

Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord

Deel A – Het plan

Gemeente Sint-Oedenrode



Bestemmingsplan

Sint-Oedenrode Noord

Deel A – Het plan

Gemeente Sint-Oedenrode

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

April 2010

Vastgesteld:

29 april 2010

Projectgegevens:

TOE01-OED00020-01A

TOE01-OED00020-02A

REG01-OED00020-01A

SVB02-OED00017-01A

TEK01-OED00020-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

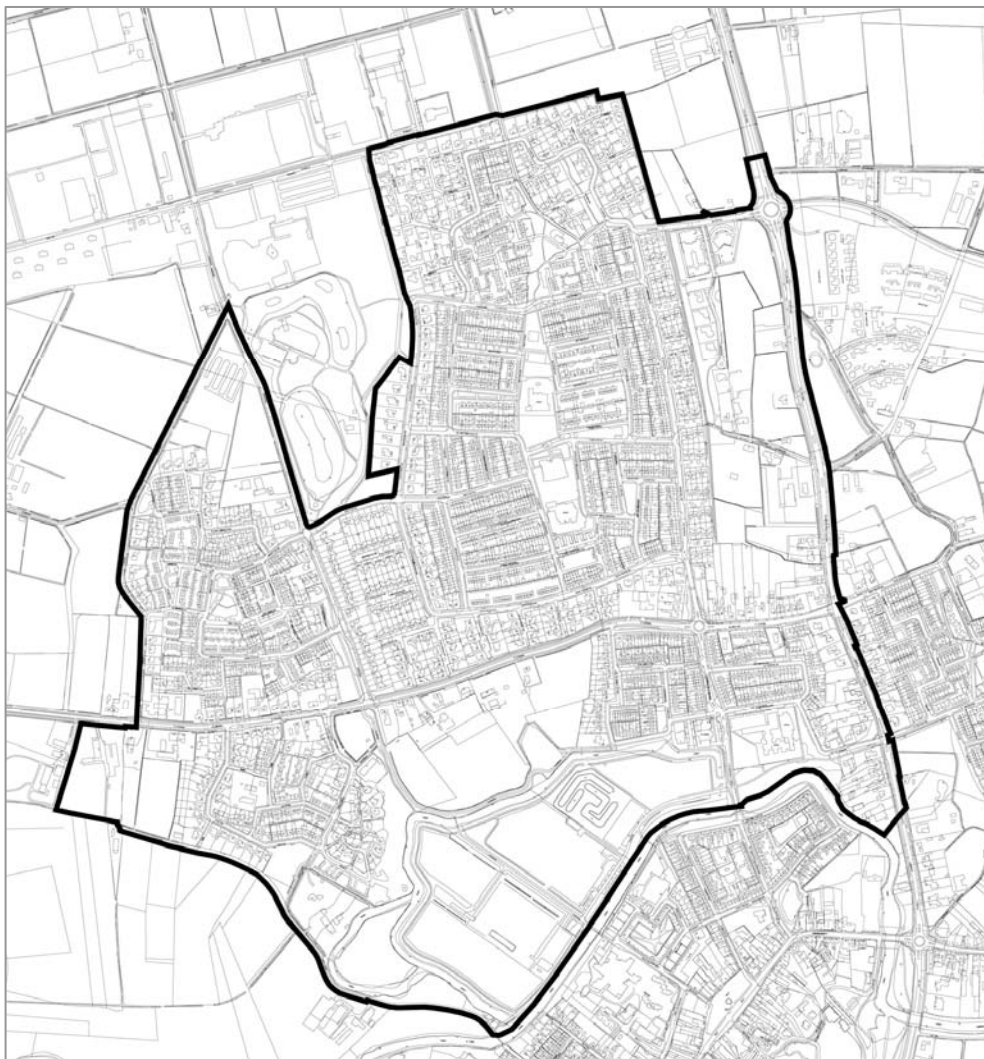
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

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 en doel van het plan	1
1.2	Relatie bestemmingsplan en welstandsnota	2
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Een integrale visie voor Sint-Oedenrode Noord	7
2.1	Inleiding	7
2.2	De visie op hoofdlijnen	7
2.3	Sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening	7
2.4	Onderwijs en kinderopvang	9
2.5	Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting	9
2.6	Volksgesondheid, milieu, water en landschap	11
2.7	Veiligheid	12
2.8	Verkeer en vervoer	13
2.9	Cultuur, sport en recreatie	13
2.10	Economische structuur	15
2.11	Bestuur	16
3	De ontwikkelingen	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Plan Dotterbloem	17
3.3	Den Boogerd	17
3.4	Wijzigingsbevoegdheid maatschappelijke voorzieningen Kienehoef	18
3.5	Wijzigingsbevoegdheid bestemming 'Horeca' Kienehoef	18
3.6	Wijzigingsbevoegdheid woonwagenstandplaats aan het Boekweit	18
4	Juridische systematiek	19
4.1	Inleiding	19
4.2	De bestemmingsmethodiek	19
4.3	Bestemmingen	22



Afbakening plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Sint-Oedenrode beschikt tegenwoordig over een lappendeken aan bestemmingsplannen, waarvan er veel meer dan tien(tallen) jaren oud zijn. Daarom wil de gemeente Sint-Oedenrode al haar bestemmingsplannen actualiseren tot een actueel, adequaat en consistent instrumentarium. Uitgangspunten hierbij zijn:

- heldere, toegankelijke, leesbare en handhaafbare bestemmingsplannen, voor zowel de burgers als de toetsers;
- eenduidige, vergelijkbare regelingen voor vergelijkbare gebieden binnen de gemeente, waarmee helderheid en rechtsgelijkheid gegarandeerd worden;
- nieuwe bestemmingsplannen voor logische, samenhangende gebieden, wat leidt tot een grote reductie van het aantal plannen;
- bestemmingsplannen opstellen vanuit een brede blik op de gemeente;
- binnen de nieuwe, gebiedsgerichte, bestemmingsplannen worden zowel beheerssituaties als ontwikkelingen geregeld.

Het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid', waarvan de wijken Dommelrode en Vogelenzang deel uitmaken, betrof het eerste plan in het actualiseringstraject. De daarbij gehanteerde juridische methodiek en systematiek staan model voor de herziening van de daarna te vervaardigen plannen, waaronder het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord', waarvan voorliggende toelichting deel uitmaakt.

Ter voorbereiding op genoemd 'voorbeeldbestemmingsplan' 'Sint-Oedenrode Zuid' en de andere te actualiseren bestemmingsplannen, waaronder het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord', heeft een aantal discussiebijeenkomsten plaatsgevonden met de Staf GGB en Staf Burgerij. De afsluiting hiervan vormde een informele presentatie aan en discussie in de raads(commissie) op dinsdag 9 maart 2004. Centraal tijdens deze (discussie)bijeenkomsten stonden de hoofdbeleidskeuzen en uitgangspunten welke onderdeel uit zouden moeten maken van en vertaald zouden moeten worden in de nieuwe bestemmingsplannen. Als basis voor deze discussies is de 'Programmabegroting 2004' gehanteerd.

Ten behoeve van de juridische methodiek en systematiek heeft een aantal werkbijeenkomsten plaatsgevonden met direct betrokkenen, waaronder de plantoetsers. Een van de conclusies hieruit is dat de verbeelding (voorheen plankaart) helder moet zijn en veel informatie dient te bevatten. Kortom: een gedetailleerde verbeelding waarop af te lezen is waar wat is toegestaan. Deze en andere conclusies vormen de basis van de plankaart (verbeelding) en voorschriften (regels) van het voorbeeldbestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' en daarmee ook voor de verbeelding en de regels van 'Sint-Oedenrode Noord'.

1.2 Relatie bestemmingsplan en welstandsnota

Het handhaven en bij voorkeur versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt voor geheel Sint-Oedenrode. Een belangrijk instrument hiervoor is het welstandsbeleid. Het welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota Gemeente Sint-Oedenrode 2004 worden criteria benoemd die ertoe bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Aspecten die aan de orde kunnen komen, betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Hier ligt dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand (zoals opgenomen in de Welstandsnota), als aan het Bouwbesluit en aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en hetgeen in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan zijn bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria niet van toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier 'het laatste woord'. Het is dus van groot belang dat de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar afgestemd zijn.

