplannen zorgvuldig afgestemd op de Dommel. Op deze wijze moet een prachtig parkgebied ontstaan met comfortabele paden. De voor het plangebied relevante, concrete projecten, die in Plan Dotterbloem zijn opgenomen, worden uiteengezet in hoofdstuk 3 (De ontwikkelingsgebieden) van 'Deel A – Het plan'.

2.4.8 Erfgoedplan (2007)

De gemeente Sint-Oedenrode beschikt over een erfgoedplan, waarin aandacht wordt geschonken aan de cultuurhistorische aspecten in de gemeente Sint-Oedenrode. Op bondige wijze wordt ingegaan op de occupatiegeschiedenis van het gebied en de daarmee samenhangende verschijningsvorm van het cultuurlandschap.

Het doel van het erfgoedplan is tweeledig:

- het vervaardigen van een inventarisatie van het aanwezige erfgoed in de gemeente (waartoe zowel archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden worden gerekend);
- het opstellen van een toekomstvisie over de manier waarop dit erfgoed een rol kan spelen in het ruimtelijk beleid, het beleid ten aanzien van toerisme en recreatie en het educatief beleid.

Het erfgoed hoort te fungeren als een geïntegreerd onderdeel van het gemeentelijk beleid en te dienen als een inspiratiebron voor de ruimtelijke ordening.

In het erfgoedplan zijn onder het onderdeel ‘concrete beleidsvoornemens’ beleidslijnen opgenomen waarmee rekening gehouden dient te worden bij een bestemmingsplanherziening. Het betreft onder meer de volgende beleidslijnen:

- het in het erfgoedplan opgenomen ruimtelijk beleid moet doorwerken in een bestemmingsplanherziening;
- bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet onderzoek plaatsvinden naar de situatie van het erfgoed in het plangebied. De resultaten hiervan dienen een plaats te krijgen in de plantoelichting;
- bij nieuwbouw dient te worden gestreefd naar een goede inpassing van het nieuwe in de bestaande ruimtelijke structuren, waarbij de ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Gestreefd wordt naar een vormgeving ‘op Rooise wijze’ – de eigen ruimtelijke karakteristiek moet in die nieuwe ontwikkelingen herkenbaar zijn.

2.4.9 Notitie Archeologiebeleid Gemeente Sint-Oedenrode (2007)

De gemeenteraad heeft op 1 november 2007 de Notitie Archeologiebeleid vastgesteld. De kern van dit gemeentelijk archeologiebeleid wordt gevormd door het streven naar een adequaat behoud en beheer van de binnen de gemeente aanwezige en verwachte archeologische waarden. De volgende doelstellingen gelden:

- 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.

Voor het realiseren van bovenstaande doelstellingen staat de gemeente verschillende instrumenten ter beschikking:

- wettelijke bescherming via de Monumentenwet (zie par. 2.2.4);
- planologische bescherming via het bestemmingsplan (en het daaraan gekoppelde bouw-, sloop- en aanlegvergunningstelsel);
- juridische bescherming via een gemeentelijke verordening of een gemeentelijke monumentenlijst;
- archeologische waarden en –verwachtingskaart .

2.4.10 Visie op woonservicezones: ‘De Rooise route naar woonservicezones’ (2006)

De afgelopen jaren is –als reactie op leefbaarheidsvraagstukken en ontwikkelingen in de zorg– een groot aantal onderzoeken uitgevoerd naar woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen in de gemeente Sint-Oedenrode. De instellingen hebben er bij de gemeente echter op aangedrongen samen een verbindend concept te formuleren, op basis waarvan uitvoeringsplannen kunnen worden gemaakt. Het rapport ‘De Rooise route naar woonservicezones’ vormt de reactie van de gemeente op dit verzoek.

Het begrip woonservicezone wordt in dit rapport helder geformuleerd en is gestoeld op visie ambitie van betrokken organisaties en de gemeente.

De definitie van de Woonservicezone is concreet vertaald naar de Rooise situatie en is als volgt:

- De Rooise woonservicezone maakt mogelijk dat alle inwoners van de gemeente Sint-Oedenrode zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen huis en gemeenschap kunnen blijven wonen en zich daar –in elke levensfase– welbevinden.
- De Rooise woonservicezone voorziet in voldoende aangepaste woonvormen, gebouwde zorg-, Welzijns- en onderwijsaccommodaties en een flexibel pakket aan diensten, afgestemd op de behoefte van alle inwoners van Sint-Oedenrode, Nijnsel, Olland en Boskant.
- De woonvormen, accommodaties en diensten die samen de Rooise woonservicezone vormen/ondersteunen mantelzorgers, netwerken in de buurt en faciliteren wederkerigheid. Als oudere, als gehandicapte, als jong gezin heb je het vertrouwde gevoel dat je op elkaar kunt terugvallen als dat nodig mocht zijn.

Bewoners, professionele WZW-organisaties en gemeente hebben een grote ambitie; gezamenlijk gaan ze voor ‘brede’ invulling van het concept Woonservicezone.

2.4.11 Welstandsnota Gemeente Sint-Oedenrode (2004)

In verband met de nieuwe Woningwet dient de gemeente vanaf 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota, waarin de wijze van toetsing en de toetsingscriteria voor de welstandsbeoordeling zijn aangegeven. De Beleidsnota Welstand van de gemeente Sint-Oedenrode is opgesteld vanuit de overtuiging dat een aantrekkelijke gebouwde omgeving belangrijk is.

Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht dient een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Sint-Oedenrode.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg hierin uiteen. Het hebben van een dergelijk stelsel van regels beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandsc commissie over zijn bouwplan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met deze nota meer geobjectiveerd en gemotiveerd. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken bouwvergunning, wordt daardoor beter voorspelbaar.

2.4.12 Beleidsnota ‘recreatie en toerisme’ (conceptversie) (2006)

De gemeente Sint-Oedenrode heeft in concept een nieuwe beleidsnota ‘recreatie en toerisme’. Zij heeft daarin de volgende missie geformuleerd:

‘Sint-Oedenrode wil haar groene imago en haar cultuurhistorische waarden inzetten om haar recreatief-toeristische positie te versterken. Instrumenten zullen worden ingezet om sturend te kunnen zijn op de ontwikkeling van een voorzieningenniveau dat wordt gekenmerkt door duurzaamheid, extensiviteit, variatie, toegankelijkheid en kwaliteit.’

Nieuw beleid concentreert zich rondom een negental doelstellingen, waarvan met name de volgende twee relevant zijn voor het gebied Sint-Oedenrode Noord:

- 1 het versterken van de mogelijkheden van natuur- en landschapsbeleving;
- 2 het uitbreiden van het routenetwerk: gestreefd wordt naar een uitbreiding van korte routes rond het centrum. Specifieke aandacht zal worden besteed aan natuurbeleving, de Dommel en cultuurhistorie.

2.4.13 Kampeer- en accommodatiebeleid Sint-Oedenrode (2008)

Het gemeentelijk kampeer- en accommodatiebeleid dient als kader voor ontheffing van bestemmingsplannen en als handreiking bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Ten aanzien van verschillende vormen van kampeerterreinen en accommodatievormen zijn in de beleidsnotitie definities opgenomen. Daarnaast is aangegeven aan welke voorwaarden de accommodaties moeten voldoen.

3 Bestaande situatie: Functionele analyse

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een functionele beschrijving van de bestaande situatie. Bepaalde aspecten, waaronder enkele knelpunten, van de bestaande situatie (zowel functioneel als ruimtelijk) vormen de basis voor de in 'Deel A – Het plan' opgenomen integrale visie (hoofdstuk 2) en voor de beschrijving van de gewenste en binnen het plan toegestane ontwikkelingen (hoofdstuk 3). Een weergave van de ruimtelijke analyse van de bestaande situatie volgt in het volgende hoofdstuk van dit deel B.

3.2 Resultaten functionele analyse

3.2.1 Algemeen

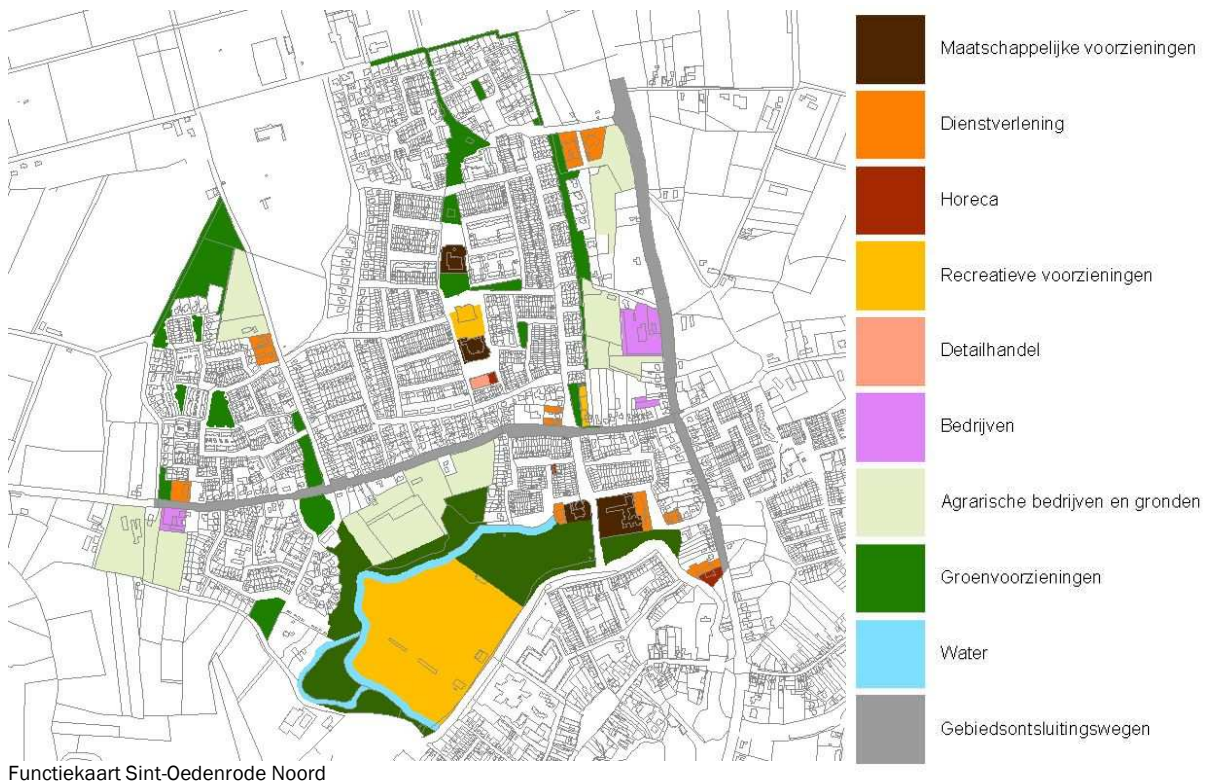
Bij deze functionele analyse wordt ingegaan op de functies wonen, werken en voorzieningen (zowel maatschappelijk als commercieel). De stand van zaken rondom de functies verkeer en groen komt in het volgende hoofdstuk aan de orde, bij de beschrijving van de ruimtelijke structuur van het gebied. In deze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

Sint-Oedenrode is een landelijke gemeente, gelegen in de 'tuin van Brabant' tussen de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Uit een in 1997 gehouden woningmarktonderzoek is gebleken dat men graag in Sint-Oedenrode woont. Redenen daarvoor zijn de mooie omgeving, de karakteristiek van het dorp, het aanbod van voorzieningen, de centrale ligging en het goede verenigingsleven. Verder bleek dat de bewoners uitermate positief zijn over het woonmilieu. De positieve beoordeling is onder andere gebaseerd op de grote hoeveelheid openbaar groen, die tevens een gevarieerd karakter heeft. Samen met de vaak fraaie particuliere tuinen levert dit een positieve impuls aan de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving. Deze groene kwaliteit is nog eens bevestigd door het behalen van de titel 'Groenste dorp van Europa' in het jaar 2000.

Naast de aanwezigheid van een veelheid aan (groene) openbare ruimten, is – zoals bij het woningmarktonderzoek bleek – ook de kwaliteit van de diverse typen voorzieningen maatgevend voor de kwaliteit van het leefmilieu. De gemeente beschikt over een uitgebreide voorzieningenstructuur die een noord-zuid opbouw heeft, met daarin als drie grote clusters: De Kienehoef, het centrumgebied en Mariëndael/Henkenshage en omgeving.

In het plangebied van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' vormt het wonen de belangrijkste functie.

Daarnaast speelt het openbare groen een voorname rol en bevindt zich aldus één van de drie genoemde clusters van de voorzieningenstructuur in het plangebied, waarbij het voornamelijk sociaal-maatschappelijke voorzieningen betreft. Tevens komen hier enkele tientallen niet-woonfuncties voor, waarbij het hoofdzakelijk commerciële dienstverlening met een kleinschalig karakter betreft. Een functielijst van het plangebied is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.



3.2.2 Bevolking en wonen

De totale bevolkingsomvang van Sint-Oedenrode bedroeg per 1-1-2006 17.038 inwoners, terwijl de woningvoorraad 6.426 woningen omvat, waarvan er 4.662 in de kern Sint-Oedenrode gelegen zijn. Daarvan herbergt het plangebied bijna de helft, te weten circa 2.000 woningen. 80% van de woningvoorraad binnen de gemeente is een koopwoning, wat opvallend hoog is in vergelijking met regiogemeenten en het Nederlands gemiddelde. Uit het recent uitgevoerde onderzoek naar het wonen blijkt echter dat er onvoldoende woningen aanwezig zijn en worden gerealiseerd in de categorieën, die geschikt zijn voor senioren en starters. Dit is ook het geval binnen het plangebied, ofschoon in de wijk Kinderbos (wijkdeel Kinderbos-Noord; zie hoofdstuk 4) nog wel bijzondere aandacht is besteed aan de huisvesting van de zogeheten groep 55-plussers. Aan de randen van het plangebied liggen voornamelijk vrijstaande woningen op aanzienlijke kavels, op de meer naar het centrum van het plangebied gelegen gronden bevinden zich hoofdzakelijk rijen woningen en in enkele (delen van) wijken ook wel half-vrijstaande woningen.