Het werken aan het reeds onherroepelijke en als voorbeeldplan dienende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' heeft deels gelijk opgelopen met het werken aan de welstandsnota voor de gemeente, waardoor deze beide beleidsdocumenten zo veel mogelijk op elkaar afgestemd zijn. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' wat betreft welstandsaspecten vergelijkbaar is met het voorbeeldbestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid', mag aangenomen worden dat ook sprake is van onderlinge afstemming tussen bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' en de welstandsnota.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

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.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' een aantal bestemmingsplannen. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Raad (vaststelling)	Gedeputeerde Staten (goedkeuring)	Kroon (beroep)
Bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'	24-09-'98	11-05-'99	
Partieel uitbreidingsplan in onderdelen 'Kienehoef'	27-09-'65	31-07-'69	
Bestemmingsplan 'Kienehoef (herziening I)'	02-09-'75	09-06-'76	
Bestemmingsplan 'Kienehoef-Noord'	06-06-'78	10-06-'79	
Bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Kienehoef-Noord (Kruidenlaan/Kamille)'	05-11-'81	01-06-'82	
Bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Kienehoef-Noord (Kruidenlaan-Kalmoes)'	07-04-'83	27-09-'83	
Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Sint-Oedenrode kom 1961'	14-06-'61	20-09-'65	
Uitbreidingsplan in onderdelen 'Sint-Oedenrode kom 1959'	Meegenomen in bestemmingsplan Centrum	idem	idem
Bestemmingsplan 'Cathalijne/Kinderbos'	01-04-'82	07-06-'83	
Bestemmingsplan 'Cathalijne/Kinderbos, uitwerking Kinderbos-Zuid'	08-07-'86	08-07-'86	
Bestemmingsplan 'Cathalijne/Kinderbos (Herziening ex artikel 30 WRO)'	05-03-'87	25-08-'87	
Bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Cathalijne/Kinderbos (hoek	30-03-'89	26-11-'89	

Bestemmingsplan	Raad (vaststelling)	Gedeputeerde Staten (goedkeuring)	Kroon (beroep)
Ollandseweg-Kinderbos)			
Bestemmingsplan 'Cathalijne-Oost'	18-07-91	16-10-'91	
Bestemmingsplan 'Kinderbos Noord, her- ziening II'	22-12-'93	10-07-'95	14-12-'95
Bestemmingsplan 'Woonhuis Zwembadweg'	28-03-'91	11-06-'91	
Bestemmingsplan 'Kinderbos-Noord'	30-11-'89	(deels) 21-02- '90	
Bestemmingsplan 'Kinderbos-Noord (her- ziening I)'	25-10-'90	16-01-'91	
Bestemmingsplan 'Kom Sint-Oedenrode 1959'	04-11-'59	13-07-'60	
Bestemmingsplan 'Kom Sint-Oedenrode 1961'	14-06-'61	14-06-'61	
Bestemmingsplan 'Herziening kom 59/61 (herhuisvesting politie/brandweer c.s.)'	31-10-'91	15-01-'92	
Bestemmingsplan 'Sportaccommodatie Ol- landseweg'	30-09-'93	07-12-'93	
Bestemmingsplan 'Pijnhorst'	18-07-'91	28-02-'92	
Bestemmingsplan 'Pijnhorst Noord'	21-12-'93	12-04-'94	
Bestemmingsplan 'Pijnhorst, herziening I'	06-01-'00	-	
Bestemmingsplan 'Lindendijk 33'	28-04-'05	23-06-'05	
Bestemmingsplan 'Bepalingen voor tuin en erf 1986'	27-02-'86	25-08-'86	

1.5 Leeswijzer

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

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

Deel A (Het plan) omvat de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, zijnde de regels en de verbeelding. Daarnaast omvat dit deel een toelichting op de ontwikkelings- en beheervisie voor het gebied, zoals vertaald op de verbeelding en in de regels, evenals een toelichting op de hierbij gehanteerde juridische systematiek.

Deel B (De verantwoording) geeft de achtergrond en een motivering van de in Deel A opgenomen keuzes. In dit deel komen bijvoorbeeld 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 het rapport 'Deel B - De verantwoording'.

Deel A vormt het meest cruciale onderdeel van het bestemmingsplan, dit deel wordt gehanteerd bij de plantoetsing. Deel B kan hierbij, wanneer noodzakelijk, als naslagwerk dienen.

2 Een integrale visie voor Sint-Oedenrode Noord

2.1 Inleiding

In de Programmabegroting 2007 zijn ambities uitgesproken voor geheel Sint-Oedenrode, evenals daaruit voortvloeiende concrete beleidsvoornemens en projecten voor de korte termijn. Deze ambities leiden samen met de conclusies uit de functionele en ruimtelijke analyse van het plangebied en het beleidskader (zie ook 'Deel B - De verantwoording' hoofdstukken 2, 3, 4) tot een integrale visie voor Sint-Oedenrode Noord. Deze integrale visie betreft zowel beheers- als ontwikkelingsaspecten. De ontwikkelingsaspecten worden hieronder kort aangestipt. In het volgende hoofdstuk worden ze meer in detail belicht. In dit hoofdstuk staan de ambities en hoofdbeleidskeuzen centraal. Voor de opzet van dit hoofdstuk vormen de thema's uit de 'Programma-begroting 2007' de basis.

2.2 De visie op hoofdlijnen

Sint-Oedenrode is een aantrekkelijke, rustige en groene gemeente. Sint-Oedenrode Noord, het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, is te kenmerken als een rustige en groene woonomgeving. Het hoofduitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dan ook de handhaving en waar mogelijk de versterking van de woonkwaliteiten, groene en cultuurhistorische kwaliteiten.

2.3 Sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening

Het gemeentelijk streven omvat het leveren van een bijdrage aan het maatschappelijk welzijn en het daartoe te rekenen voorzieningenniveau. Aandachtsgroepen daarbij vormen de jongeren en mede met het oog op de verwachte vergrijzing de komende jaren, de ouderen en gehandicapten.

Senioren en gehandicapten

Vandaag de dag zet de trend van extramuralisatie van verschillende groepen zorgbehoevenden steeds verder door. Het is wenselijk dat mensen, indien ze dat wensen, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit betekent dat een bepaald bestand van de nieuwe woningen levensloopbestendig dient te zijn. Ook dient de overheid de realisering mogelijk te maken van zorgcentra en andere zorgwoningen of woongroepen, waar zorgbehoevenden onder begeleiding tot op zekere hoogte zelfstandig kunnen functioneren. Aan dergelijke zorgvoorzieningen, zoals het nieuwe zorgcentrum Oendaal, zal ruimte worden geboden buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'. Voorts moet de overheid de faciliteiten verschaffen, die het verlenen van mantelzorg vergemakkelijken, wanneer mensen niet (meer) zelfstandig kunnen wonen, maar nog wel met behulp van familie of vrienden.

Het bestemmingsplan, waar voorliggende toelichting bij hoort, vervult hierbij een ondersteunende rol door het toestaan van het wonen in bijgebouwen ten behoeve van het verrichten van mantelzorg.

Naast woonvoorzieningen zijn uiteraard ook andere voorzieningen van groot belang, zoals thuiszorg, zorginstellingen en voldoende (huis)artsen. Het bestemmingsplan kan op het gebied van deze voorzieningen niet volledig sturen. Wel zijn in het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' de bestaande voorzieningen, zoals huisartsen en een 'gezondheidscentrum' (diëtist, tandarts, oefentherapeut) positief bestemd en is uitbreiding of nieuwvestiging hiervan op bescheiden schaal mogelijk.

Jongeren

Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat er voldoende speelmogelijkheden en speelvoorzieningen moeten zijn voor de verschillende leeftijdscategorieën. Voor binnenactiviteiten en in geval van slecht weer, kunnen de jongeren terecht in het te ontwikkelen cultureel- en jongerencentrum Mariëndael in het zuidelijke gedeelte van de kern Sint-Oedenrode.

Wonen, zorg en Welzijn

Als gevolg van demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar woon-zorg-welzijnscombinaties sterk toe. De dienstverlening dient hierop te worden afgestemd. Gelet op de aanwezige accommodaties leent de wijk de Kienehoef zich prima voor de ontwikkeling van een brede school eventueel in combinatie met een woonservicezone. In deze wijk bevinden zich namelijk een tweetal basisscholen en een gemeentelijke sportzaal wat kansen biedt voor de realisatie van dergelijke voorzieningen.

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 terug vallen als dat nodig mocht zijn.

Een 'brede school' is een school die fungeert in een netwerk waar de maatschappelijke vraag en het aanbod van voorzieningen op het gebied van opvang, zorg, welzijn, cultuur, sport e.a. samenkomen met het oog op het optimaliseren van de ontwikkelingskansen van kinderen. De vorm waarin dit tot stand komt verschilt per school en hangt af van de behoeften en mogelijkheden. De bedoeling is dat de participanten de brede school zien als een middel om de eigen doelstellingen door samenwerking en in gezamenlijke verantwoordelijkheid optimaler gestalte te geven.

De aandacht gaat daarbij uit naar samenwerking van verschillende instellingen en mogelijkheden van multifunctioneel gebruik van ruimten.

2.4 Onderwijs en kinderopvang

Behoud, uitbouw en verbetering van de bestaande onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen staan voorop.

Voor het gebied Sint-Oedenrode Noord betekent dit dat de drie in het plangebied gevestigde basisscholen voldoende fysieke mogelijkheden moeten hebben om ook in de toekomst te kunnen blijven functioneren. Voor de uitbreiding van de Oda-school nabij de Dommelbocht bestaan concrete uitbreidingsplannen, waaraan in dit bestemmingsplan de ruimte wordt geboden. Voorts betreft een actuele trend de ontwikkeling naar brede scholen, waarbij bijvoorbeeld kinderopvang en naschoolse opvang, maar ook eventueel andere voorzieningen aan elkaar gekoppeld worden. Het nieuwe bestemmingsplan biedt niet rechtstreeks, maar –onder voorwaarden- via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid tot realisering van deze brede school. Hier wordt later in dit rapport nader op ingegaan.