Een opvallend woningtype in het zuiden van het plangebied nabij de afgesneden meander van de Dommel betreft een klein woonwagenkamp met acht woonwagens. Bij de ruimtelijke analyse van de bestaande situatie in hoofdstuk 4 volgt per wijk een meer gedetailleerde beschrijving van de aanwezige woningtypen.

3.2.3 Werken

Bedrijven

In het plangebied van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' bevinden zich enkele bedrijven, die getypeerd kunnen worden als werkplaats c.q. reparatiebedrijf. In de zuidwesthoek van het plangebied is een werkplaats voor timmerwerken gesitueerd, langs de oostgrens van het plangebied, aan de Schijndelseweg en ietwat perifeer ten opzichte van de dichte woonbebouwing ligt een garagebedrijf. Hier bevindt zich tevens een benzinestation met lpg-(tank)punt.

Dienstverlening en beroepsmatige activiteiten

In het plangebied bevindt zich een grote verscheidenheid aan dienstverlenende functies, waaronder adviesbureaus op allerlei gebied (bijvoorbeeld automatisering, juridisch), assurantiekantoren, makelaars, een notariskantoor, enkele banken, kinderopvang, een rijkschool, een uitzendbureau en een architectenbureau. Daarnaast komen hier enkele verzorgende en medische functies voor, waaronder verscheidene psychologen, tandartsen, fysiotherapeuten en huisartsen, een acupuncturist, een dierenarts, alsook een schoonheids- en een kapsalon.

Plusminus 75% van deze dienstverlening heeft een kleinschalig karakter en wordt uitgeoefend in combinatie met de woonfunctie, die daarbij de hoofdfunctie vormt. Hierdoor kan deze dienstverlening worden getypeerd als aan-huis-verbonden beroep. Omgekeerd hebben alle in het plangebied aanwezige, beroepsmatige activiteiten aan huis een dienstverlenend karakter. De betreffende activiteiten bevinden zich verspreid over vrijwel het gehele plangebied, waarbij de dichtheid het grootste is in die wijkgedeelten grenzend aan de Ollandseweg.

Agrarische bedrijven

In het plangebied zijn een varkenshouderij en een tuincentrum gevestigd. Bij deze laatste vormt de kweek van gewassen de hoofdactiviteit. Op de aan de varkenshouderij gekoppelde hinder voor de woonfunctie wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Rondom de varkenshouderij en ten noorden van het tuincentrum liggen onbebouwde, agrarische gronden. Daarnaast bevinden zich nog onbebouwde, agrarische gronden ter plaatse van de oostelijk gelegen strook gronden op de grens met de bebouwde kom, namelijk in het gebied Pijnhorst, zowel in het gebied ten noorden als ten zuiden van de Pijnhorstweg. Tot slot ligt er nog een grote strook, nagenoeg onbebouwde agrarische gronden ingeklemd tussen de Ollandse weg, de wijk Armenhoef, de groenstrook ten noorden van de afgesneden meander van de Dommel en de groenstrook ten oosten van het wijkdeel Cathalijne-Oost.

3.2.4 Voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

In de noord-zuid lopende, groene dooradering over de centraal gelegen gronden van de wijk Kienehoef (in het noordoostelijk deel van het plangebied; zie hoofdstuk 4), ligt de basisschool RK Kienehoef. Aansluitend op de groene dooradering, in het centrum van de wijk is een soort maatschappelijk cluster gelegen, waarvan de openbare basisschool De Springplank deel uitmaakt. In het zuidoosten van het plangebied, in het zuidelijk deel van de wijk Armenhoef, bevindt zich een groter cluster, opgebouwd uit de Odaschool voor basisonderwijs, de Humanitas kinderopvang (kindercentrum), de brandweer en de woningbouwvereniging Wovesto. De Odaschool kampt thans met een ruimtetekort.

Sport en recreatie

Bijzonder voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' is de aanwezigheid van een omvangrijk cluster met het accent op sportvoorzieningen. Dit cluster is één van de drie voorzieningencusters in de kern Sint-Oedenrode. De andere twee zijn gesitueerd in het centrum (accent commerciële voorzieningen) en in Sint-Oedenrode Zuid (accent sociaal-maatschappelijke voorzieningen). In het centrum van de wijk Kienehoef ligt de sporthal De Kienehoef, aan de zuidostrand van de wijk bevindt zich de sport-/fitnesshal van den Oever Sportcentrum. Verder zijn tussen de loop van de Dommel en de afgesneden meander 'De Neul' van de Dommel de sportvelden van sportpark de Neul gelegen.

Ten aanzien van de recreatievormen wandelen en fietsen (en picknicken), die bij voorkeur in mooie, rustige en in ieder geval ook groene gebieden worden uitgeoefend, doen zich in Sint-Oedenrode enkele knelpunten voor. Hoewel de Dommel namelijk als identiteitsdrager en belangrijkste groenelement in de gemeente wordt aangemerkt, ligt de recreatieve hoofdstructuur hier los van en is de ontsluiting en gebruikswaarde beperkt. De recreatieve hoofdstructuur bestaat voornamelijk uit een aantal ver van de Dommel verwijderde groengebieden (waaronder het gebied Kienehoef dat met bos, camping, vijvers en zwemwater een belangrijke recreatieve functie vervult). Het lokale wandelpadenstelsel van waar af de Dommel ervaren kan worden, is vrij beperkt. Slechts op enkele plekken loopt een pad echt langs de Dommel. Hier en daar bevinden zich enkele bankjes en visplekken. Daarnaast ontbreekt ook in andere delen van de komgebieden een onderlinge samenhang van het groen of zijn belangrijke gebieden niet eens toegankelijk, wat ook in beperkingen voor genoemde recreatievormen resulteert.

In het Plan Dotterbloem, waarvan de beleidslijnen zijn weergegeven in hoofdstuk 3 van 'Deel A – Het plan', draagt het gemeentebestuur van Sint-Oedenrode maatregelen aan voor het vergroten van de belevings- en recreatiewaarde van de Dommel en aangrenzende gronden, dit mede door een aanpassing van het lokale padenstelsel voor langzaam verkeer. Deze maatregelen maken deel uit van het ontwikkelingsgerichte deel van het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'.

Ook in de andere delen van het plangebied waar de aansluiting tussen de verschillende groengebieden thans te gering is, worden nieuwe routes ontwikkeld (overigens in samenhang met en aansluitend op het aan te passen padenstelsel langs en nabij de Dommel).

In het nieuwe bestemmingsplan wordt tevens ruimte geboden aan de ontwikkeling van deze nieuwe routes.

Detailhandel en groothandel

In het plangebied bevinden zich naast het onder agrarische bedrijven genoemde tuincentrum en het onder bedrijven genoemde benzine- en lpg-station nog twee ondernemingen, die producten rechtstreeks aan de consument verkopen voor eigen verbruik. Het betreft een supermarkt en een bloemist, naast elkaar gesitueerd in het centrum van de wijk Kienehoef. Verder is in de zuidoostelijke hoek van het gebied Pijnhorst een groothandel voor fruit gevestigd. Bij deze laatste gaat het evenwel niet om een voorziening, die van nut is voor de inwoners van de woonwijken, die deel uitmaken van het plangebied. De groothandel is dan ook gevestigd langs de gebiedsontsluitingsweg Schijndelse weg.

Horeca

In het plangebied zijn drie zelfstandige horecavestigingen gevestigd. Het gaat om een restaurant in een deel van de voormalige melkfabriek in de uiterste zuidoostpunt van het plangebied, een cafetaria naast de twee detailhandelsvestigingen in het centrum van de wijk Kienehoef en een snackbar, die ongeveer in het centrum van de wijk Armenhoef gelegen is.

Daarnaast is in het plangebied, gerelateerd aan de sociaal-maatschappelijke voorzieningen beperkt niet-zelfstandige horeca aanwezig. Voorbeelden hiervan zijn een schoolkantine en een sportkantine.

4 Bestaande situatie: Ruimtelijke analyse

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat de resultaten van de ruimtelijke inventarisatie en analyse. Deze analyse is gemaakt op basis van literatuurstudie en onderzoek op locatie in de maand januari van 2006. De analyse vormt het uitgangspunt voor de visie, zowel functioneel, ruimtelijk als juridisch, zoals deze beschreven is in het rapport 'Deel A - Het plan'.

4.2 Historie

4.2.1 Algemeen

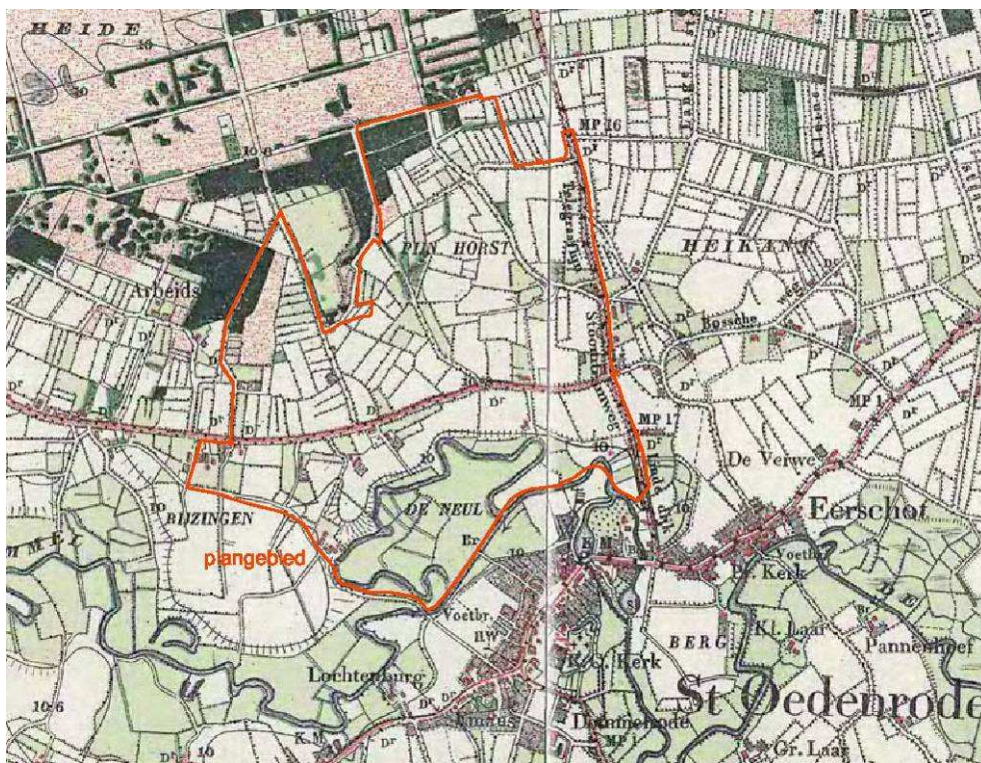
De Dommel, één van de grootste laaglandbeken van Nederland, gelegen in het Dommeldal, vormt van oudsher een structurerend element in het landschap. Het dal maakt(e) ter hoogte van (het huidige) Sint-Oedenrode een imposante slinger en werd/wordt begrensd door twee uitlopende oeverwallen. Op de zuidelijke oeverwal is in de vroege Middeleeuwen, omstreeks 500 na Chr., Sint-Oedenrode ontstaan uit de samsmelting van de twee nederzettingen Rode en Eerschot. Het centrum van het dorp, de Markt, is tevens het hoogste punt van de oeverwal. Hier omheen werden de belangrijkste gebouwen opgericht, zoals de Martinuskerk en het oude raadhuis.

De oeverwallen langs de Dommel vormden aldus de basis voor de eerste bewoning. De hogere ligging en de nabijheid van het water maakten het gebied aantrekkelijk. De hier hoger gelegen heidegronden werden ontgonnen voor het gebruik als akkerland. Dit menselijk gebruik heeft een stempel gedrukt op de bodemvorming. Eeuwenlange bemesting van de hogere gronden hebben geleid tot sterk humeuze, zandige bodems, de enkeerdgronden. In het lagere natte beekdal werd de grond in cultuur gebracht als weide en hooiland. Het beekdal werd minder bemest, maar werd verrijkt door regelmatige overstromingen van de beek. Hier vond de afzetting van relatief voedselrijke klei plaats, waardoor de kleiige beekeerdgronden ontstonden. Binnen het beekdal lagen nattere stukken waar overstromingswater stagneerde of waar sprake was van kwel uit de hogere gronden. Hier zijn plaatselijk veenbodems gevormd. Dit beekdallandschap had een kleinschalig karakter met een strokenverkaveling, waarbij de percelen van elkaar gescheiden werden door greppels en houtwallen.

Het dorp groeide snel uit tot een belangrijke plaats in de Meierij. Vanaf 1231 was Sint-Oedenrode de hoofdstad van Peelland. Sint-Oedenrode kreeg toen zelfs stadsrechten en was in de middeleeuwen welvarend en vooral bekend vanwege zijn kastelen en klompenmakerijen. Ook daarna groeide de plaats snel, aanvankelijk alleen op de hogere oeverwal, maar in de 20ste eeuw ook in het Dommeldal. In de jaren 50 van de vorige eeuw is een uitbreiding gerealiseerd ten noorden van de Markt.

Een deel van het Dommeldal is hiervoor opgehoogd. Een belangrijke waterstaatkundige ingreep betrof het afsnijden van de meander de Neul aan het einde van de 19de eeuw ten behoeve van het verminderen van de wateroverlast. Al met al is Sint-Oedenrode in de loop der tijd uitgegroeid tot een dorp van ongeveer 17.000 inwoners en wordt het gekenmerkt door het sterke groene karakter en het aantrekkelijke woonklimaat.

Sint-Oedenrode dankt zijn naam aan de Heilige Oda (1150 na Chr.), die volgens de legende een van haar blindheid genezen, Schotse prinses was. Toen haar vader er op aandrong dat zij zou gaan trouwen, vluchtte zij en kwam zij terecht in een streek 'begroeid met bossen, boomgaarden en groene weiden'. Zij kreeg een stuk grond en begon het land te ontginnen. Vandaar de naam 'Rode', hetgeen ontgonnen land betekent. Rode werd een bekend pelgrimsoord, zodat men de plaats Sint-Oden-Rode ging noemen. Later werd dit veranderd in Sint-Oedenrode.