Voor wat betreft het aspect kinderopvang streeft de gemeente naar een voldoende aanbod van kinderopvangvoorzieningen in de woonwijk. Wanneer een initiatief voor nieuw vestiging ontstaat, is vestiging na verlening van ontheffing eventueel mogelijk.

2.5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

De ruimtelijke structuur

Behoud en versterking van de ruimtelijke structuur is van grote betekenis voor de herkenbaarheid en identiteit van Sint-Oedenrode.

In deel B is beschreven dat de Rooise identiteit onlosmakelijk is verbonden met de Dommel. Als identiteitsdragers van Sint-Oedenrode worden genoemd de Knoptoren, Henkenshagen, Dommelrode en de Dommel, waarvan uitsluitend de laatste deels tot het plangebied behoort dan wel er aan grenst. Op de gronden rondom de Dommel is een aantal projecten gepland, waarvan verscheidene reeds in uitvoering zijn. Realisering van de projecten leidt tot een versterking van de leefbaarheid en de identiteit van Sint-Oedenrode door de ontwikkeling van de Dommelzone als hoogwaardige kern van de groenstructuur. Hierbij wordt versterking dan wel herstel van de (historische) verbinding tussen dorp en beek nagestreefd (een aantal visuele barrières tussen beek en omgeving wordt verwijderd (zie verder hoofdstuk 3). Daarnaast is het behoud gewenst van de tevens in deel B beschreven, cultuurhistorische waarden, voor zover deze (mede)bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur. Hierbij gaat het om historisch geografische lijnen met een redelijk hoge tot hoge waarde en een historisch geografisch vlak met redelijk hoge waarde.

Wonen

In Sint-Oedenrode Noord is sprake van een prettig en aantrekkelijk woonmilieu. Het gebied heeft een redelijk gedifferentieerd, grondgebonden woningaanbod. Het hoofd-uitgangspunt betreft het minimaal in stand houden van de woningvoorraad, de bestaande (ruimtelijke) kwaliteit en (ruimtelijke) karakteristieken.

Wel bestaat de behoefte aan het aanbrengen van een grotere verscheidenheid in woningaanbod, zowel naar meer huur in verhouding tot koop als naar meer woningen geschikt voor starters en senioren.

In 2004 is het 'onderzoek naar wonen' uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat er door de 'dubbele vergrijzing' (een onevenredige afname van het aantal jongeren terwijl het proces van vergrijzing gewoon is doorgegaan) met name behoefte bestaat aan levensloopbestendige woningen voor senioren en daarnaast ook aan voldoende starterswoningen. Bij inbreidingen (en herstructureringen) is het dus van belang dat hier levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden, maar ook (huur)woningen voor starters.

Naast de realisering van een beperkt aantal nieuwe woningen via wijzigingsbevoegdheden, biedt dit bestemmingsplan ook ruimte voor aanpassing van de bestaande voorraad, zoals de mogelijkheid van woningsplitsing (via ontheffing) en het realiseren van een dakopbouw in wijken waar de leefruimte binnenshuis beperkt is. Het ook in de toekomst behouden van wooncomfort is immers van groot belang. Voorwaarde hierbij is wel dat deze aanpassingen moeten passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek. Daarnaast biedt het bestemmingsplan in de woonwijken mogelijkheden door middel van een ontheffing voor (afhankelijke) bewoning van bijgebouwen ten behoeve van het verlenen van mantelzorg (zie paragraaf 2.3).

Van belang voor de kwaliteit van het woon- en leefmilieu is niet alleen de woning zelf, maar zeker ook het behoud en onderhoud van groen-, speel- en parkeervoorzieningen en de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Een ander aspect is de afwezigheid van hinder.

Werken in de woonwijk: functiemenging

In het plangebied Sint-Oedenrode Noord is de woonfunctie overheersend, maar er is ook een aantal (zelfstandige en onzelfstandige) niet-woonfuncties aanwezig. Behoud van deze functiemenging is van belang voor de levendigheid in de wijken. De kwaliteit van het woonmilieu staat echter voorop! Verschillende functies mogen elkaar geen overlast verzorgen.

Bestaande niet-woonfuncties in het plangebied worden dus behouden en zijn specifiek bestemd. De nieuwvestiging van niet-woonfuncties is echter niet direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'. De vestiging van nieuwe zelfstandige bedrijfjes, nieuwe detailhandelsvestigingen en nieuwe horeca is niet mogelijk in het plangebied. Voor deze functies is het beleid concentratie, ofwel in het centrum ofwel op bedrijfsterreinen. De vestiging van nieuwe maatschappelijke functies, maatschappelijke dienstverlening (zoals kinderopvang) en aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten is met een ontheffing mogelijk gemaakt.

Uitgangspunt bij nieuwvestiging is dat er geen (wederzijdse) hinder mag ontstaan tussen de functies. De woonfunctie is het meest gevoelig voor milieuhinder. De maximale milieucategorie voor de (kantoorachtige) bedrijfjes is 1 of 2.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn, tot een bepaalde omvang, toegestaan in het gehele gebied, mits het wederom niet ten koste gaat van de kwaliteit van de woonfunctie en leefomgeving. Functiemenging moet voorzien in een bepaalde maatschappelijke behoefte. Het gaat hierbij veelal om beroepen met een praktijkruimte, zoals (tand)arts, fysiotherapeut of advocaat. Een activiteit als een zonnestudio of kapsalon is hierbinnen wel mogelijk, maar dan alleen kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie van het pand. Er mag dus geen sprake zijn van (hinderlijke niet bij de woonfunctie passende) reclame-uitingen en er mag geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan. Kortom de woonuitstraling moet gehandhaafd blijven.

2.6 Volksgezondheid, milieu, water en landschap

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

Milieu, water en riolering

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

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

Ook voor wat betreft deze wateraspecten spelen de projecten ter plaatse van en rondom de Dommel (Plan Dotterbloem) een grote rol. Zo vinden onder meer herstel van de Dommeldynamiek en een vergroting van de retentie en waterbuffering in het beekdal plaats (zie hoofdstuk 3).

Verder is voor de regio 's-Hertogenbosch 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.

Landschap en openbaar groen

Sint-Oedenrode is in het jaar 2000 voor het eerst benoemd als 'Groenste dorp van Europa'. Groen in allerlei vormen is een belangrijke identiteitsdrager van Sint-Oedenrode. Het streven is deze eigenschap te behouden.

Ook het gebied Sint-Oedenrode Noord is voor een groot deel omgeven door buitengebied en op verschillende plaatsen dringen de in het buitengebied aanwezige landchapstypen, waaronder het groen van het gebied Kienehoef, tot diep in de kom door.

In deel B behorend bij het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord', zijn als zwakke punten in de ruimtelijke structuur genoemd het ontbreken van onderlinge samenhang van het groen en de ontoegankelijkheid van belangrijke groengebieden. Het gemeentebestuur wenst te komen tot goede onderlinge verbindingen tussen deze groengebieden en tot een grotere toegankelijkheid van het Dommeldal en Dommel. Daarnaast is een versterking van de ecologische functies van de Dommel en aangelegde gronden gewenst. Hierbij gaat het onder meer om continuïteit in de beek(dal)- en oevernatuur (continue ecologische verbinding) en de versterking van ecologisch waardevolle beekdalgraslanden. Ook bij dit alles is een grote rol weggelegd voor de projecten ter plaatse en rondom de Dommel (hoofdstuk 3).

Verder zijn kleine groensnippers die formeel in gebruik zijn bij bewoners, bij de woonfunctie gevoegd. Monumentale bomen in het gebied worden beschermd door de 'APV Kapverordening'.

2.7 Veiligheid

Het gemeentelijk programma met betrekking tot veiligheid omvat openbare orde en veiligheid (zoals externe veiligheid en verkeersveiligheid), het verbeteren van sociale veiligheid en de vermindering van criminaliteit en overlast van met name jeugdigen.

Middels het ruimtelijke orderingsbeleid en als uitvloeisel daarvan het bestemmingsplan kan het gemeentebestuur slechts een beperkte invloed uitoefenen op het gebied van de openbare orde en de vermindering van criminaliteit en overlast. Een manier betreft het uitsluiten van de vestiging van coffeeshops en seksinrichtingen in het plangebied. Deze functies worden elders geconcentreerd. Verder is in 'Deel B - De verantwoording' (hoofdstuk 5 milieu- en waardenaspecten) een paragraaf opgenomen over externe veiligheid als gevolg van eventuele bronnen, zoals vervoer van gevaarlijke stoffen en de aanwezigheid van LPG-installaties.

Het gemeentelijke streven naar een grotere verkeersveiligheid vindt zijn neerslag in het verkeers- en vervoersplan Duurzaam Veilig. De basisprincipes van Duurzaam Veilig leiden tot een categorisering van het wegennet. Dit wordt hieronder nader uiteengezet.