Het plangebied omstreeks 1900

4.2.2 De wijken Armenhoeft, Kienehoeft, Kinderbos, Cathalijne en het gebied Pijnhorst.

Hiervoor is aangegeven dat in de jaren 50 van de vorige eeuw een uitbreiding is gerealiseerd ten noorden van de Markt, ten behoeve waarvan een deel van het Dommeldal werd opgehoogd. Later breidde Sint-Oedenrode zich ook uit aan de overzijde van de Dommel, waar men het Dommeldal over de gehele breedte heeft opgehoogd. Hier ontstond in de jaren 60 van de vorige eeuw onder meer de wijk Armenhoeft, die de eerste uitbreiding van Sint-Oedenrode ten noorden van de Dommel vormde.

Ten noorden/noordoosten van Armenhoeve is in de jaren 70 van de vorige eeuw het zuidelijk deel van de wijk Kienehoeve gerealiseerd, waarna tijdens de 80-er jaren de aanleg van het noordelijk wijkdeel plaatsvond. Tevens vond tijdens de 80-er jaren de bouw plaats van de woningen in de wijk Kinderbos. Een aantal grote eiken in het plan is het uitgangspunt geweest bij de verkaveling en inrichting van het gebied. Een belangrijk deel van deze bomen is inmiddels afgestorven en geruimd waardoor de oude structuur niet meer herkenbaar is. De wijk Cathalijne, het gedeelte Cathalijne-Oost in het bijzonder, is gerealiseerd in de jaren 90 van de vorige eeuw en vormt de laatste afgeronde uitbreiding van Sint-Oedenrode. Thans wordt in het noordelijk deel van het gebied Pijnhorst nog plaatselijk op (kleine schaal) enige woningbouw ontwikkeld.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan voor Sint-Oedenrode Noord is de instandhouding en de bescherming van het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed.

Als cultuurhistorisch erfgoed worden aangemerkt:

- monumenten (zowel aangewezen door het Rijk als door de gemeente) en panden, die zijn geselecteerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project Noord-Brabant ('MIP-panden');
- archeologische monumenten;
- historische stedenbouwkundige structuren;
- landschappelijke elementen en structuren.

4.3.1 Cultuurhistorie

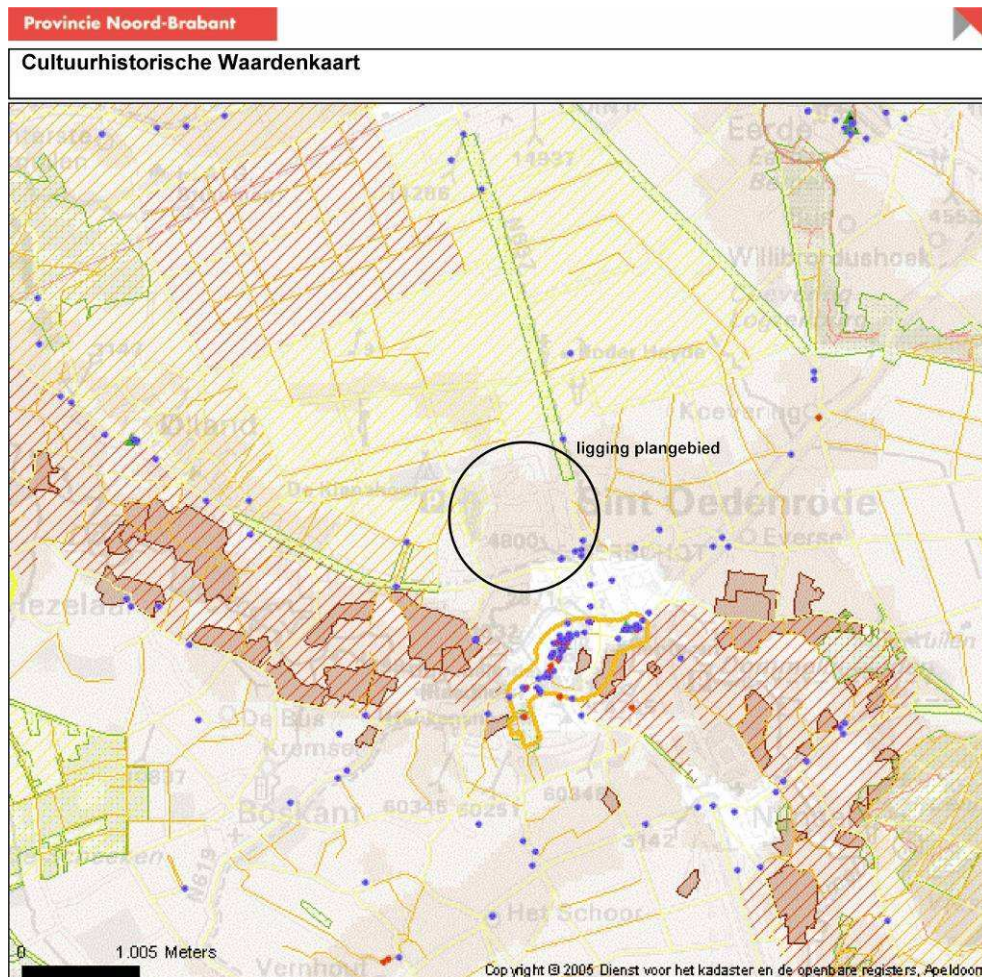
Monumenten en MIP-panden

Monumenten en MIP-panden zijn van cultuurhistorische waarde. Daarom krijgen monumenten in het bestemmingsplan een passende bescherming als aanvulling op de bescherming, die een dergelijk pand al krijgt op grond van de Monumentenwet. In hoofdstuk 2 is reeds aangegeven dat zich in het plangebied één rijksmonument bevindt. Het betreft de oude melkfabriek aan de Lindendijk 5-7, waar thans een restaurant (nr. 5) en een bank (nr. 7) zijn gevestigd. In het plangebied liggen geen gemeentelijke monumenten. Wel bevindt zich hier een vijftal 'MIP-panden', te weten een langgevelboerderij aan het Cathalijnepad 6, twee kortgevelboerderijen aan de Ollandseweg 113 respectievelijk 117, alsook een woonhuis aan de Schijndelseweg 13.

Cultuurhistorische Waardenkaart

Daarnaast bevinden zich in Sint-Oedenrode Noord bijzondere ruimtelijke structuren. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant (2005) zijn de Zwembadweg, de Ollandseweg, (de weg) Kinderbos, het Cathalijnepad, de Rijckevorsel van Kessellaan en de Schijndelseweg en de Lindendijk aangegeven als historisch geografische lijnelementen met een redelijk hoge waarde. De Koningsvaren is geclassificeerd als een historisch-geografisch lijnelement met een hoge waarde.

Verder zijn de gronden in de noordwestpunt van het plangebied (het onbebouwde driehoekvormige gebied in het noorden van het wijkdeel Kinderbos-Noord) tezamen aangeduid als een historisch geografisch vlakelement met een redelijk hoge waarde. Daarnaast wordt een deel van de laanbeplanting langs de Ollandseweg van Sint-Oedenrode naar Olland gerekend tot het historisch groen. Een klein deel hiervan ligt nog net binnen het plangebied.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

- Eendenkooi
- Molenbiotoop
- Schootsveld
- Zichtrelatie

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

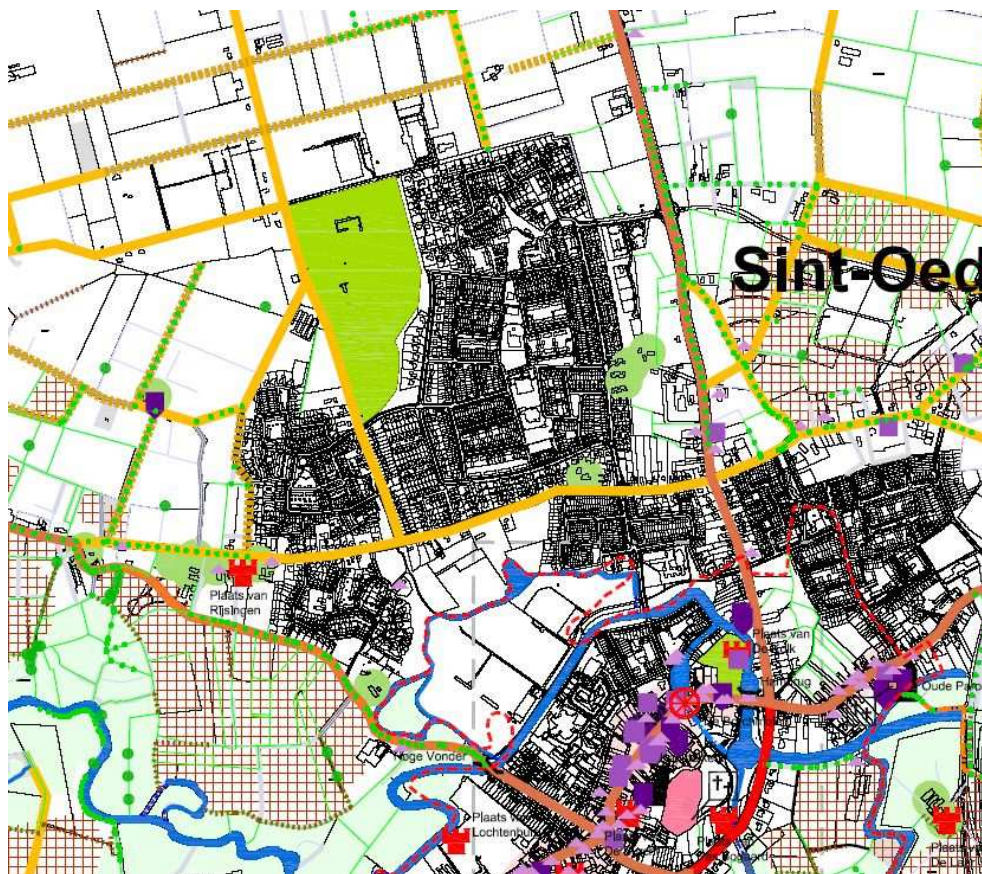
Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Erfgoedkaart erfgoedplan

Op de erfgoedkaart van het (in hoofdstuk 2 beschreven) erfgoedplan van Sint-Oedenrode staan de in het plangebied nog aanwezige cultuurhistorische waarden aangegeven. Daarnaast geeft de kaart enkele locaties aan waar zich in vroeger tijden belangrijke bouwwerken of bestuurlijke grenzen of andere waarden bevonden, die thans niet meer in het landschap herkenbaar zijn. Bij dit alles gaat het om:

- een oude zandweg, te weten Kinderbos, die deel uitmaakt van de westelijke grens van het plangebied. Deze bevinden zich nog slechts op sommige plekken in Sint-Oedenrode;
- oude verkavelingen in het gebied Pijnhorst, in de noordpunt van de wijk Kinderbos en ongeveer ter plaatse van de uiterste zuidwestpunt van het plangebied. Ruilverkavelingen hebben het karakter van het landschap in de loop der tijd sterk veranderd. Niet alleen de kavelstructuur en bezitsligging zijn door deze ingrepen sterk gewijzigd, ook de bodemstructuur, de drainage en de afwatering veranderden. Ondanks de ingrijpende herinrichting, zijn sporadisch nog sporen te vinden van de vroegere, deels middeleeuwse, verkavelingspatronen. Op de erfgoedkaart zijn de zogenaamde persistente perceelsgrenzen aangegeven. Deze perceelsgrenzen zijn sinds de kartering ten behoeve van het opstellen van het minuutplan in 1832 gehandhaafd gebleven;
- oude (middeleeuwse) erven in het gebied Pijnhorst, aan de Ollandseweg 4, ter plaatse van een bij de westgrens van het plangebied gelegen stuk van de Ollandseweg, alsook ten zuiden van de woonwagenstandplaatsen bij Cathalijne-Oost. Een markant gegeven is dat op de locatie van de oude erven in veel gevallen tegenwoordig (agrarische) bebouwing aanwezig is. De ordening van het huidige landschap heeft dan ook een belangrijke historische dimensie in zich; er is sprake van een hoge mate van continuïteit wat betreft bewoningspatroon;
- de Dommelbeemden ter plaatse van en nabij de gronden binnen de kleine meander (die aantakt op de grote meander De Neul) ten zuiden van de wijk Cathalijne. In de gemeente Sint-Oedenrode vormen de Dommelbeemden een goed voorbeeld van middeleeuwse ontginningen van nattere beekdalgronden;
- het slotje Rijsingen dat zich in vroeger tijden ongeveer bevond op de plaats van de oude erven aan de Ollandseweg (westzijde plangebied). Binnen de huidige gemeentegrenzen lagen in de Middeleeuwen een burcht en later 18 slotjes. De vroegst bekende eigenaar van het leengoed Rijsingen is Henricus van Rijsingen die rond 1315 schepen van Rode was. Al in de 14e eeuw was het oorspronkelijke goed verdeeld in Klein Rijsingen en Groot Rijsingen. In 1437 bestond Groot Rijsingen uit een huis, hof, een hoeve en verschillende stukken land. Klein Rijsingen wordt in 1611 als volgt omschreven: een omwaterd slotje met een ophaalbrug, en een daarbij behorende hoeve met 18 lopense bouwland en 22 lopense hooi- en weiland. Van het slotje werden in 1975 fundamenteen aangetroffen;
- de brug Hoge Vonder, die op dezelfde locatie ligt als z'n voorgangers in de loop der eeuwen. De Hoge Vonder is de brug over de Dommel in het noordwesten van Sint-Oedenrode. Komend vanuit de kern leidt de brug naar het Cathalijnepad dat aansluit op de weg naar Olland. Een vonder was een smalle voetgangersbrug, maar één plank breed;

- een belangrijk historisch feit is dat de Hoge Vonder reeds in 1340 in een door Hertog Jan III ondertekend document als één van de grenspunten van de Oude Vrijheid werd aangegeven. In 1340 werden de grenzen van de Oude Vrijheid, waarvan de bewoners in 1232 vrijheidsrechten kregen, in een door Hertog Jan III ondertekend document nauwkeurig aangegeven. De grenzen werden aangegeven door het noemen van een aantal bekende vaste punten. De dorpskern die door deze grenzen gedefinieerd werd, bestond uit twee door de Dommel gescheiden gedeelten: Rode en Eerschot.



In het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' worden alle hiervoor beschreven en nog bestaande cultuurhistorische waarden gerespecteerd. Door de implementatie van het Plan Dotterbloem zullen zelfs de cultuurhistorische waarden van de Dommelbeemden worden versterkt, mede omdat de relatie van het dorp met de Dommel wordt hersteld en een deel van de beekdalgronden weer meer in de vroegere, natuurlijke staat wordt gebracht.

4.3.2 Archeologie

Het gemeentelijk archeologiebeleid is, in lijn met de uitgangspunten van het 'Verdrag van Malta', gericht op het zoveel mogelijk 'in situ' behouden van aanwezige archeologische waarden. Indien archeologische waarden aanwezig zijn en behoud 'in situ' niet mogelijk blijkt, dienen de archeologische waarden door middel van onderzoek en/of opgraving in beeld te worden gebracht.

Het gemeentelijk archeologiebeleid dient te worden vertaald in bestemmingsplannen om bescherming van het archeologisch bodemarchief te waarborgen. Als onderdeel van het Erfgoedplan zijn twee kaarten opgenomen die betrekking hebben op de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden. Op de archeologische waardenkaart zijn de gebieden met bekende archeologische waarden aangegeven. Op de archeologische verwachtingskaart zijn daarnaast ook zones met een verwachtingswaarde opgenomen. Op de verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt in zeven categorieën. Van de eerste vier categorieën is bekend dat er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Voor de laatste drie categorieën is een verwachtingskans bepaald. Per categorie is bepaald wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In onderstaande tabel zijn de categorieën en de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek opgenomen.

Cat.	Terrein	Onderzoek bij verstoring:
1	AMK-terrein (aangeduid op archeologische monumentenkaart ROB)	dieper dan 30 cm onder maaiveld* en groter dan 50 m ²
2	Terreinen waar slotjes, kastelen, kerken of kloosters hebben gestaan	dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 30 m ²
3	Oude dorpskernen van Sint-Oedenrode en Eerschot	dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 50 m ²
4	Terreinen van voormalige hoeves en molens	dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 50 m ²
5	Terreinen met hoge archeologische verwachting	dieper dan 30 cm onder maaiveld* en groter dan 100 m ²
6	Terreinen met middelhoge archeologische verwachting	dieper dan 50 cm onder maaiveld en groter dan 100 m ²
7	Terreinen met lage archeologische verwachting	dieper dan 50 cm onder maaiveld en groter dan 1 hectare (10.000 m ²)

* wanneer een plaggendek of esdek aanwezig is kan hiervoor 50 cm worden aangehouden. In alle overige gevallen is 30 cm de maximale waarde

De zeven categorieën worden vertaald in een aantal dubbelbestemmingen. Terreinen waarvoor dezelfde voorwaarden gelden voor onderzoek (dezelfde diepte en dezelfde oppervlakte) kunnen dezelfde dubbelbestemming krijgen. In totaal worden voor de zeven categorieën daarom vijf dubbelbestemmingen opgenomen. In elke dubbelbestemming is bepaald dat voorwaarden kunnen worden verbonden aan de bouwvergunning. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Hieronder is een overzicht van de vijf dubbelbestemmingen opgenomen.

- Waarde - Archeologie 1 (categorie 2): onderzoeksverplichting voor verstoringen dieper dan 30 cm en groter dan 30 m².
- Waarde - Archeologie 2 (categorie 1, 3 en 4): onderzoeksverplichting voor verstoringen dieper dan 30 cm en groter dan 50 m².
- Waarde - Archeologie 3 (categorie 5): onderzoeksverplichting voor verstoringen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m².
- Waarde - Archeologie 4 (categorie 6): onderzoeksverplichting voor verstoringen dieper dan 50 cm en groter dan 100 m².
- Waarde - Archeologie 5 (categorie 7): onderzoeksverplichting voor verstoringen dieper dan 50 cm en groter dan 10.000 m².



Bekende waarden

-  Catagorie 1: AMK terreinen
-  Catagorie 2: Slotjes, kerken en kloosters
-  Catagorie 3: Oude kern

Verwachte waarden

-  Catagorie 4: Hoge verwachting hoeves en molens
-  Catagorie 5: Hoge verwachting
-  Catagorie 6: Middelhoge verwachting
-  Catagorie 7: Lage verwachting

Uitsnede verwachtingenkaart met categorieën

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen terreinen met categorie 4, 5, 6 en 7. Er komen geen AMK-terreinen (categorie 1), oude dorpskernen (categorie 3) of terreinen waar slotjes, kastelen, kerken of kloosters hebben gestaan (categorie 2) voor. De verschillende categorieën die voorkomen in het plangebied, zijn op de verbeelding voorzien van een dubbelbestemming. In voorliggend bestemmingsplan komen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' voor.

4.4 Groen en water

4.4.1 Landschap

Landschapstypen rondom het plangebied

Het plangebied wordt aan de noordelijke zijde ter plaatse van de wijk Kienehoef begrensd door sportaccommodaties, die fungeren als overgang naar het gebied van de Schijndelse Heide. Aan de westelijke zijde, alsook voor circa 50% aan oostelijke en zuidelijke zijde grenst het plangebied aan het buitengebied. Dit buitengebied bestaat voornamelijk uit de voormalige heide en dan met name voornoemde Schijndelse heide. Deze omgeving kenmerkt zich door een open en slechts spaarzaam bebouwd agrarisch gebied met veel graslanden en grote rechthoekige kavelindelingen, die ten dele worden doorsneden door zandwegen, waarlangs zich veelal dubbelzijdige bermbeplantingen bevinden. Plaatselijk zijn er overblijfselen uit de heideperiode in de vorm van beplantingen bestaande uit grove den en berk. De westzijde van Kienehoef en de oostzijde van Kinderbos sluiten voor een goot gedeelte aan op het park Kienehoef, welke naast een fraaie wijkvoorziening tevens een bovenwijkse functie vervult. Aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied wordt het aangrenzende buitengebied gevormd door het Dommeldal (in engere zin). Op deze plaats in het stroomgebied van de Dommel, dringt de invloed van het buitengebied door tot diep in de bebouwde kom van de kern Sint-Oedenrode. De Dommel is hier dan ook van grote invloed op de aanwezige groenstructuur.

Hoofdgroenstructuren rondom en in het plangebied

In de kern Sint-Oedenrode worden de belangrijkste hoofdgroenstructuren gevormd door die elementen, die vanuit het buitengebied tot diep in de kom binnendringen. Twee hiervan komen het plangebied in. In de eerste plaats is er de Dommel/het Dommeldal (zie hiervoor), de groene ader welke vanuit het gebied van de Schijndelse Heide via het Neulkompleks tot in de kom dringt. Daarnaast nadert een andere belangrijke groene structuur vanuit de Schijndelse Heide de kom via de Zwembadweg. Aan de ene zijde van de komingang ligt Camping-Recreatieoord de Kienehoef en aan de andere zijde het sportcomplex Kienehoef. Beide elementen zijn vormgegeven door uitgebreide beplantingen en plaatselijk straalt het de sfeer van het voormalige heidegebied nog uit door de aanwezigheid van grillig gevormde berken en grove den.

Het groen in het aangrenzende park Kienehoef wordt bepaald door onder meer monumentale eiken en aan de oost- en zuidzijde een bosachtiger sfeer met naalddhoutsoorten. Ook bevinden zich in dit park waterpartijen. Vanaf de Beatrixstraat is sprake van een vrij plotse overgang van een overwegend groen gebied naar een intensiever bebouwde omgeving.

De hierboven geschetste groene ruimte heeft een vervolg in zuidelijke richting gekregen door de aanleg van de langzaamverkeersroute langs het Klaverpad door het sportcomplex De Neul. Hier smelten de hoofdlijnen samen. Naast de hoofdgroenstructuren vormt de Ollandseweg met haar monumentale eiken een niet onbelangrijk verbindend element met het buitengebied, dat tot diep in de kom doordringt.

Binnen de op de hoofdstructuren en Ollandseweg aansluitende bebouwde gebieden is een aantal min of meer belangrijke groene nevenstructuren te onderscheiden. In paragraaf 4.6 komen deze elementen achtereenvolgens per wijkgebied aan bod.

Reliëf

Het Dommeldal is een structurerend element in het landschap. Het dal maakt, zoals hiervoor beschreven, ter hoogte van het dorp een imposante slinger en wordt begrensd door twee uitlopende oeverwallen. De ontstaanswijze van Sint-Oedenrode komt tot uiting in het reliëf. Het beekdal kenmerkt zich door een lagere ligging met vaak een abrupte overgang in de vorm van een steilrand naar de aangrenzende hogere gronden. Binnen het dal zijn diverse geomorfologische elementen aanwezig, welke te maken hebben met de meandering van de beek, die in de loop der tijd het grootste deel van het dal heeft aangedaan en vormgegeven. Op enkele plaatsen is de oude loop van de beek herkenbaar of zijn oude meanders aanwezig, zoals 'De Neul. De afgesneden beekmeanders en de steilranden, die soms met struweel zijn begroeid, zijn zeer karakteristiek voor het beekdallandschap.

4.4.2 Natuur

De natuurwaarden binnen het plangebied zijn met name gerelateerd aan de Dommel en aangrenzende gronden. De kwaliteit hiervan is in de loop der tijd gaandeweg verminderd. Bochten zijn afgesneden en door het min of meer gekanaliseerde verloop van de Dommel lijken ecologische potenties van de rivier op de achtergrond geraakt. Tevens is het beekdal plaatselijk versmald en bebouwd. Langs de beek zijn fraaie groene zones aanwezig, maar plaatselijk is de Dommel verworden tot een eenvormige stroom langs de achterkant van de bebouwing. Dit vermindert de waarde van de totale groenstructuur van het dorp en beperkt de leefmogelijkheden voor planten en dieren. Er spelen echter ontwikkelingen die aanleiding geven om de beek weer te herstellen als groene dorpskern en als leefgebied en verbindingsroute (zie hiervoor verder hoofdstuk 3 van deel A - Het plan). Voor een verdere beschrijving van de natuuraspecten van de Dommel en aangrenzende gronden wordt hier verwezen naar de bespreking van dit deelgebied in paragraaf 4.6.

4.4.3 Water

De van de Dommel afgesneden meander De Neul en een kleine meander daarvan vormen het enige oppervlaktewater van betekenis binnen het plangebied. De Dommel zelf, in de tegenwoordige tijd vooral het beeldmerk van Sint-Oedenrode, maakt hiervan geen deel uit.

4.5 Verkeer

Het plangebied Sint-Oedenrode Noord wordt (boven)regionaal ontsloten door de A2 ten westen en de A50 ten oosten van het dorp. Op deze stroomwegen sluiten de gebieds-ontsluitingswegen aan waarvan de Ollandseweg, de Schijndelseweg en de Lindendijk deel uitmaken. Deze gebiedsontsluitingswegen zorgen voor de bereikbaarheid van de dorpskern en de woongebieden (de verblijfsgebieden). Binnen deze verblijfsgebieden liggen de erftoegangswegen.

Op gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom bedraagt de snelheid 80 km/u, binnen de bebouwde kom 50 km/u. Bij gebiedsontsluitingswegen dienen altijd fietspaden of fietsstroken te liggen. Voor de erftoegangswegen binnen de bebouwde kom geldt een maximale snelheid van 30 km/u. Binnen de gemeente is aldus sprake van een wegcategorisering in drie soorten.

De parkeersituatie in Sint-Oedenrode kent momenteel geen structurele knelpunten. Grotere parkeervoorzieningen zijn aanwezig ten behoeve van de aanwezige sporthal en sport-/fitnesshal en de scholen.

Het fietsnetwerk bestaat in Sint-Oedenrode uit een primair netwerk voor snelle, directe verbindingen over grotere afstanden in de regio. Deze verbindingen worden gevormd door gescheiden fietspaden. Binnen het plangebied zijn dit de routes langs de Ollandseweg, de Schijndelseweg en de Lindendijk. Het secundaire netwerk is bedoeld als aan- en afvoerverbinding naar het primaire netwerk. Daarnaast is in Sint-Oedenrode het recreatieve fietsnetwerk van groot belang. Door het karakteristieke landschap in deze omgeving is het een aantrekkelijk gebied voor de recreatieve fietser.

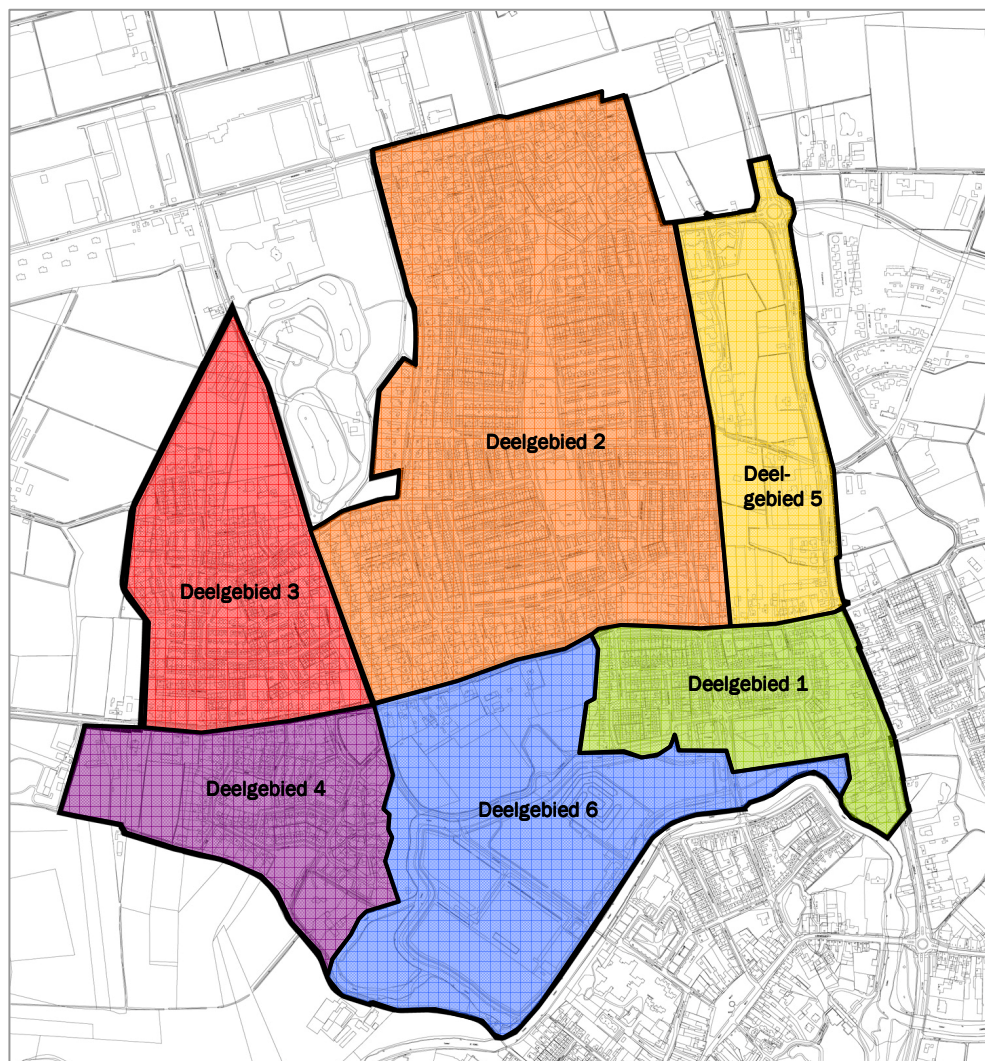
Het openbaar vervoer binnen de gemeente bestaat enkel uit busdiensten. Sint-Oedenrode heeft frequente busverbindingen met 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Er is tevens een halfuursdienst naar Veghel. Met de buurtbus zijn meerdere kernen in de regio bereikbaar.