Voor wat betreft het aspect van de sociale veiligheid geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht dient te zijn voor het voorkomen van onveilige situaties, bijvoorbeeld door te zorgen voor sociale controle door de aanwezigheid van woningen in de nabijheid en het vermijden van donkere, afgelegen gebiedjes.

Tot slot zijn ter verhoging van de integrale veiligheid diverse toetsingskaders voor plannen en visies ontwikkeld vanuit verscheidene instanties, zoals het Politiekeurmerk veilig wonen en de vereisten van hulpverleners als brandweer en ambulances.

2.8 Verkeer en vervoer

De algemene ambitie is driedig:

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

Voor wat betreft het aspect van de verkeersveiligheid leidt het gemeentelijk streven naar een verhoging hiervan op basis van het verkeers- en vervoersplan Duurzaam Veilig tot een categorisering van het wegennet. Op grond hiervan wordt een drietal soorten wegen onderscheiden:

- stroomwegen voor het verwerken van doorgaand verkeer, zoals de A50;
- gebiedsontsluitingswegen voor het bereikbaar maken van kernen, zoals de Schijndelseweg, en de Lindendijk alsook de Ollandseweg. Voor zover binnen de bebouwde kom gelegen, geldt hier een maximumsnelheid van 50 km/u;
- erftoegangswegen voor de directe woon- en leefomgeving. De erftoegangswegen liggen aldus binnen de verblijfsgebieden. Het betreft alle overige wegen binnen het plangebied. Hier bedraagt de maximumsnelheid 30 km/h.

Van wezenlijk belang bij het beleid voor de verkeersveiligheid is het afstemmen van de inrichting van de wegen op de functie, die bij de categorisering aan deze wegen is toegerekend. Zo dienen bij gebiedsontsluitingswegen altijd fietspaden of fietsstroken te liggen.

Het gemeentelijke streefbeeld voor het fietsnetwerk is opgebouwd uit het primaire fietsnetwerk, het secundaire fietsnetwerk en het recreatieve fietsnetwerk (zie volgende paragraaf). Het primaire netwerk is bestemd voor de snelle/directe verbindingen over grotere afstanden, zoals de deels binnen het plangebied gelegen verbinding vanuit Kienehoef richting het centrum van Sint-Oedenrode. Het secundaire netwerk is bedoeld als aan- en afvoerverbinding naar het primaire netwerk.

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

2.9 Cultuur, sport en recreatie

Het gemeentelijke programma voor cultuur, sport en recreatie omvat het initiëren en in stand houden van voorzieningen op de gebieden kunst, cultuur en sport en recreatie. De aspecten cultuurhistorie en recreatie dienen met elkaar verweven te zijn/worden.

Cultuurhistorie en cultuur

Sinds circa 500 na Chr. is er sprake van bewoning in Sint-Oedenrode. Deze vroege bewoners en alle generatie bewoners erna, hebben soms zichtbare en vaak ook minder zichtbare sporen nagelaten. Het behoud en koesteren van de zichtbare, bovengrondse cultuurhistorische gebouwen en structuren acht de gemeente van groot belang.

In navolging van de beleidslijnen uit het erfgoedplan heeft bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' onderzoek plaatsgevonden naar het in het plangebied aanwezige erfgoed. In deel B is opgenomen dat in het plangebied een historisch geografische lijn loopt met een hoge waarde (Koningsvaren) en historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde (Zwembadweg, Ollandseweg, Cathalijnepad, Kinderbos, Schijndelseweg, Lindendijk en de Rijckevorsel van Kessellaan).

Verder vormt het uiterste noorden van de wijk Kinderbos-Noord een historisch geografisch vlak met een redelijk hoge waarde en bevinden zich in het plangebied een vijftal MIP-panden (historische bouwkunst) en één rijksmonument (de voormalige melkfabriek aan de Lindendijk). Tevens is op een deel van de agrarische gronden in het plangebied de oude historische verkaveling nog herkenbaar in het landschap.

Naast het behouden van deze structuren en panden, is het van belang om tevens bij nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten bij de eigen Rooise, ruimtelijke karakteristiek. De beeldkwaliteit, uitstraling en structuur van het hiervoor beschreven, nog bestaande cultureel erfgoed maken deel uit van deze eigen Rooise, ruimtelijke karakteristiek.

Voorts acht de gemeente de niet zichtbare, ondergrondse sporen uit het verleden van grote waarde. Deze dienen zoveel mogelijk behouden dan wel in kaart gebracht te worden. In het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' is voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de locaties waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Bij de voorbereiding van nieuwe ontwikkelingen (die middels een planherziening tot stand moeten komen) zal de specifieke archeologische situatie van de betreffende locatie worden onderzocht. Er zal in ieder geval een verkennend archeologisch bodemonderzoek plaats dienen te vinden.

Verder is het streven niet alleen gericht op het bewaren van de waardevolle schatten uit het verleden en/of het integreren hiervan in nieuwe ontwikkelingen, maar ook op het nu maken van de monumenten van de toekomst in de vorm van bijvoorbeeld kunstwerken. Kunstwerken kunnen in de openbare ruimte opgericht worden, zoals op rotondes.

Sport en recreatie

De gemeente Sint-Oedenrode wil de in het gebied aanwezige sportvoorzieningen behouden. Hierbij gaat het zowel om de sporthal, de sport-/fitnesshal als de recreatie- en sportmogelijkheden in de openlucht, zoals op de sportvelden bij de Neul.

Sint-Oedenrode is gelegen in het 'groene hart' van de Meierij, het gebied dat ontwikkeld wordt als het 'Groene Woud' van Noord-Brabant. Ook zelf heeft ze veel groene (tevens cultuurhistorische) kwaliteiten, wat onder andere blijkt uit het feit dat ze in het jaar 2000 is gekozen als het groenste dorp van Europa. Dit 'groene' aspect van de gemeente dient gecombineerd te worden met de nog bestaande cultuurhistorische waarden teneinde een toeristisch-recreatieve infrastructuur te creëren, waarmee de gemeente zich in nog grotere mate kan profileren. De cultuurhistorische en groene kwaliteiten moeten daadwerkelijk beleefd kunnen worden.

Randvoorwaarde is onder andere een aantrekkelijk en helder recreatief wandel- en fietspadennetwerk in de gemeente, langs aantrekkelijke gebieden (waaronder cultuur-historisch waardevolle gebieden en het Dommeldal) en naar het buitengebied. In het huidige recreatief langzaamverkeersnetwerk doen zich echter knelpunten voor (zie hoofdstukken 3 en 4 deel B). In hoofdstuk 3 (De ontwikkelingen) van voorliggend deel A worden als oplossing voor de geconstateerde knelpunten onder meer de geplande verbeteringen (aanvullingen in de padenstructuur) uiteengezet.

2.10 Economische structuur

Optimalisering van het economisch klimaat in Sint-Oedenrode is een belangrijke ambitie. Hiervoor zijn naast de fysiek ruimtelijke vestigingsmogelijkheden ook allerlei andere aspecten van belang, zoals de bereikbaarheid, aantrekkelijke woonmilieus en een goed opgeleide beroepsbevolking.

In het plangebied Sint-Oedenrode Noord overheerst de woonfunctie, maar er bevindt zich ook een aantal (zelfstandige en onzelfstandige) niet-woonfuncties. Behoud van deze functiemenging voorziet in een maatschappelijke behoefte en is van belang voor de werkgelegenheid en de levendigheid in de wijken.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn, tot een bepaalde omvang, gewenst en daarom direct toegestaan in het gehele plangebied, mits het niet ten koste gaat van de kwaliteit van de woonfunctie en leefomgeving. Het gaat veelal om beroepen met een praktijkruimte, zoals (tand)arts, fysiotherapeut of advocaat. Een activiteit als een zonnestudio of kapsalon is mogelijk, maar dan alleen kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie van het pand. Er mag dus geen sprake zijn van (hinderlijke, niet bij de woonfunctie passende) reclame-uitingen en er mag geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan. Kortom de woonuitstraling moet gehandhaafd blijven. Uitgangspunt is dat er geen (wederzijdse) hinder mag ontstaan tussen de functies. De woonfunctie is het meest gevoelig voor milieuhinder. De maximale milieucategorie voor de (kantoorachtige) bedrijfjes is 1 of 2.

De thans in het plangebied aanwezige bedrijven, dienstverlening, detailhandelsvestigingen en horecagelegenheden kunnen hun activiteiten op de huidige locatie voortzetten en zijn daarom in het voorliggende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' specifiek bestemd. Nieuwvestiging van niet-woonfuncties is binnen de woonbestemming slechts mogelijk door middel van ontheffing. Via ontheffing zijn maatschappelijke dienstverlenende functies (zoals kinderopvang), consumentverzorgende functies, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen slechts worden toegestaan als de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de bedrijfsfunctie geen onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu of onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter.