4.6 Ruimtelijke analyse: structuur en deelgebieden

Hiervoor is de hoofdstructuur van het plangebied als geheel aan de orde gekomen. Deze gronden kunnen op basis van de historische ontwikkeling, de ruimtelijke en de functionele kenmerken in een zestal deelgebieden worden onderscheiden.

In de ruimtelijke analyse in het vervolg van deze paragraaf worden per deelgebied (enkele van) de volgende factoren beschreven:

- de ligging en het gebruik;
- de stedenbouwkundige en de bouwkundige karakteristieken;
- het groen en het water;
- het verkeer en de ontsluiting.



Deelgebieden Sint-Oedenrode Noord

4.6.1 Deelgebied 1: Woonwijk Armenhoeve

Ligging en gebruik

De woonwijk Armenhoeve ligt ten noorden van de Dommel, ingeklemd tussen de Dommel, de Ollandseweg, de Lindendijk en het agrarisch gebied aan de westzijde van de Laan ten Rode.



Foto-beelden deelgebied 1

Stedenbouwkundige en bouwkundige karakteristieken

Armenhoeve is een wijk van beperkte omvang waar rijenbouw overheerst. De rijenbouw, die centraal in de wijk ligt, wordt gekenmerkt door twee bouwlagen en een goothoogte van 6 meter. De twee-onder-een-kapwoningen langs de Laan ten Rode hebben ook een goothoogte van 6 meter, terwijl de vrijstaande woningen langs de Lindendijk veelal een goothoogte van 3 meter bezitten en gesitueerd zijn op (zeer) grote kavels.

Groen

Aan de zuidelijke en zuidwestelijke zijde van Armenhoeve is sprake van een ruime groenopzet. Het groen wordt gevormd door het stroomgebied van de Dommel en de aanwezigheid van sportpark De Neul. In ruimtelijke zin vormt het een groene overgang tussen het centrum en het betrekkelijk kleinschalige woongebied. Deze groene overgang maakt deel uit van deelgebied 6: Dommel en aangrenzend groen (zie hieronder).

De belangrijkste groene verbindingen worden bepaald door de boombeplanting van in-landse eiken langs de Ollandseweg en een aantal moeraseiken en linden langs de Rijckevorsel van Kessellaan. Ruimer opgezette groenstructuren langs de Graaf Arnulfstraat en de Van Homberglaan hebben een ondersteunde functie. Langs de Lindendijk ontbreekt een begeleidende en verbindende boombeplanting. Verder zijn op een tweetal plaatsen in de wijk speelvoorzieningen aangelegd.

Voorzieningen

Aan de Laan Ten Bogaerde, in het zuidelijk deel van het deelgebied, is een aantal (maatschappelijke) voorzieningen gevestigd. Het betreft onder meer een basisschool, kinderdagopvang, een brandweerkazerne en het kantoor van Wovesto.

Ontsluiting

De wijk Armenhoef heeft een goede ontsluitingsstructuur. Ze ligt langs de twee gebiedsontsluitingswegen Ollandseweg en Lindendijk. Het maatschappelijke voorzieningencluster is gesitueerd aan de Laan Ten Bogaerde, die een rechtstreekse verbinding vormt met de Lindendijk, en aan de Rijckevorsel van Kessellaan. Langs deze laatste kan het gemotoriseerde verkeer rechtstreeks naar de wijk Kienehoef in het noorden of naar het centrumgebied in het zuiden. Ook is het voorzieningencluster goed bereikbaar voor het langzaam verkeer, wat met name voor de basisschool van belang is. De Van Rijckevorsel Van Kessellaan is enkele jaren geleden heringericht met als doel het verkeer van en naar het centrum en Kienehoef te weren ten gunste van de veiligheid in de omgeving van de school.

4.6.2 Deelgebied 2: Woonwijk Kienehoef

Ligging en gebruik

De woonwijk Kienehoef wordt aan de noordzijde begrensd door sportaccommodaties, die fungeren als overgang naar het gebied van de Schijndelse Heide. De oostzijde van de wijk grenst aan het gebied Pijnhorst en de zuidzijde aan de Ollandseweg (met haar monumentale eiken). De westzijde van Kienehoef sluit voor een goot gedeelte aan op het park Kienehoef, welke een bovenwijkse functie vervult.



Fotobeelden deelgebied 2

Stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken

Het zuidelijk deel van de wijk Kienehoef, welk deel veruit het grootste oppervlak beslaat, is een typisch 70-er jaren wijk voor wat betreft omvang en opzet. Aan weerszijden van een centraal groengebied bevindt zich rijenbouw in de sociale- en premiesfeer. De buitenschil wordt gevormd door vrije sectorbouw. De goothoogte van de woningen in dit zuidelijk deel van Kienehoef bedraagt voornamelijk 6 meter. Het noordelijke deel van de wijk Kienehoef dateert uit de 80-er jaren en kent een wat andere stedenbouwkundige structuur met woonerven ontsloten door een ringweg. De goothoogte van de woningen hier bedraagt 3 meter, met uitzondering van de woningen meer naar het centrum van dit wijkdeel. Het gebied vormt gezien zijn ligging een logische afronding van de bebouwing aan deze zijde van Sint-Oedenrode.

Groen

Parkachtige en deels oude structuren doorsnijden de wijk van noord naar zuid vanaf de Bremhorst via de Boogerd (met een uitloper naar de Kortestraat) tot aan het winkelcentrum Kienehoef. Het betreft het hiervoor genoemde centrale groengebied aan weerszijden waarvan de woningbouw had plaatsgevonden. In de oude structuur is een aanzienlijk deel van de vroegere beplantingen bestaande uit eiken gehandhaafd. In dit parkachtige gebied zijn tevens een tweetal scholen en de gemeentelijke sporthal gesitueerd (zie hoofdstuk 3). Op een aantal plaatsen zijn in het groen speelplekken gerealiseerd.

Voorts lopen er structurele groene verbindingen parallel aan de hoofdverkeersstructuur in de wijk. Het betreft hier voornamelijk de beplantingen langs de Koninginnelaan, Oranje Nassaulaan en Kruidenlaan terwijl de dwarsverbindingen langs Florisstraat en Frederikstraat kunnen worden beschouwd als ondersteuning. De beplantingen zijn met de vorderingen van de bouwstromen vanaf einde 70-er jaren aangelegd. Op de verschillende woonerven langs de Oranje Nassaulaan, Koninginnelaan en in Kienehoef-Noord zijn de beplantingen overwegend kleinschalig.

Verkeer en ontsluiting

Het gebied Kienehoef wordt op drie plaatsen voor gemotoriseerd verkeer ontsloten. De Kortestraat geeft direct aansluiting op de Schijndelseweg, terwijl de Koninginnelaan in het zuiden direct is aangesloten op de Ollandseweg. Aan de westelijk zijde van de wijk wordt de ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer verzorgd via de Zwembadweg. Hier kan ook meteen het fietsverkeer aantakken op de twee bestaande recreatieve routes, te weten de Bobbenagel-fietsroute en de Hazenputten-fietsroute. Deze lopen langs de Zwembadweg in noordelijke richting naar het recreatiepark Kienehoef en het buitengebied en in zuidelijke richting naar de menader de Neul en de Dommel. De Koninginnelaan, Oranje Nassaulaan en Kruidenlaan vormen –zoals hiervoor beschreven– de hoofdverkeersstructuur in de wijk.

4.6.3 Deelgebied 3: Woonwijk Kinderbos

Ligging en gebruik

De woonwijk Kinderbos is gelegen ten noorden van de Ollandseweg en ten westen van de wijk Kienehoef en het park Kienehoef. Aan de westzijde van de wijk ligt het buitengebied.



Fotobeelden deelgebied 3

Stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken

De wijk is gerealiseerd tijdens de 80-er jaren en kent een gevarieerde bebouwing, zowel in de rijtjes- als in de vrije-sectorenfeer. Binnen de wijk komt een aantal pleinachtige ruimten voor met parkeer- en kijkgroenfuncties. Het Sweelinckplein vormt het centrum van de wijk. Aan dit centraal gelegen groene plein is een meer recreatieve gebruiksfunctie toegekend in de vorm van speelgelegenheid voor zowel de kleinere kinderen als de wat oudere. Het plein draagt ruimtelijk bij tot de totale kwaliteit van het plan.

Noordelijke deel wijk Kinderbos

Het noordelijke deel van de wijk Kinderbos is ruimer van opzet dan het zuidelijke deel. Deze ruimere opzet komt tot uiting in zowel ruimer bemeten openbare als privéruimten. De ingebrachte verruiming heeft ook invloed op de dichtheid, die 20 á 21 woningen per hectare bedraagt.

Aan de randen van het plan bevindt zich met name open bebouwing in de vorm van vrijstaande c.q. twee-onder-een-kapwoningen. Ten noordoosten van de gehandhaafde boerderij Kinderbos nr. 36 is de bebouwing meer gesloten.

De overgang naar deze meer gesloten bebouwing wordt bewerkstelligd door het driehoekige groene plein langs de weg Kinderbos. Deze ruimte in combinatie met de monumentale bomenrijen langs de weg heeft een zeer hoge kwaliteit en laat de geprojecteerde bebouwing zelfs met een hogere goothoogte toe. Door deze hogere goothoogte ontstaat een meer evenwichtige afbakening van de ruimte. Door de situering van de ruimte direct ten noorden van de boerderij komt deze ook minder beklemmend te staan, hetgeen landschappelijk vanuit het buitengebied bekeken de voorkeur heeft.

Naar het centrum van het wijkdeel ligt het accent meer op de rijenbouw met een hogere goothoogte. Deze bevindt zich in het blok tussen de Beethoven- en de Bachstraat en in het hierboven vermelde blok aan het Kinderbos. Aan de oostzijde van het in dit wijkdeel centraal gelegen Mahlerplein liggen twee-onder-een-kapwoningen. Deze zijn hier landschappelijk goed ingepast en versterken de ruimtelijke afbakening van het plein. In hoofdstuk 3 is aangegeven dat in dit wijkdeel bijzondere aandacht is besteed aan de huisvesting van de zgn. 55-plussers. De behoefte van deze bewoners richt zich voor een deel op een relatief kleinere woning, waar de meeste activiteiten zich op de begane grond afspelen en op een niet al te groot perceel (geen behoefte aan grote tuin).

Zuidelijke deel wijk Kinderbos

De woonbuurt wordt gekarakteriseerd door een relatief hoge bebouwingsdichtheid van 30 woningen per hectare plangebied. De bebouwing langs de buitenranden van de buurt (de Zwembadweg, de Ollandseweg en de weg Kinderbos) heeft –uitgezonderd enkele woningen– een lage goothoogte. De huizen zijn hier vrijstaand of halfvrijstaand. Naar het hart van de woonbuurt toe komt de nadruk te liggen op rijenbouw in twee bouwlagen. Karakteristiek voor de woonbuurt is de grote centraal gelegen open ruimte, het hiervoor genoemde Sweelinckplein.

In het patroon van woonstraten die aansluiten op de buurtontsluiting, is een viertal pleintjes opgenomen. Drie ervan hebben samen met de centrale open ruimte vooral een functie als oriëntatiepunt en speelruimte. Het vierde pleintje is vooral bedoeld om de behoefte aan parkeerruimte op te vangen.

Groen

De wijk wordt aan zuidwestelijke zijde ruimtelijk omzoomd door forse boombeplantingen langs de weg Kinderbos en aan noordoostelijke zijde door de randbeplantingen rondom het park Kienehoef. Ten noorden van de meest noordelijk gesitueerde bebouwing in de wijk ligt nog een grote groene zone, die via een groene strook in zuidelijke richting aansluit op het hiervoor genoemde driehoekige groene plein direct ten noorden van de gehandhaafde boerderij Kinderbos nr. 36. Deze groene ruimte in combinatie met genoemde monumentale bomenrijen langs de weg Kinderbos heeft een zeer hoge kwaliteit. Ook de noordelijk van de weg Kinderbos gelegen, oude weg Konigsvaren maakt deel uit van c.q. is geheel omhuld door groenelementen. Verder bevinden zich hier in de wijk –zoals hiervoor aangegeven– verscheidene driehoekige, groene pleintjes. Tevens ligt er nog een ruime groenstrook aan de oostzijde van het plangebied tegen de Zwembadweg aan. De open ruimte zet zich in noordelijke richting min of meer door, via de hier gelegen grote bouwpercelen.

Het betreft hier een groene ‘bufferzone’ tussen Kienehoef en Kinderbos. Op deze manier is niet alleen getracht de nieuwe woonwijk goed in te passen in de bestaande omgeving, maar tevens de rand van het plandeel Kinderbos een vrij open aanzien te geven. Deze groenstrook begint overigens feitelijk reeds aan de oostelijke zijde van het plandeel Cathalijne. In het groen is een recreatief fietspad aanwezig in de richting van het recreatiegebied en de sportvoorzieningen.