2.11 Bestuur

De gemeente Sint-Oedenrode heeft openheid, inspraak en interactiviteit hoog op haar agenda staan. In het kader van nieuwe ontwikkelingen zoals de uitvoering van Plan Dotterbloem zijn/worden daarom ook verscheidene informatiebijeenkomsten gehouden. Tevens zullen informatiebijeenkomsten worden gepland voor de burgers in het kader van de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'. Daarnaast verschaft de gemeente inlichtingen over allerlei soorten projecten via haar gemeentepagina/website en houden de wethouders spreekuren.

Voor de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan is gekozen voor een zodanige systematiek en methodiek dat het voor alle groepen gebruikers, zowel de burgers als de plantoetsers, helder en begrijpelijk is. Alle nieuwe bestemmingsplannen worden inhoudelijk en wat de systematiek betreft op elkaar afgestemd. Het bestemmingsplan is zowel digitaal als fysiek te raadplegen en door de digitalisering van de verbeelding volgens de zogenaamde IMRO-codering is het bestemmingsplan uitwisselbaar zonder informatieverlies.

3 De ontwikkelingen

3.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is een integrale visie voor het gehele plangebied Sint-Oedenrode Noord opgenomen. In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op een drietal (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied:

- natuurontwikkeling langs de Dommel in de kern van Sint-Oedenrode, waarbij aansluitend aan het centrum ruimte wordt gemaakt voor water en natuur en recreatie;
- ontwikkeling naar een gebied met verschillende maatschappelijke voorzieningen in de wijk Kienehoef;
- ontwikkeling van Den Boogerd aan De Dille.

3.2 Plan Dotterbloem

Plan Dotterbloem is een integraal ontwikkelingsplan voor de Dommel in de bebouwde kom van de gemeente Sint-Oedenrode. Het plangebied bestaat uit de Dommel met de aangrenzende onbebouwde delen van het beekdal, voor zover gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Sint-Oedenrode. De doelstelling van het Plan Dotterbloem is tweeledig en volledig uiteengezet in paragraaf 2.4 (Gemeentelijk beleid) van Deel B – De verantwoording. Deze doelstelling betreft nadrukkelijk een opgave in stedelijk gebied, waarin integratie van functies de hoofdlijn vormt. De uitdaging was hier gelegen in het vinden van oplossingen waarmee zowel bruikbaarheid en identiteit als ecologie en waterhuishouding versterkt worden, samengebracht in een afgewogen landschappelijk ontwerp.

De in het Plan Dotterbloem neergelegde visie is vertaald naar acht concrete projecten. Het noordwestelijk gelegen deel van het plangebied van Plan Dotterbloem ligt binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'. Het Plan Dotterbloem is inmiddels geheel gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan is de nieuwe situatie van een passende planologische regeling voorzien.

3.3 Den Boogerd

In de wijk Kienehoef is, tegenover de woningen Dille 9-17, de realisering van zeven aaneengebouwde woningen voorzien. De nieuwe woningen passen qua bebouwingstypologie in de wijk en hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter. Voor deze woningen is in voorliggend bestemmingsplan voorzien in een directe bouwtitel. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen met aanduidingen voor de maximaal toegestane goothoogte en de toegestane bebouwingstypologie.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid maatschappelijke voorzieningen Kienehoef

In het bestemmingsplan is, centraal in de wijk Kienehoef, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voorzieningen mogelijk te maken die vallen onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Op deze manier wordt er ruimte gecreëerd om desgewenst, een fysieke uitbreiding voor alle vormen van gebruik die onder de bestemming 'Maatschappelijk' vallen, zoals een sporthal of een school, mogelijk te maken.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid bestemming 'Horeca' Kienehoef

Voor de bestemming 'Horeca' grenzend aan de Pieter Christiaanstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Detailhandel'.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid woonwagenstandplaats aan het Boekweit

In het bestemmingsplan is aan het Boekweit een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de woonwagenstandplaats maximaal 10 nieuwe woningen te bouwen. Deze woningen, bestaande uit één bouwlaag met kap, mogen een maximale goothoogte hebben van 3,5 meter.

4 Juridische systematiek

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals die gebruikt is in het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'.

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit betekent dat enkele regels anders geformuleerd zijn dan tot op heden gebruikelijk was dan wel achterwege blijven omdat hierin op andere wijze wordt voorzien. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over vrijstellingen maar over ontheffingen. De systematiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

Voor de inhoud is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen 'Sint-Oedenrode Zuid' en 'Boskant'. Deze bestemmingsplannen fungeren als het ware als voorbeeldplan voor de gehele actualiseringsopgave van de gemeente Sint-Oedenrode.

In paragraaf 4.2 wordt de opbouw van de regels besproken. In paragraaf 4.3 worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. Per bestemming wordt in hoofdlijnen aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

4.2 De bestemmingsmethodiek

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

Binnenplanse ontheffingen zijn uitsluitend opgenomen indien een nader afwegingsmoment nog dient plaats te vinden. De ervaring leert dat -om redenen van gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing- behoefte bestaat aan een inzichtelijkheid op de verbeelding waar gebouwd mag worden (zoneringsprincipe) gekoppeld aan maat- en situeringseisen (bouwregels).

4.2.1 Beheerplan

Het plan is grotendeels ingestoken op het beheer van de bestaande situatie. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het beleid dat de gemeente hanteert, bijvoorbeeld ten aanzien van de bijgebouwenregeling en de erfafscheidingsregeling. Op diverse locaties en binnen enkele bestemmingen zijn ontwikkelingen mogelijk gemaakt, direct of door middel van een wijzigingsbevoegdheid (zie hoofdstuk 3).

4.2.2 Systematiek van de regels

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

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven.

De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP 2008 op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst. Per bestemming wordt het volgende stramien gehanteerd:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.
- Bouwregels: regels omtrent de hoogte, het bebouwingspercentage en dergelijke voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan worden gezien als een beperking van hetgeen -zonder de toepassing van de nadere eisenregeling- op grond van de planregels mogelijk zou zijn. Hiermee is dus de nadere eisenregeling in beginsel het tegenovergestelde van de ontheffingsregeling. Bij een nadere eis vindt een beperking van de norm plaats, bij een ontheffing een verruiming. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.
- Ontheffing van de bouwregels: door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (Algemene regels).

- Specifieke gebruikregels: hierin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Soms bestaat er onduidelijkheid welk gebruik wel of niet onder de doeleinden valt. Een voorbeeld: mag je van een vrijstaand bijgebouw op gronden met de bestemming 'Wonen' een zelfstandige woonruimte maken? Om een goed handhaafbaar plan te krijgen en discussies uit te sluiten, is besloten om per bestemming in een aparte bepaling duidelijkheid te scheppen over deze 'grensgevallen'.
- Ontheffing van de gebruiksregels: een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene bepalingen betreffen:

- anti-dubbeltelregel: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- algemene bouwregels: onder deze regeling is een aantal algemene bouwregelingen opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande afstanden en maten;
- bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen: een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen;
- ondergeschikte bouwdelen: hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen dan wel goothoogte door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan;
- algemene bepaling over bestaande afstanden en maten: doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de bebouwde kommen van alle kernen van de gemeente Sint-Oedenrode, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels: algemene regels ten aanzien van aanduidingen. In dit geval is een regeling opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg';
- algemene ontheffingsregels: ontheffingsregelingen van burgemeester en wethouders die gelden voor de bestemmingen in het algemeen;
- algemene wijzigingsregels: een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders die geldt voor het gehele plan of voor een gebied dat meerdere bestemmingen kent;

- algemene procedureregels: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid, nadere eisen en een aanlegvergunning. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

- overgangsrecht: bepalingen die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- slotregel: als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

4.3 Bestemmingen

4.3.1 Systematiek regels

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Dit betekent concreet dat, naast het positief bestemmen van alle bestaande functies, ook alle in de toekomst gewenste functies direct worden toegelaten. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Per bestemming wordt kort aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn en welke ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen zijn.

4.3.2 Bestemmingen

Agrarisch

Gebruik

Een aantal gronden heeft de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bedoeld voor een agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van een intensief veehouderijbedrijf.

Bouwen

Bouwen van hoofdgebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is opgenomen op de verbeelding. Daarnaast zijn bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels.

Bedrijf*Gebruik*

Een aantal gronden heeft de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bedoeld voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Ter plaatse van de aanduiding is een verkoop-punt voor motorbrandstoffen met lpg toegestaan.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Verder zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bepaalde maatvoeringen opgenomen in de regels.

Detailhandel*Gebruik*

Bestaande detailhandel heeft de bestemming 'Detailhandel'. Naast detailhandel is het wonen op de verdieping toegestaan.

Bouwen

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is geometrisch bepaald. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels.

Dienstverlening*Gebruik*

Bestaande dienstverlenende bedrijven hebben de bestemming 'Dienstverlening'. Naast dienstverlening is het wonen op de verdieping toegestaan. Ook ondergeschikte horecavoorzieningen zijn mogelijk.

Bouwen

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is geometrisch bepaald. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels.

Groen*Gebruik*

Het structurerend groen binnen het plangebied heeft een groenbestemming. Op deze gronden zijn naast bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. Er zijn onder andere speeltoestellen zijn mogelijk binnen deze bestemming, met uitzondering van een 'jongeren-ontmoetingsplaats (JOP)'.

In het bestemmingsplan is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het college van burgemeester en wethouders, onder bepaalde voorwaarden, een JOP mogelijk kan maken. Snippergroen wordt niet als groenbestemming opgenomen. Dit groen valt binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Wonen'. Deze systematiek sluit aan op het beleid dat de gemeente Sint-Oedenrode heeft geformuleerd met betrekking tot het snippergroen.

Bouwen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen van algemeen nut toegestaan.

Horeca**Gebruik**

De binnen het plan bestaande horecavestigingen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het betreft steeds de horecacategorie 2. Ook een ouderensteunpunt is binnen de bestemming mogelijk gemaakt.

Bouwen

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is opgenomen op de verbeelding. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels.

Maatschappelijk**Gebruik**

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in de kern hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Het betreft een zogenaamde brede bestemming, waarbinnen verschillende maatschappelijke functies rechtstreeks zijn toegelaten. Uitwisseling van deze functies binnen deze bestemming is direct mogelijk.

Bouwen

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is opgenomen op de verbeelding. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels.

Natuur**Gebruik**

De gronden binnen deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor de ontwikkeling en het behoud van natuurlijke en landschappelijke waarden, waterhuishoudkundige doeleinden, plassen/vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, graslanden, tuinen en parken, recreatieve doeleinden, wandel en fietspaden en een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – langzaamverkeersroute'.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor zijn in de regels bepalingen opgenomen.

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Om de gronden met bepaalde waarden te beschermen tegen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om werkzaamheden als het ontginnen, bodemverlaging of afgraven, het ophogen of het egaliseren van de gronden.

Sport*Gebruik*

De gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt voor sportvoorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen. Verder zijn ondergeschikte horecavoorzieningen toegestaan, zoals sportkantines.

Bouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Voor het bouwen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere bepalingen opgenomen.

Verkeer*Gebruik*

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

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hiervoor zijn bepalingen in de regels opgenomen.

Verkeer - Verblijfsgebied*Gebruik*

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

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

In de bestemming is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het college van burgemeester en wethouders, onder bepaalde voorwaarden, een JOP mogelijk kan maken.

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hiervoor zijn bepalingen in de regels opgenomen.

Water

Gebruik

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterpartijen, waterlopen, waterberging waterhuishoudkundige voorzieningen en de daarbij behorende kunstwerken en bouwwerken.

Bouwen

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatkundige en waterhuishoudkundige functie toegestaan.

Wonen

Gebruik

Naast wonen maakt het bestemmingsplan onder voorwaarden beroepsmatige activiteiten aan huis in hoofd- en bijgebouwen mogelijk. Hier zijn de volgende randvoorwaarden aan verbonden:

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

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis in hoofd- en bijgebouwen, kleinschalige consumentverzorgende bedrijfjes alsmede logies en ontbijt worden via een ontheffing, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het plan biedt geen mogelijkheid om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming. Nieuwe bedrijven behoren niet in een woonwijk thuis. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn woonwagens en garageboxen toegestaan.

Voor de bestemming 'Wonen' zijn meerdere ontheffingsbevoegdheden ten aanzien van gebruik opgenomen. Deze ontheffingen hebben betrekking op het mogelijk maken van woningsplitsing, mantelzorg en maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ouderenontmoetingsplaats). In het voorliggende bestemmingsplan wordt mantelzorg mogelijk gemaakt door middel van een ontheffingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan is een gebruiksverbod opgenomen tot het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan, onder bepaalde voorwaarden, ontheffing verlenen teneinde een afhankelijke woonruimte mogelijk te maken.

Daarbij is tevens de bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders deze ontheffing intrekken, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Bouwen

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt eveneens uitgegaan van een in beginsel flexibele regeling. Datgene wat stedenbouwkundig gewenst en acceptabel is, wordt in principe direct mogelijk gemaakt. Binnen de woonbestemming zijn de volgende 'zones' te onderscheiden:

- 1 'bouwvlak';
- 2 gronden buiten 'bouwvlak' en buiten 'tuin';
- 3 'tuin'.

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

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak wordt aangegeven welke woningtypen zijn toegestaan. Er zijn verschillende woningtypen te onderscheiden, die naar aard en karakter verschillend zijn. Achtereenvolgens zijn dit vrijstaande woningen (aanduiding vrijstaand), halfvrijstaande en geschakelde woningen (aanduiding twee-aaneen) en aaneengesloten woningen (aanduiding aaneengebouwd). De maximaal toegestane goothoogte wordt op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagens' zijn woonwagens toegestaan.

Bijgebouwen

In de vigerende regelingen zijn verschillende bepalingen omtrent aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit onderscheid niet meer gebruikt, omdat:

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

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen. Hierbij valt te denken aan erkers, uitbouwen, aanbouwen aan de zij- en achtergevel, vrijstaande bijgebouwen. Met betrekking tot de bijgebouwenregeling gelden een aantal 'basisbepalingen' die voor alle bijgebouwen, onafhankelijk van waar ze gebouwd worden, van toepassing zijn. Daarnaast is er in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in bouwregiem voor bijgebouwen gelegen in de verschillende zones.

De algemene uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd:

- 1 Het gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen, voor zover gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mag ten hoogste 200 m² bedragen.
- 2 Niet meer dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak en buiten de zone 'tuin' mag worden bebouwd (met dien verstande dat een 'niet-overdekt' zwembad niet wordt meegerekend).
- 3 Minimaal aan te houden afstand tot de voorgevellijn 2 meter; deze afstand is op de verbeelding aangegeven.

Daarnaast zijn er voor de 'tuin' en de 'zone bebouwd' (gronden buiten het bouwvlak en buiten 'tuin') specifieke bouwbepalingen opgenomen. Binnen de 'zone bebouwd' gelden de meest ruime bouwbepalingen voor bijgebouwen. Binnen de 'tuin' gelden beperkte bouwbepalingen; hier zijn onder bepaalde voorwaarden erkers mogelijk. Voor de specifieke bouw mogelijkheden per zone wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

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

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

Het bestemmingsplan biedt nog een aantal ontheffingsbepalingen voor de bouwregels, onder ander voor woningsplitsing.

Erfafscheidingenbeleid

De gemeente Sint-Oedenrode heeft beleid opgesteld voor erfafscheidingen bij hoekwoningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: zijtuinen die grenzen aan wegen met een functie ten behoeve van de hoofdontsluiting, de buurtontsluiting, woonstraten/woonerven en stedenbouwkundig ontworpen ruimten. Het mogelijk maken van de erfafscheidingen, zoals verwoord in het erfafscheidingenbeleid, is in het voorliggende bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt. Het komt erop neer dat erfafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter zijn toegestaan langs:

- 1 hoofdontsluitingswegen met dien verstande dat:
 - deze tot in de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan, indien er een strook openbaar groen van minimaal 3 meter tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;
 - deze 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst moet worden, indien er geen openbaar groen van minimaal 3 meter tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;

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

In de regels is bepaald dat de hoogte van erfafscheidingen binnen de 'zone bebouwd' (gronden buiten bouwvlak en buiten tuin) 2 meter hoog mogen zijn en binnen de 'tuin' 1 meter. Op de verbeelding is het erfafscheidingenbeleid verwerkt. Daar waar erfafscheidingen van 2 meter hoog gebouwd mogen worden, mogen tevens bijgebouwen geplaatst worden volgens de bijgebouwenregeling.

4.3.3 Dubbelbestemmingen

Leiding - Riool

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, mede bestemd voor de ondergrondse rioolwatertransportleiding. Deze gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken ten behoeve van de ondergrondse rioolwatertransportleiding. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om te bouwen conform de andere geldende bestemming.

Ter bescherming van de ondergrondse leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen voor de delen van het plangebied die volgens de archeologische verwachtingenkaart deel uitmaken van een terrein van voormalige hoeves en molens. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van ver- en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, alsmede van kleinere gebouwen bij/uitbreidingen van bestaande gebouwen. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

In dat geval dient een archeologisch onderzoek te worden verricht naar de waarden van het gebied. Indien uit het onderzoek blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de aanlegvergunning. Indien het niet mogelijk is de waarden (deels) te behouden, worden er regels aan de aanlegvergunning verbonden, als de verplichting tot het doen van een archeologische opgraving dan wel archeologische begeleiding van de werken en/of werkzaamheden.

Voor kleine gebouwen en beperkte werkzaamheden (kleiner dan 50 m² of minder dan 30 centimeter onder maaiveld) gelden, conform het gemeentelijk archeologiebeleid, geen beperkingen.

Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is opgenomen voor de delen van het plangebied die volgens de archeologische verwachtingenkaart in een gebied met hoge verwachting liggen. De regeling is gelijk aan de regeling van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', met dien verstande dat er andere ondergrenzen gelden (onderzoeksverplichting bij werkzaamheden vanaf 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld).

Waarde - Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is opgenomen voor de delen van het plangebied die volgens de archeologische verwachtingenkaart in een gebied met middelhoge verwachting liggen. De regeling is gelijk aan de regeling van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', met dien verstande dat er andere ondergrenzen gelden (onderzoeksverplichting bij werkzaamheden vanaf 100 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld).