Verkeer en ontsluiting

Voor de wijk Kinderbos is het ontsluitingsprincipe toegepast van een twee-armige ontsluiting, gevormd door de lusvormige Componistenlaan, op de Zwembadweg. Deze Componistenlaan is aldus de belangrijkste wijkontsluitingsroute, welke functie wordt onderstreept door een nagenoeg ononderbroken en eenduidige laanbeplanting. De ontsluiting van het noordelijk deel van de wijk haakt direct aan op het zuidelijk deel en wel ter plaatse van de Bachstraat en dan rechtstreeks op de Componistenlaan aan de oostzijde van het plan. In verband met de inrichting en de beperkte beschikbare ruimte in de Beethovenstraat en Bachstraat is gekozen voor een hoofdontsluiting direct op de Componistenlaan zo dicht mogelijk op de Zwembadweg. Hierdoor wordt voorkomen dat er verkeer op plaatsen komt (Beethovenstraat, Haydnplein en Bachstraat) waar dit voor wat betreft inrichting en functie (erffunctie) niet op zijn plaats is. Kinderbos-Zuid wordt dus niet of nauwelijks door Kinderbos-Noord belast.

In de woonbuurt zelf worden twee typen verkeersruimten onderscheiden, te weten de buurtontsluiting en de woonstraat. De inrichting van deze verkeersruimten benadrukt het verschil in het gebruik. Voor het langzaam verkeer zijn er aan de westzijde relaties gelegd naar het buitengebied via de weg Kinderbos. Tevens is hiervoor aangegeven dat langs de Zwembadweg recreatieve routes voor het langzaam verkeer lopen.

4.6.4 Deelgebied 4: Woonwijk Cathalijne

Ligging en gebruik

De wijk Cathalijne is te beschouwen als een enclave in het buitengebied en ligt ingesloten tussen de Ollandseweg en een openbare groenstrook ten westen van een niet stromende tak van de Dommel. De groenstrook behoort oorspronkelijk deel tot de wijk. Aangezien deze groene gordel echter deel uitmaakt van het plangebied van het Plan Dotterbloem (zie hoofdstuk 3 Deel A – Het Plan), wordt hij gerekend tot het deelgebied 6 (zie hierna). Op een timmerwerkplaats, een varkenshouderij langs de Ollandseweg en enige aan-huis-verbonden beroepen na, bevinden zich in deze wijk geen ondernemingen. Het betreft hier een uitgesproken woonwijk.



Fotobeelden deelgebied 4

Stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken

Cathalijne kent een gevarieerde bebouwing zowel in rijen als in de vrij sector. Het westelijk en oostelijk deel van de woonwijk verschillen essentieel van elkaar in stedenbouwkundige structuur. Oorspronkelijk was voor beide delen eenzelfde structuur beoogd. Op verzoek van de bewoners is de structuur van het oostelijke deel gewijzigd in een meer antroposofische structuur, met veel aandacht voor eigen inbreng en duurzaamheid. Het westelijk deel van Cathalijne kent een meer rechthoekig opgebouwd stratenpatroon en een hogere woningdichtheid dan het oostelijk gelegen deel. Langs de randen van het westelijke deel liggen voornamelijk vrijstaande woningen, naar het centrum van het deelgebied komen vooral rijen woningen voor. Een goothoogte van 3 meter overheerst in dit wijkdeel. De woningen in het oostelijke deel van de wijk zijn min of meer concentrisch gegroepeerd rondom een drietal pleintjes.

Alle woningen hebben hier een goothoogte van 3 meter. Dit wijkdeel is dermate transparant dat men vanuit het aangrenzende westelijk gelegen wijkdeel en vanuit de omliggende groene gebieden tot in het hart van de wijk kan kijken. De ter plaatse aanwezige hoofdzichtlijnen vormen een essentieel onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur.

Tevens bevindt zich in het zuiden van het oostelijke deel van Cathalijne een terrein met een achttal woonwagenstandplaatsen. De woonwagenstandplaatsen zijn zodanig ontworpen dat een kleinschalige indruk overheerst. Hiertoe zijn de standplaatsen in twee groepen gegroepeerd rondom een centrale toegang. De situering en verkaveling is mede ingegeven door die van het oostelijk deel van de wijk.

Groen

In deze wijk bevindt zich een tweetal structurele groenvoorzieningen, de ene aan de noordoostkant van dit gebied, ten noorden van het Klaverpad en grenzend aan de Korenlaan, de andere aan de zuidzijde, grenzend aan het verlengde van het Cathalijnepad. De groene gebieden vormen oriëntatie- en rustpunten voor bewoners en bezoekers en voorzien in speelruimte. Genoemde grotere elementen zijn de dragers van de groenstructuur in Cathalijne. De boombeplantingen langs de Korenlaan versterken deze structuur.

Verkeer en ontsluiting

De hoofdtoegang tot de wijk verloopt via de Ollandseweg; binnen het woongebied wordt de hoofdontsluiting gevormd door de Korenlaan en het noordelijk deel van het Cathalijnepad. In zuidelijke richting is het Cathalijnepad één van de noord-zuidverbindingen voor het langzaam verkeer.

Ten zuiden van de wijk en net buiten het plangebied loopt overigens nog het pad Rijsingen, dat in westelijke richting doodloopt. Gelet op de historische betekenis van dit voormalige kerkepad is het wenselijk deze verbinding opnieuw in ere te herstellen.

4.6.5 Deelgebied 5: gebied Pijnhorst

Ligging en gebruik

Het gebied Pijnhorst ligt ingeklemd tussen de Kortestraat, de Schijndelseweg, de Ollandseweg en de woonerven van de Koninginnelaan. Het betreft een qua functie zeer gevarieerd gebied. Langs de Ollandseweg bevinden zich vrijstaande woningen, aan de Kortestraat is enige dienstverlening gesitueerd en langs de Schijndelseweg liggen verspreid woningen, een garagebedrijf en een benzineservicestation. Een groot deel van de gronden gelegen in het centrale deel van het gebied, is thans nog in agrarisch gebruik. Het groene karakter van dit kernrandgebied is onderdeel van de groene toegangsgebieden van de kern Sint-Oedenrode en zal als zodanig gehandhaafd blijven.



Fotobeelden deelgebied 5

Stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken

Ook in visueel opzicht is hier sprake van een zeer gevarieerd gebied. Langs de Ollandseweg en verspreid langs de Schijndelseweg liggen voornamelijk vrijstaande woningen op zeer diepe kavels. Het merendeel hiervan heeft een goothoogte van drie meter. Verder bevindt zich in het groene middengebied ten noorden van de Pijnhorstweg een tiental vrijstaande woningen. De woningdichtheid is hier erg laag, wat zo dient te blijven. De ontwikkeling van het gebied is afgerond. Het relatief grote oppervlak aan agrarische gronden is vrijwel onbebouwd.

Groen

Aan de oostzijde van (de woningen langs) de Koninginnelaan loopt van noord naar zuid een groenstrook van gemiddeld zo'n 15 meter breed. Het overige groen wordt gevormd door agrarisch gebied en tuinen op particuliere kavels. Het gebied Pijnhorst is te beschouwen als onderdeel van de parkachtige overgangszone tussen de bebouwde kom en de nieuwe, nog in ontwikkeling zijnde wijk Heikant.

Verkeer en ontsluiting

Het gebied ligt ingeklemd tussen een viertal wegen, waarvan er twee, te weten de Schijndelseweg en de Ollandseweg, tot de gebiedsontsluitingswegen behoren. De Kortestraat en de Pijnhorstweg sluiten rechtstreeks aan op de Schijndelseweg. Het Loefensteijn is de ontsluiting voor de in het gebied gelegen woningen. Deze weg sluit aan op de Kortestraat. Vanuit de Koninginnelaan is een doorsteek voor langzaam verkeer naar de Pijnhorstweg aanwezig.

4.6.6 Deelgebied 6: gebied meander de Neul en Dommel en aangrenzende, groene gronden

Ligging en gebruik

Dit groene, vrijwel onbebouwde gebied ligt ingeklemd tussen het water van de Dommel, de wijk Armenhoeve, de Ollandseweg en de wijk Cathalijne. Tot dit deelgebied behoren de van de Dommel afgesneden oude Dommelmeander de Neul, agrarische gronden, sportpark de Neul en overige groenvoorzieningen.



Fotobeelden deelgebied 6

Groen en water; landschap

Het Dommeldal heeft over het algemeen een hoge landschappelijke kwaliteit. Door de realisatie van het Dommelpark is het gebied in de afgelopen jaren getransformeerd. Bij de realisatie van het park is ingestoken op herstel van de oorspronkelijke kenmerken en waarden van het gebied en op verbetering van biotopen voor amfibieën, vlinders en libellen. Veel bomen langs de oevers zijn geruimd en oevers zijn vergraven, waardoor ontwikkeling van dotterbloem- en veldurshooilanden mogelijk is. Plaatselijk zijn geïsoleerde poelen en verlandingsgebiedjes aangelegd.

De populieren aan de noordzijde maken deel uit van de groenstructuur op sportpark de Neul. Ruime bosschages, zware bomenrijen en een centrale laan geven dit gebied een aardig karakter. Door zijn dichtheid staat dit echter ver af van het oorspronkelijke open beekdal. Positief punt is echter dat het (vrijwel) onbebouwd is. Het sportpark, midden in het beekdal, vormt het laagst gelegen gebied in de kern. Om overstroming te voorkomen is het park in de jaren '60 van de vorige eeuw onttrokken aan het dynamische beekdal.

Bijzonder in dit gebied is het helofytenfilter dat zo'n tien jaar geleden is aangelegd. De combinatie van de strakke vormen van de mattenbies-monocultuur, de rijkdom aan diersoorten als kikkers en libellen en de aanwezigheid van een verlicht wandelpad resulteren in een populair wandelgebiedje.

Ten noorden van het sportpark ligt de meander de Neul, geflankeerd door een recreatief pad. Deze rustige wereld heeft een hoge kwaliteit. De aangrenzende hogere oeverwal is hier nog grotendeels onbebouwd.

Naar het westen toe gaat de beekdalrand over in de Bolle Akkers, dat deels is ingericht als ruig parklandschap en deels onbebouwd is en nog steeds in gebruik als agrarisch gebied. De hoogteligging van deze percelen is karakteristiek voor de 'bolle akkers', zoals men nog op meerdere plaatsen langs de Dommel aantreft. Het agrarisch gebruik heeft in de loop der tijd wel geleid tot het verdwijnen van subtiele niveauverschillen, maar de grotere steilranden zijn veelal nog goed herkenbaar. De steilranden, die soms met struweel zijn begroeid, en tevens de afgesneden beekmeanders zijn zeer karakteristiek voor het beekdallandschap.

Voorbij het sportpark ligt nog een stukje open beekdal. Dit is een laaggelegen weiland binnen een kleine, oude meander. Het weiland zou in potentie een waardevol beekdalgrasland kunnen zijn, maar de beekdynamiek is door de afsnoering van de meander verdwenen. Het gebiedje ligt langs het Cathalijnepad.

Groen en water; natuur

Het Dommeldal wordt gekenmerkt door specifieke milieumomstandigheden op basis van de bodemsamenstelling en de toestroom van ondiep, zuur grondwater. De huidige situatie laat nog slechts een fractie zien van het oorspronkelijke vegetatiepatroon. Moerasbos en dotterbloem- en veldrushoelanden komen in de omgeving slechts voor in het gebied van de Dommelbeemden. De kwaliteit en soortenrijkdom van deze vegetaties staan echter sterk onder druk door verdroging en eutrofiëring. Ook vormen de Dommelbeemden een belangrijke omgeving voor amfibieën, vlinders en libellen. In het beekdal liggen ook nog veel geïsoleerde wateren, zoals afgesneden meanders en kleine poelen. In een natuurlijke situatie verlanden dergelijke wateren geleidelijk. De meander De Neul heeft, evenals de andere meanders bij Sint-Oedenrode, nauwelijks water- en verlandingsvegetaties. Opgaande beplating zorgt bovendien voor veel bladafval in het water en daardoor lage zuurstofniveaus. De visgemeenschap is hierdoor vrij soortenarm, terwijl ook onder meer amfibieën slechts beperkt voorkomen.

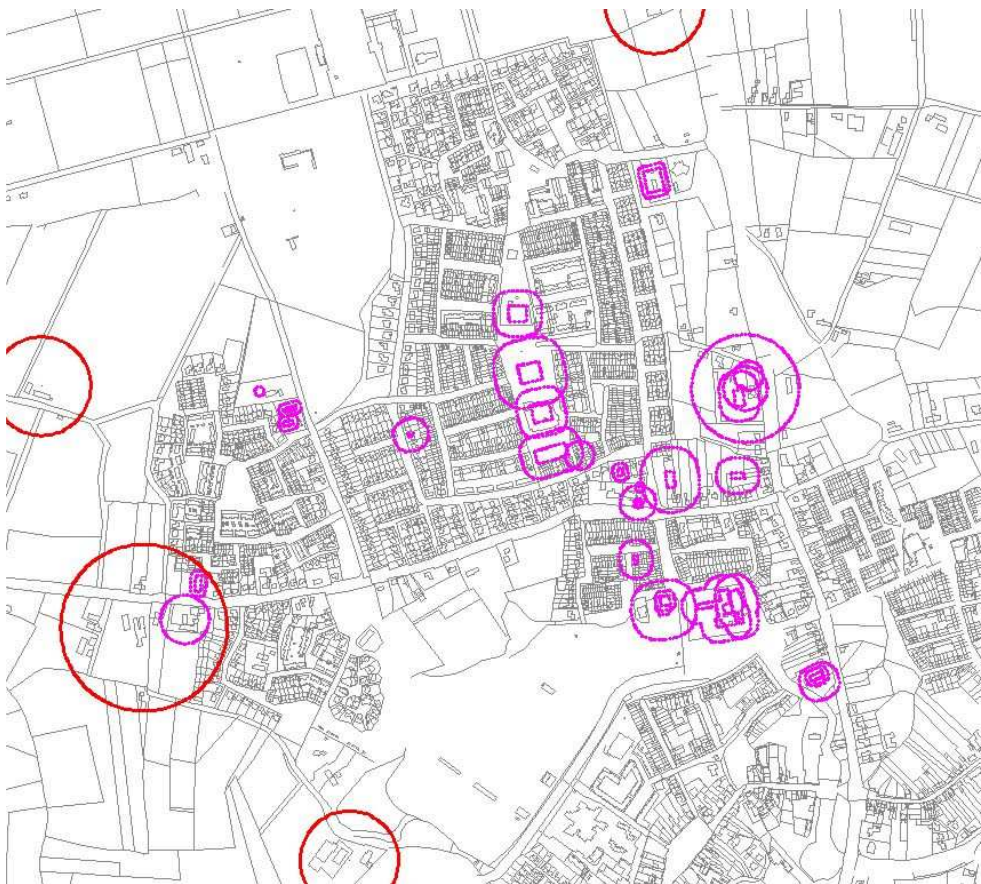
Ontsluiting

Sportpark de Neul is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via een doodlopende straat die aansluit op de Rijckevorsel van Kessellaan. Verder bevinden zich in het gebied enkele langzaam verkeersroutes, waarvan de ontsluiting en gebruikswaarde evenwel beperkt zijn. In hoofdstuk 3 hiervoor is (onder sport en recreatie) reeds aangegeven dat slechts op enkele plekken een pad echt langs de Dommel loopt. Verder bevinden zich hier en daar enkele bankjes en visplekken.