Waarde - Archeologie 5

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is opgenomen voor de delen van het plangebied die volgens de archeologische verwachtingenkaart in een gebied met lage verwachting liggen. De regeling is gelijk aan de regeling van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', met dien verstande dat er andere ondergrenzen gelden (onderzoeksverplichting bij werkzaamheden vanaf 10.000 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld).

Waarde - Cultuurhistorie

Bebouwing met op grond van het gemeentelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP) een beeldbepalend en/of cultuurhistorisch waardevol karakter zijn opgenomen binnen deze bestemming. Deze dubbelbestemming heeft tot doel het beeldbepalende karakter en/of de cultuurhistorische waarden te beschermen.

De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel de bestaande bebouwing niet worden aangetast.

Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming de aangewezen panden niet zonder sloopvergunning geheel of gedeeltelijk worden gesloopt, tenzij door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing. Vooraf aan het verlenen van de sloopvergunning dient advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Waterstaat - Beschermingszone watergang

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd het beheer, het onderhoud en overige waterstaatkundige doeleinden, ten behoeve van de gedeeltelijk buiten het plangebied gelegen watergang met de daarbij behorende oevers.

De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van ver- en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, alsmede van kleinere gebouwen bij/uitbreidingen van bestaande gebouwen. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

Op de gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van:

- a bouwwerken waarvoor vergunning is verleend door de beheersinstantie van de watergang;
- b bouwwerken waartegen de Keur van het Waterschap zich niet tegen verzet;
- c bouwwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- d vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in de Woningwet.

Bijlage 1

Functielijst

concept

Bijlage bij Raadsvoorstel

Behoort bij voorstel tot: vaststellen bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'
Bijlagenummer : 1

Reactie op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'

1. Mevrouw M. Zwangman, Dille 11

In een mondelinge reactie is aangegeven dat mevrouw tegen komst van woningbouw op voorgestelde plek tegenover Dille is. De speelgelegenheid en het grasveld moeten behouden blijven. Eventuele bouw ter plaatse van de voormalige 'Den Boogerd' is geen probleem.

Reactie burgemeester en wethouders: In dit plangebied tegenover de woningen aan Dille 9-17, ligt de locatie van het voormalige jeugdgebouw 'Den Boogerd'. De ontwikkeling van de woningen aan Dille gebeurt op de locatie waar indertijd 'Den Boogerd' stond. Woningbouwvereniging Wovesto heeft plannen om hier woningen te bouwen. Het college van burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode heeft hiervoor een stedenbouwkundig kader vastgesteld. Dit is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord. Er kunnen zeven aaneengesloten grondgebonden woningen worden gebouwd. De goothoogte mag maximaal 4,5 meter zijn. De bouwdiepte is 9,50 meter. De aansluiting direct aan de weg wordt belangrijk gevonden. Daarom is voor deze locatie aan de rand van de groenvoorziening gekozen. Hierdoor blijft een groot deel van het grasveld als speelgelegenheid beschikbaar. Er is geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

2. G.A. Smulders-Looijmans Kalmoes 8 en J.W. van Vilsteren, Kalmoes 9, W.R. Haarbosch, Kervel 8 en P.J.H. van de Hoef, Kervel 7 voeren allen aan dat de bestemming van 'maatschappelijk' te ruim is, de vrees bestaat ondermeer dat er een Jongeren Ontmoetings Plek (JOP) kan komen. Verzocht wordt de sloot naast de woningen te bestemmen als 'water' en de goothoogten van de woningen aan Kalmoes en de Kruidenlaan terug te brengen naar 3 meter. Verder is de dubbelbestemming 'Archeologie' ter plaatse van Kervel en Kalmoes volgens indieners niet terug te voeren op de Indicatie Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De dieptematen voor eventuele ontheffing bij archeologie worden onbegrijpelijk gevonden, in de verantwoording (blz 31) staat dat onderzoek nodig is bij werkzaamheden dieper 0.50 m en bij meer dan 10.000 m², in artikel 16.2 wordt gesproken over een diepte van 0.30 m en 100 m².

Reactie burgemeester en wethouders: Maatschappelijke voorzieningen zijn genoemd in de begripsbepaling van het bestemmingsplan. Het daarmee toegestane gebruik is in overeenstemming met het beleid dat de gemeente Sint-Oedenrode voert in de vorm van het Beleidsplan Wet maatschappelijke ondersteuning 2008-2011. Omdat dit niet gemeentelijk beleid is, leidt de reactie er toe dat de Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP) als ontheffingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan kan worden verwijderd. Omdat het bestemmingsplan een beheersmatig karakter heeft leidt de zienswijze er verder toe dat 'gevangeniswezen, defensie/militaire zaken' uit de begripsbepaling voor 'maatschappelijke voorzieningen' worden verwijderd.

De sloot achter de woningen heeft conform de inspraaknota onder 3 op de verbeelding ook daadwerkelijk de bestemming 'water' gekregen. Het bestemmingsplan heeft als beheersplan een conserverend karakter. Omdat tot het feitelijk gebruik ter plaatse geen groenvoorzieningen behoren, zal de aanduiding 'groenvoorziening' als toegestaan gebruik binnen de bestemming 'Water' komen te vervallen.

In verband met de praktische situatie, wordt de goothoogte gecorrigeerd in die gevallen waar deze zich afwijkend anders voordoet dan als op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is ingetekend.

De Archeologische verwachtingskaart uit het Erfgoedplan legt de verwachte Archeologische waarden vast. In de verantwoording van het bestemmingsplan is echter geredeneerd vanuit de Indicatie Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Het Erfgoedplan is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt, waarmee het archeologiebeleid geldend beleid is. De juridische vertaling vindt plaats in het bestemmingsplan. Op de kaart uit het Erfgoedplan is onderscheid gemaakt naar 'hoge-', 'middelhoge-' en 'lage (archeologische) verwachtingen'. De onderscheiden verwachtingen zijn wel correct op de verbeelding (kaart) van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. De omgeving Kalmoes en Kervel is op de kaart van het Erfgoedplan aangeduid als gebied met 'middelhoge-' en 'hoge verwachting'. Omdat het archeologiebeleid geldend beleid is, is de aanduiding WR-A op de verbeelding legitiem. De archeologische bestemming geldt als dubbelbestemming. De bepalingen over archeologie gaat voor de bestemming (bijvoorbeeld 'wonen') die eronder ligt.

De zienswijze leidt ertoe dat alsnog wordt gemotiveerd vanuit het Erfgoedplan en dat de toelichting qua maatvoeringen wordt aangepast aan artikel 16.2. Dit betekent dat er bij werkzaamheden tot een diepte tot 0.30 meter en/of bij uitbreidingen vanaf een oppervlakte van 100 m² een archeologisch onderzoek nodig is.

3. De heer C.G.E.A. Moeskops, Schijndelseweg 43 verzoekt om opname van de bestemming 'Water' conform de behandeling van de inspraakreactie.

Reactie burgemeester en wethouders: Voor de reactie wordt verwezen naar wat hierover hiervoor is gesteld. De bestemming 'water' is conform de inspraaknota correct toegekend. Het gebruik voor 'groenvoorzieningen' wordt alsnog nog uit de bestemming gehaald.

4. De heer P. Bood, Van Rijckevorsel van Kessellaan 20, vraagt om aanpassing van de zijtuin op van Van Rijckevorsel van Kessellaan 20

Reactie burgemeester en wethouders: De intekening van het perceel Rijckevorsel van Kessellaan 20 zal worden aangepast in die zin dat de aanduiding 'tuin' niet langer voor zijtuinen geldt. Dit betekent dat hierdoor bouwmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen ontstaan.

5. A.M.L.W van Dijk, Ollandseweg 86 stelt een gedraaid bouwblok, de bouw van een woning en een praktijkruimte voor.

Reactie burgemeester en wethouders: Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is al een ruimer bouwblok gelegd rondom de bestaande bebouwing. Dit betekent dat er uitbreidingsmogelijkheden voor de praktijkruimte bestaan. Naast de bestaande privaatrechtelijke beperkingen, is situering van het blok als voorgesteld bovendien ongewenst in verband met hinder die na bebouwing op achterliggende woonpercelen zal ontstaan. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. De heer M. van den Akker, Kruidenlaan 18 stelt voor aan artikel 15 lid 5 sub 8 onder a. als verboden gebruik toe te voegen. De suggestie hiervoor luidt: *'het plaatsen van obstakels (ongeacht soort of afmeting) in de voortuin (voor de rooilijn) welke de normaal geaccepteerde norm te buiten gaat'*.

Reactie burgemeester en wethouders: Artikel 15 lid 5 regelt het gebruik dat niet is toegestaan. Het verbod tot strijdig gebruik staat ook al in de Wet ruimtelijke ordening. In sommige situaties is het gewenst dit nog eens expliciet te vermelden. De voorgestelde toevoeging gaat over vormen van opslag voor de woning en laat veel ruimte voor interpretatie. Hiermee is de toevoeging te ruim om te worden opgenomen. Dit zorgt er voor dat de opname van de voorgestelde regeling niet nodig is.