5 Milieutoets

5.1 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) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.



Milieuhindercirkels in en nabij het plangebied

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die milieuaspecten die van belang zijn voor de aanwezige en nieuw te ontwikkelen functies/gebieden in het gebied Sint-Oedenrode Noord. De resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, waterhuishouding en natuur.

Dit zijn aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon- en leefmilieu in Sint-Oedenrode Noord. Dit hoofdstuk bevat aldus de milieutoets van de beheer- en ontwikkelingsvisie zoals beschreven in 'Deel A - Het plan'.

5.2 Milieu en zonering

5.2.1 Geluidhinder door verkeer en industrie

Verkeer

Een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder omvat de oprichting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, kleuterdagverblijven) of de aanleg van nieuwe wegen dan wel de reconstructie van bestaande wegen. Het onderhavige bestemmingsplan omvat –zoals reeds aangegeven- in principe het juridisch regelen van de bestaande situatie voor zover het geluidgevoelige bestemmingen betreft. Mochten zich in de toekomst nieuwe woningbouwontwikkelingen voordoen, wat slechts mogelijk is na een nadere besluitvormingsprocedure (wijzigingsprocedure), dan zullen ten behoeve daarvan alsnog akoestische onderzoeken moeten plaatshebben. Dit is althans het geval voor zover de nieuwe woningen gelegen zijn aan wegen, waar de maximumsnelheid hoger ligt dan 30 km/uur. Vanwege het feit dat de geluidhinder van het verkeer beperkt is langs 30 km/uur-wegen, gelden ingevolge de Wet geluidhinder hierlangs geen onderzoekszones.

Industrielawaai

In of nabij het plangebied is geen bedrijf gelegen, dat behoort tot de groep bedrijven, die zijn gerangschikt onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Van een geluidzone ingevolge industrielawaai is in de onderhavige situatie aldus geen sprake.

5.2.2 Milieuzonering (categorie-indeling niet-agrarische bedrijven)

VNG-methode voor milieuzonering niet-agrarische bedrijven

Om te komen tot een ruimtelijk 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 woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk.

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de bedrijven –zoals hiervoor beschreven- ingedeeld in milieucategorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een driedelige invalshoek, te weten:

- het uitgaan van het aspect emissies, die zich laten vertalen in een (ruimtelijke) afstand. Dit zijn de emissies van geur, stof, geluid en gevaar;
- het uitgaan van een index, waarop de indeling is gebaseerd, welke index de kans weergeeft op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten;
- het uitgaan van een aantal specifieke aspecten (bodemverontreiniging, divers en luchtverontreiniging), die in een aparte kolom ('opmerkingen') zijn opgenomen. Deze aspecten kunnen voor een bepaald bedrijfstype van belang kunnen zijn in relatie tot de gevoeligheid van een bepaald gebied (bijvoorbeeld bodemverontreiniging), de diversiteit van een bedrijf of de grootste afstand.

Aan elke milieucategorie is een zoneringsafstand gekoppeld. De indeling van milieucategorieën is als volgt.

Tabel Indeling milieucategorieën

Categorie	Afstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

De genoemde afstanden betreffen aldus de gewenste afstand tot een rustige woonwijk vergelijkbaar met de woonwijken gelegen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan biedt geen absolute garantie voor het voorkomen van hinder. Het uitgangspunt is een scheiding van milieugevoelige en hinderlijke functies. De concrete inperking van eventuele milieuhinder van bedrijven in de omgeving van het plangebied vindt plaats in het kader van de milieuvergunning.

Toets huidige situatie

In het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' wordt de huidige bedrijfsactiviteit positief bestemd. Bij ingrijpende verandering van de bedrijfsvoering of verkoop van de bedrijfsruimte behoort een aanpassing van het bestemmingsplan tot de mogelijkheden.

In het plangebied is een aantal bedrijven en voorzieningen gevestigd, waarvan het merendeel in het geheel geen onevenredige hinder voor de omgeving teweegbrengt. Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, bevindt zich in het plangebied een viertal niet-agrarische bedrijven/voorzieningen (zie tabel nr. 1-5), die gekarakteriseerd kunnen worden als 'licht-hinderlijk' dan wel gevaarlijk voor de directe omgeving. Deze bedrijven kunnen worden gerekend tot categorie 3 van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet rondom het tankstation met lpg-vulpunt (zie tabel, nr. 2) een gevarencirkel in acht worden genomen van 45 meter tot nieuw op te richten woon- en bedrijfsbebouwing (zie ook 5.2.4).

Aangezien de in de tabel opgenomen bedrijven en voorzieningen in de huidige situatie reeds enige hinder dan wel gevaar voor hun directe omgeving veroorzaken, hebben zij in het nieuwe bestemmingsplan –middels het leggen van een strak bouwvlak om de bestaande bebouwing- geen uitbreidingsmogelijkheden gekregen.

Tabel 2 niet-agrarische bedrijven (categorie 3)			
nr.	Adres	soort bedrijf	cat. *)
1	Schijndelseweg 19	benzineservicestation met lpg	3.1
2	Frederikstraat 41	sporthal	3.1
3	Koninginnelaan 2	sport-/fitnesshal	3.1
4	Rijckevorsel van Kessel- laan 1	brandweer	3.1
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009			

5.2.3 Overige milieuzonering (agrarische bedrijven)

Het gemeentelijk beleid op het gebied van geurhinder is vastgelegd in de (concept) verordening geurhinder en veehouderij, die is gebaseerd op de (concept) gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gebiedsvisie en geurverordening worden naar verwachting eind juni 2009 vastgesteld.

In de gebiedsvisie is vastgelegd dat voor de achtergrondwaarde in de kern Sint-Oedenrode een streefwaarde van 10 ou_E/m³ geldt. Voor de overige kernen (Olland, Boskant, Nijnsel) geldt een streefwaarde van 14 ou_E/m³.

Via de geurverordening is voor een aantal gebieden een voorgrondbelasting van 1 ou_E/m³ (Sint-Oedenrode Zuid en Nijnsel) of 7 ou_E/m³ (plangebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien) vastgesteld. Voor de overige gebieden gelden de wettelijke normen voor de voorgrondbelasting. Voor Sint-Oedenrode Noord geldt daarom de wettelijke norm van 3 ou_E/m³.

In de (concept) gebiedsvisie (december 2008) is de huidige situatie met betrekking tot de achtergrondbelasting in beeld gebracht. Voor Sint-Oedenrode Noord geldt in de huidige situatie een gemiddelde achtergrondbelasting van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Bij het gekozen scenario zal de achtergrondbelasting met $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ de maximaal toegestane geurbelasting van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bij lange na niet overschrijden. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat in Sint-Oedenrode Noord sprake is van een zeer goed tot goed leefklimaat.

In het plangebied ligt één intensieve veehouderij, die stankhinder voor de omgeving veroorzaakt. Het betreft de varkenshouderij aan de Ollandseweg 117. In de gebiedsvisie zijn de huidige en toekomstige knelpunten en de huidige en toekomstige achtergrondbelasting in beeld gebracht. Voor de varkenshouderij aan de Ollandseweg is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen sprake van een knelpunt.

5.2.4 Externe veiligheid lpg-station

Voor het tankstation aan de Schijndelseweg 19 heeft een beoordeling van de externe veiligheidsaspecten plaatsgevonden door Schoonderbeek en Partners Advies (rapportage februari 2008). Gezien de beperkte doorzet ($250 \text{ m}^3/\text{jaar}$) geldt voor het lpg-station een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 45 meter vanaf het vulpunt. Binnen deze contour zijn in de huidige situatie geen kwetsbare objecten (zoals woningen) aanwezig, zodat het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Overigens zal de afstand van 45 meter naar verwachting op afzienbare termijn (2010) ten gevolge van veranderende regelgeving nog worden verkleind naar 25 meter.

Voor het groepsrisico heeft een berekening plaatsgevonden. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt. Binnen het invloedsgebied (150 meter vanaf het vulpunt) worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het groepsrisico zal derhalve niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan en blijft onder de oriënterende waarde. Ook het groepsrisico legt daarmee geen beperkingen op aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

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

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' is een beheersplan. Voor die delen van het plangebied waar het bestemmingsplan slechts de bestaande situatie vastlegt, geldt dat de concentratie van luchtverontreinigende stoffen ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan niet zal wijzigen: vaststelling van het bestemmingsplan leidt immers niet tot meer verkeersbewegingen dan in de huidige situatie al het geval is. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 sub b van de Wet milieubeheer.

5.4 Bodemkwaliteit

De Woningwet en het Bouwbesluit zijn erop gericht om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De uitbreiding van de Odaschool kan plaatsvinden op het bestaande perceel van de school, waarvan de bodem in het verleden schoon is bevonden en waar sindsdien geen activiteiten hebben plaatsgevonden die tot vervuiling hebben kunnen leiden. Voorts geldt ook ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit dat het bestemmingsplan in principe een juridische regeling voor de bestaande situatie inhoudt voor zover het gevoelige bestemmingen betreft. Derhalve is het verrichten van een onderzoek naar de bodemkwaliteit in dit stadium niet vereist. Mochten zich in de toekomst evenwel nieuwe woningbouwontwikkelingen voordoen, dan zal de bodemkwaliteit alsnog in de overwegingen moeten worden betrokken.

5.5 Water

5.5.1 Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer in het plangebied zijn in handen van het Waterschap De Dommel te Boxtel. Het beleid ten aanzien van het waterbeheer is neergelegd in de keur van het waterschap.

5.5.2 Grondwater

De gegevens ten aanzien van het grondwater zijn afgeleid van de bodemkaart. Ter plaatse van het plangebied worden de grondwatertrappen V en VI aangetroffen. Blijkens de tabel 'indeling grondwatertrappen' bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van grondwatertrap V minder dan 40 cm onder peil en bij grondwatertrap VI 40 tot 80 cm onder peil. De gemiddelde laagste grondwaterstand bedraagt bij beide grondwatertrappen minimaal 120 cm onder peil.

Tabel: indeling grondwatertrappen (bron: bodemkaart)

Grondwatertrap	I	II	III	IV	V	VI	VII
gemiddelde hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld	-	-	<40	>40	<40	40-80	>80
Gemiddelde laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld	<50	50-80	80-120	80-120	>120	>120	>120

5.5.3 Oppervlaktewater

De ligging van het in het plangebied aanwezige oppervlaktewater is aangegeven op de in hoofdstuk 3 opgenomen functiekaart. De van de Dommel afgesneden meander De Neul met aan zijn westzijde nog een kleine meander vormen het enige oppervlaktewater van betekenis in het plangebied.

5.5.4 Riolering

Het plangebied is gelegen in het rioleringsgebied Sint-Oedenrode. De woningen in het plangebied zijn aangesloten op het bestaande rioolstelsel, een gemengd stelsel.

5.5.5 Geplande veranderingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft enerzijds tot doel de huidige situatie voor wat betreft de bestaande bebouwing/bestaande woonwijk(en) van een juridische regelgeving te voorzien. Anderzijds heeft het bestemmingsplan als doel om aan de binnen de planperiode tot natuurgebied te ontwikkelen gronden (gelegen nabij de Dommel en De Neul) een adequate bestemming ('Natuur') te verstrekken.

Via een nadere besluitvormingsprocedure (op basis van een wijzigingsbevoegdheid) is de bouw van enkele huizen mogelijk. Verder staat het bestemmingsplan nog slechts de veranderingen toe in het kader van de uitvoering van Plan Dotterbloem, wat een positieve invloed zal hebben op de waterhuishouding in het gebied.

5.5.6 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder(s) onderdeel van deze watertoets.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' is in vooroverleg verzonden aan Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft per brief d.d. 20 mei 2008 gereageerd op het bestemmingsplan. Het Waterschap heeft aangegeven een positief advies te geven voor het bestemmingsplan. Daarnaast wordt verzocht om de toelichting aan te passen op de meest recente situatie met betrekking tot de planvorming van de Dotterbloem te schetsen. Het Waterschap heeft de ontwikkeling van de Dotterbloem mede begeleid en zal in de vervolgfase ook een rol spelen in de technische uitwerking en realisatie.

Op 3 augustus 2009 heeft het Waterschap een aanvullende reactie ingediend. Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

Wat betreft de ontwikkeling tegenover Dille waar voorheen een buurtcentrum was gevestigd kan het volgende worden opgemerkt. Hier heeft een herontwikkeling plaats in de vorm van woningbouw (zie paragraaf 3.3. van Deel A van dit bestemmingsplan). Per saldo zal hier geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak.

Bij die herontwikkeling is het streven erop gericht om ervoor te zorgen dat regenwater niet via het riool wordt afgevoerd. De hydrologisch neutrale uitvoering van de herontwikkeling wordt nader uitgewerkt.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Wettelijk kader

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortbescherming. De soort- en gebiedsbescherming staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Natuurbeschermingswet

Nederland heeft sinds 1967 een Natuurbeschermingswet, die in de jaren 90 evenwel niet bleek te voldoen aan de verplichtingen, die in internationale verdragen en Europese verordeningen worden gesteld aan de bescherming van gebieden en soorten. Derhalve is in 1998 de 'Natuurbeschermingswet 1998' tot stand gekomen, welke nieuwe wet zich uitsluitend richtte op gebiedsbescherming. De Flora- en faunawet nam de verplichtingen voor soortbescherming over.

Genoemde nieuwe natuurbeschermingswet diende de bescherming van natuurgebieden, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn, in nationale wetgeving vast te leggen. De omzetting van de Europese regels in deze wet bleek evenwel onvoldoende, waarop in oktober 2005 de nu geldende Natuurbeschermingswet in werking is getreden. Hierin is een aantal Beschermde Natuurmonumenten aangewezen, waarbinnen handelingen zijn verboden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten.

Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden en regelt de bescherming van soorten. In deze wet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd evenals het CITES-verdrag.

De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij', wat betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling. Daarnaast is in de wet voor ieder mens een zorgplicht opgenomen voor alle (ook onbeschermde) planten en dieren.

Relevante verbodsbepalingen volgens de Flora- en faunawet luiden als volgt:

- (met betrekking tot beschermde planten) het plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op een andere manier van de groeiplaats verwijderen van planten;
- (met betrekking tot beschermde dieren) het doden, verwonden, vangen of bemachtigen van dieren, het opzettelijk verontrusten van dieren, het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen, verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren.

Uit de bepalingen van de wet vloeit voort dat bij elk bouwplan onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijke effecten van het plan op beschermde dieren en planten. Wordt dit nagelaten, dan bestaat de mogelijkheid dat de bouwplannen opgeschort of verboden worden, wat tot langdurige procedures kan leiden. Het is vaak mogelijk om ontheffing te krijgen (bijvoorbeeld als het om alledaagse, niet bedreigde soorten gaat), of de plannen zodanig aan te passen dat de beschermde dieren of planten niet verder bedreigd worden.

5.6.2 Flora- en faunaonderzoek Plan Dotterbloem

In het kader van de ontwikkeling van Plan Dotterbloem heeft onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het 'Integraal ontwikkelingsplan voor de Dommel in de bebouwde kom van de Gemeente Sint-Oedenrode' en luiden als volgt:

Flora (vegetatie)

'Het Dommeldal wordt gekenmerkt door specifieke milieuomstandigheden op basis van bodemsamenstelling, toestroom van ondiep, zuur grondwater en regelmatige overstroming met kalkrijk beekwater. De oorspronkelijke natuurlijke vegetatie bestond uit vogelkers-essenbossen langs de beek en elzenbroekbossen op de venige kwelplekken. Later zijn de beekdalbossen grotendeels gekapt en omgezet in hooilanden. Hierbij horen vegetatietypen van het dotterbloemverbond, variërend van dotterbloemhooilanden in de delen die onder invloed staan van schoon, kalkrijk beekwater tot veldrushooilanden in de delen die worden gevoed door regenwater of ondiep grondwater. Afgesneden meanders ontwikkelen zich doorgaans via een aantal verlandingsstadia tot weinig moerasbos. Direct langs de beek groeien voedselrijke moerasvegetaties en op stroomluwe plekken in de beek komen van nature drijvende vegetaties voor met veel fonteinkruiden.

De huidige situatie laat nog slechts een fractie zien van dit oorspronkelijke vegetatiepatroon. Moerasbos en dotterbloem- en veldrushooilanden komen in de omgeving slechts voor in het gebied Dommelbeemden. De kwaliteit en soortenrijkdom van deze vegetaties staat echter sterk onder druk door verdroging en eutrofiëring. Er komen nog wel enkele minder kritische ruigtesoorten voor, zoals lange ereprijs en wilde bertram, die aan weerszijden van het dorp in slootoevers gevonden kunnen worden. Beide soorten zijn overigens zeer karakteristiek voor het Dommeldal.

Een soort die karakteristiek is voor voedselarme kwelsituaties, de waterviolier, wordt in het gebied op enkele plekken aangetroffen.'

Fauna

'De beek vormt een leefgebied voor vissen en macrofauna (voornamelijk waterinsecten en larven). Als een van de grootste laaglandbeken van Nederland vormde de Dommel oorspronkelijk een belangrijk optrek- en paaigebied van riviervissoorten. Soorten als forel, winde en kopvoorn, maar ook kleinere vissen als riviergrondel, rivierprik, beekprik, kleine modderkruiper en biermpje kwamen van nature in de Dommel voor. Al zeer lang is vismigratie echter onmogelijk. Door het aanbrengen van molenstuwen en later door technische kunstwerken als stuwen, gemalen en krooshekken is de beek zeer sterk gecompartmenteerd geraakt en de fauna verarmd. Ook de waterkwaliteit is verslechterd en de diversiteit aan biotopen genivelleerd. Wat waterkwaliteit betreft is voor de beekfauna vooral het zuurstofgehalte erg belangrijk, maar ook het doorzicht en het voorkomen van watervegetatie. Vooral met deze laatste twee is het slecht gesteld. Wat beekmorfologie betreft zijn variatie en waterdiepte en bodemsubstraat belangrijk. De huidige beek kent een zeer beperkt scala aan biotopen. Het grootste deel van de Dommel heeft een standaardprofiel met steile oevers en vlakke bodem. Erosie van buitenbochten wordt tegengegaan door verhardingsmaterialen en sedimentatie in binnenbochten wordt regelmatig in de beek teruggeschoven. De oevers worden regelmatig geschoond of gemaaid waardoor vegetaties van water- en oeverplanten grotendeels ontbreken. Reden voor dit strakke beheer zijn de eisen ten aanzien van de doorstroomcapaciteit bij piekafvoeren. De eenzijdig aangetakte zijarmen langs de beek kennen wel de fluctuaties van de beek, maar niet de sterke stroming. Dit zijn belangrijke vluchtplekken wanneer tijdens een afvoerpiek een groot deel van de levensgemeenschap dreigt weg te spoelen. Daarnaast liggen in het beekdal ook nog vele geïsoleerde wateren, zoals afgesneden meanders en kleine poelen. In een natuurlijke situatie verlanden dergelijke wateren geleidelijk. De meanders bij Sint-Oedenrode hebben nauwelijks water- en verlandingsvegetaties, mede omdat sommige hiervan periodiek uitgebaggerd worden. Opgaande beplanting rondom de meanders zorgt bovendien voor veel bladafval in het water en daardoor lage zuurstofniveaus. De visgemeenschap is hierdoor vrij soortenarm. Ook libellen en amfibieën, van nature de bewoners van verlandende of vegetatierijke wateren, komen slechts beperkt voor. Er zijn alleen algemene soorten als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander aangetroffen. Een kritische soort als de kamsalamander komt wel voor in het Rooise Broek, maar niet in het Dommeldal.

Bloemrijke vochtige hooilanden zijn het domein van een groot aantal vlindersoorten zoals de gehakelde aurelia en de kleine weerschijnvlinder, die vooral langs de natte beekdalbossen voorkomt. Ook amfibieën en libelles als de weidebeekjuffer, breedscheenjuffer en beekrombout horen in dit landschap thuis. Het huidige voorkomen van deze soorten rond Sint-Oedenrode is niet goed bekend. Wel is bekend dat de Dommelbeemden een belangrijk gebied is voor amfibieën, vlinders en libellen en ook het Rooise Broek zal relatief soortenrijk zijn. Deze gebieden kunnen een uitstraling hebben naar het beekdal bij Sint-Oedenrode.

Ook voor zoogdieren was het Dommeldal oorspronkelijk een belangrijk leefgebied. De oorspronkelijke verspreiding van de waterspitsmuis volgt bijvoorbeeld feilloos het beekdal. Belangrijk voor deze soort is vooral het doorgaans ijsvrije karakter van de beek en de kwelgebieden. Door zijn hoge metabolisme kan hij een korte ijsperiode buiten de winter nauwelijks overleven. Momenteel is deze soort echter niet in dit deel van het Dommeldal aanwezig. Een soort van gevarieerde landschappen is de ondergrondse woelmuis, die in de randen van het beekdal nog wel voorkomt. Voor deze soort is vooral een rijke vegetatiestructuur van belang. Een soort met vergelijkbare biotoopeisen is de das. Deze heeft vroeger in het Dommeldal geleefd, maar is nu vrijwel geheel teruggedrongen naar het Maasdal in het oostelijk deel van Noord-Brabant. Nabij Vught is in het Dommeldal echter een kleine populatie dassen aanwezig, die zich aarzelend stroomopwaarts lijkt uit te breiden. Voor Sint-Oedenrode zijn de waterspitsmuis en de das nog toekomstmuziek, maar toch wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat deze weer in het gebied terug zullen keren.'

5.7 Duurzaam bouwen

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

In de regio 's-Hertogenbosch is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met de regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. Dit convenant is mede ondertekend door de gemeente Sint-Oedenrode. De gemeente streeft er daarnaast naar om ook op gemeentelijk niveau een dergelijk convenant af te sluiten.

Afgesproken is dat bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing rekening zal worden gehouden met de richtlijnen voor duurzaam bouwen. Dit zal dus het geval zijn bij de diverse woningbouwontwikkelingen, die via een wijzigingsprocedure eventueel mogelijk worden gemaakt.

6 Haalbaarheidsaspecten

Ingevolge het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening heeft er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek plaatsgevonden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

6.1 Economische haalbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' is voornamelijk gericht op het juridisch regelen van de bestaande situatie in het plangebied. De bouw van nieuwe woningen voor de uitvoering van het bestemmingsplan is niet verplicht, alsmede slechts toegestaan via het doorlopen van een wijzigingsplan. Bij de toelichting van dergelijke planwijzigingen zal een exploitatieopzet moeten worden gevoegd, om de financieel-economische haalbaarheid van het specifieke project aan te tonen.

Voor wat betreft het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan dat wordt verwezenlijkt middels de implementatie van Plan Dotterbloem, is van belang dat de uitvoerende partijen een financieel akkoord hebben gesloten. De in het plangebied plaatsvindende projecten vallen binnen de bepalingen van het akkoord. Hierin is afgesproken dat voor de uitvoering van het project Dotterbloem een bedrag van € 1,75 miljoen beschikbaar wordt gesteld door de Provincie. Daarmee wordt het grootste deel (85%) van plan Dotterbloem haalbaar. De totale kosten zijn € 3 miljoen (€ 0,5 miljoen gemeente, € 0,75 miljoen Waterschap De Dommel, € 1,75 miljoen Provincie). Door het bereikte akkoord wordt voldaan aan de randvoorwaarde van de gemeenteraad van Sint-Oedenrode om niet meer dan € 0,5 miljoen gemeentelijke middelen te besteden. Op grond van het voorgaande moet het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' op voorhand in financieel-economisch opzicht haalbaar worden geacht.

6.1.2 Planschade

Bij het beoordelen van de planschade is de verhouding tussen datgene, wat met het nieuwe bestemmingsplan wordt toegestaan en datgene wat met het geldende bestemmingsplan maximaal is/was toegestaan, van belang. Het betreft hier een vergelijking van planologische mogelijkheden.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan kunnen op basis van het nieuwe bestemmingsplan geen ingrijpende woningbouwontwikkelingen plaatsvinden. Wel kunnen in de loop van de planperiode via een wijzigingsbevoegdheid woningen worden gebouwd en enkele functiewijzigingen plaatsvinden. Voor wat betreft het bouwen van nieuwe woningen kan aangenomen worden dat hieruit planschade zal voortvloeien. Ten aanzien van het in het bestemmingsplan planologisch vastleggen van het nieuwe natuurgebied (voortkomend uit de implementatie van Plan Dotterbloem), is planschade niet aannemelijk.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het ontwerpplan toegezonden aan diverse ambtelijke instanties.

De volgende instanties hebben gereageerd:

- Vrom-Inspectie regio Zuid;
- Directie ruimtelijke ontwikkeling en handhaving provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel (Het advies van het Waterschap De Dommel is als bijlage toegevoegd);
- Rijkswaterstaat.

De reacties uit het vooroverleg zijn vastgelegd in de 'nota van inspraak en vooroverleg' die als bijlage is toegevoegd. Hierin staan de opmerkingen die zijn gemaakt door de diverse ambtelijke instanties op het ontwerpplan. Ook staat in deze nota aangegeven welke aanpassingen naar aanleiding van de reacties zijn doorgevoerd in het onderhavige plan.

6.2.2 Inspraak

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn de bevolking en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Van de volgende natuurlijk en rechtspersonen zijn inspraakreacties ontvangen:

- H.M.M. Swinkels, Bolle Akkers 5, Sint-Oedenrode;
- P. van der Vleuten en M. van de Ven, Kinderbos 28, Sint-Oedenrode;
- De heer Rutten, Kalmoes 13, Sint-Oedenrode;
- Wovesto, Van Rijckevorsel van Kessellaan 1a, Sint-Oedenrode;
- De familie In 't Zandt Schijndelseweg 5 en de familie Kemps, Schijndelseweg 7, Sint-Oedenrode;
- G.A. Smulders, Kalmoes 8, J.W. van Vilsteren, kalmoes 9, Ir. W.R. Haarbosch, Kervel 8, Sint-Oedenrode;
- J.H.A. Mathôt en I.E.P. Crul, kalmoes 11, P. Sloop, Kalmoes 12, de heer Rutten, Kalmoes 13, A.B.J. Kleij, kalmoes 14, J.F.C. Bax, Kalmoes 16, W. van Meijl, Kalmoes 18, Drs. W. van Maas, Kalmoes 20 en P.J.H. van der Hoef, Kervel 7 allen te Sint-Oedenrode;
- De heer en mevrouw Van Biggelaar, Componistenlaan 72, Sint-Oedenrode;
- Ir. R.E.E.M. Limbourg, Korenlaan 86, Sint-Oedenrode;
- Okko Project, ing. W. van Hamond, Paradijslaan 22 en namens Aannemersbedrijf van Bergen BV, Geldrop.

De reacties uit de inspraak zijn vastgelegd in de 'nota van inspraak en vooroverleg' die als bijlage is toegevoegd.

Hierin staan de opmerkingen die zijn gemaakt door de bovenstaande personen op het ontwerpplan. Ook staat in deze nota aangegeven welke aanpassingen naar aanleiding van de reacties zijn doorgevoerd in het onderhavige plan.

6.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 2 juli 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Er is een aantal zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn nader gewogen in de bijlage behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. In deze bijlage is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' is op 29 april 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De raadsvoorstellen en het raadsbesluit zijn als bijlage toegevoegd.

Bijlage 1

Functielijst

Bijlage 2

Nota van inspraak en vooroverleg

Bijlage 3

Advies van Waterschap De Dommel

Bijlage 4

Raadsvoorstellen en -besluit