7. F.J. van den Oever, Ollandseweg 115a stelt dat hij in januari 2008 een reactie heeft ingediend en later niet meer, toen het bestemmingsplan ter inzage lag. Hij wil graag twee geschakelde woningen bouwen en is bereid de geldende bestemming 'timmerwerkplaats' te laten vervallen.

Reactie burgemeester en wethouders: Het verzoek gaat om de toevoeging van twee woningen achter Ollandseweg 113. Hiermee zou solitaire tweedelijns woonbebouwing ontstaan. Bij de ontwikkeling van woonwijken kan dit samen met een goede ontsluiting een gewenste ontwikkeling zijn. Het voorgestelde is echter te kleinschalig om als volwaardige bebouwing achter de eerste bebouwingslijn te beschouwen. Hiermee is het stedenbouwkundig ongewenst. Bovendien ligt de locatie in de contour van het agrarische bedrijf aan de Ollandseweg 117 waarmee de ontwikkeling op milieubezwaren stuit. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

8. De heer H.P.J.G. Berkers heeft namens de heer Van den Oever, Ollandseweg 115 een zienswijze ingediend. Gesteld wordt dat er illegale activiteiten plaatsvinden op Ollandseweg 113a, dat nu als 'hoveniersbedrijf' is bestemd. Er is geen reden gegeven voor positieve bestemming van het bedrijf. Of de omvang van het bedrijf had beperkter moeten worden bestemd, óf de bestemming zou beperkt moeten zijn tot een bepaalde categorie. Door de aanduiding 'klusbedrijf' wordt nieuwvestiging van een bedrijf mogelijk. Het klusbedrijf valt volgens indiener onder milieucategorie 3.1. Op de plankaart staat geen milieucategorie. Bovendien is 'klusbedrijf' niet nader omschreven in de begripsbepaling. Artikel 4.5 onder c. bepaalt dat het verboden is het gebruik als klusbedrijf te hervatten, wanneer dit gedurende 1 jaar niet heeft plaatsgevonden. Dat is in strijd met de wet die als doel geeft een ononderbroken bestemming te geven. De regeling die nu wordt voorgestaan, heeft het karakter van (persoonlijke) gedogen en dat is in strijd met de wet.

Reactie burgemeester en wethouders: De regels voor 'Bedrijf' maken het mogelijk dat er bedrijfmatige activiteiten plaatsvinden die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het praktisch gebruik van Ollandseweg 113a wordt op dit moment deels gebruikt als aannemersbedrijf. Deels heeft het gebruik een hobbymatig karakter, dat wordt gevormd door opslag van auto, caravan en het gebruik als schilderatelier. Daarnaast wordt het perceel gebruikt voor cateringbedrijf. Klusbedrijf is hier niet het huidige gebruik. De betekenis hiervan is dat de aanduiding 'klusbedrijf' van de verbeelding (plankaart) wordt verwijderd en dat de regeling uit artikel 4.5 onder c. komt te vervallen. Zoals indiener zelf al aangeeft heeft het perceel onder het vigerende bestemmingsplan al een bedrijfsbestemming. Voor aannemersbedrijven met een werkplaats tot 1.000 m² geldt in ieder geval categorie 2. De omvang van het huidige gebruik strekt niet tot boven de 1.000 m². In de regels is, zoals gesteld, een maximale categorie 2 toegestaan. Het gebruik als cateringbedrijf, valt onder het Activiteitenbesluit en daarmee binnen de toegestane milieucategorieën. De

voorgestelde regels voor 'Bedrijf' zijn hiermee doelmatig. Bovendien voorkomen zij dat er, zoals wordt vermoed, bedrijven uit een hogere categorie dan 2 mogen komen.

Van de toevoeging van een bedrijfsfunctie is dus geen sprake.

9. De heer J.H.M. van den Oever, Ollandseweg 115 mondeling en mevrouw K. van Laarhoven, Ollandseweg 115 heeft schriftelijk aangegeven hinder te hebben van de bedrijvigheid op Ollandseweg 113a. Hinder bestaat uit bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende verkeersbewegingen. Er wordt ook hinder ervaren van activiteiten op Ollandseweg 115a. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt 20-25 ritten per dag. Dit in de plaats van de 2 verkeersbewegingen die eerder zijn aangegeven. Verder wordt geurhinder ervaren van het bedrijf aan de Ollandseweg 117.

Reactie burgemeester en wethouders: In het geldende bestemmingsplan geldt voor Ollandseweg 113 een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'hoveniersbedrijf'. In de bebouwing grenzend aan de Ollandseweg 113 is op dit moment een aannemersbedrijf gevestigd. De zienswijzen richt zich op de activiteiten achter het aannemersbedrijf. Het gebruik bestaat hier uit de opslag van bouwmaterialen, een caravan en een camper en het gebruik als klein atelier. Verder worden er etenswaren en koudegerechten bereid en worden materialen voor een cateringbedrijf opgeslagen. Alle activiteiten vinden plaats in de hobbymatige sfeer. De catering valt onder het Activiteitenbesluit. De activiteit is conform de bestemming 'Bedrijf' die aan het perceel is toegekend. Van een 'klusbedrijf' is echter geen sprake. Voor zover de zienswijze de indruk wekt dat ten aanzien van Ollandseweg 115 een bedrijfsmatig gebruik bekend zou zijn, is dat niet het geval. Om die reden is hiervoor het gebruik ten behoeve van 'Wonen' in het bestemmingsplan geregeld. De betekenis hiervan is dat de aanduiding 'klusbedrijf' van de verbeelding (plankaart) wordt verwijderd en dat de regeling uit artikel 4.5 onder c. komt te vervallen.

10. H.G.M. Meulengraaf, Ollandseweg 113a stelt dat de bedrijfsbestemming (timmerwerkplaats) wordt belemmerd door de omliggende woningen. De timmerwerkplaats is slechts op een deel van het perceel gevestigd. Verzocht wordt om twee woningen aan de Ollandseweg te kunnen realiseren.

Reactie burgemeester en wethouders: De regels voor 'Bedrijf' maken het mogelijk dat er bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Deze activiteiten verhouden zich goed tot omliggende functies. De woningen die hier liggen, beperken het bedrijfsmatige gebruik dus niet.

Ollandseweg 113a wordt op dit moment deels gebruikt als aannemersbedrijf. Deels heeft het gebruik een hobbymatig karakter, dat wordt gevormd door opslag van auto, caravan en het gebruik als schilderatelier. Daarnaast wordt het perceel gebruikt voor cateringbedrijf. Klusbedrijf is hier niet het huidige gebruik. Hiervoor is al aangegeven dat de aanduiding 'klusbedrijf' van de verbeelding (plankaart) wordt verwijderd en dat de regeling uit artikel 4.5 onder c. komt te vervallen. De locatie waarvoor om woningbouw wordt verzocht, ligt in de contour van het agrarische bedrijf aan de Ollandseweg 117, waarmee de ontwikkeling in ieder geval op milieubezwaren stuit. Er is geen aanleiding mee te werken aan het verzoek.

11. De heer Mr. R. Duijkers, Vlas 2 verzoekt de bedrijfsbestemming van het perceel Ollandseweg 113a te halen, vraagt wat het toegestane gebruik voor de schuur op Vlas 4 is en verzoekt de huidige situatie voor Vlas 2 op de verbeelding aan te geven.

Reactie burgemeester en wethouders: Voor Ollandsweg 113a wordt het huidige gebruik bestemd. Een bedrijfsbestemming en de aanduiding 'klusbedrijf' is daarmee in overeenstemming. Voor Vlas 2 is een ruimer bouwvlak toegekend. Voor zover bijgebouwen of uit of aanbouwen niet op de verbeelding staan, doet dit geen afbreuk aan de rechten die met het vaststellen van het bestemmingsplan gaan ontstaan. Onder de voorwaarden uit de regels mag tot maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Dat is buiten de massa van het hoofdgebouw. De schuur op Vlas 4 valt binnen de bestemming 'wonen'. Hiervoor gelden de regels uit artikel 15 en daarmee gelden dezelfde gebruiksmogelijkheden als bij Vlas 2. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

12. IJ. van Nielen, Brahmstraat 2, A.J.A.M. Voets, Brahmstraat 4, schriftelijk en de heer C. Berkvens, Componistenlaan 125, mondeling en schriftelijk, reageren op de toevoeging van een bouwblok voor Componistenlaan 127. Allen vinden het bouwblok niet in verhouding tot de omgeving, de hoogte van 9 meter is te hoog, verzocht wordt rondom een ruimte van 3.00 meter (behoudens bouwvergunningvrije bouwwerken (red.)) onbebouwd aan te houden, en de woning meer te situeren naar de Componistenlaan.

Reactie burgemeester en wethouders: De omvang en het karakter van de kavel biedt voldoende ruimte voor de realisering van een volwaardige woning. De situering van het bouwvlak is stedenbouwkundig verantwoord. De goothoogte mag maximaal 6 meter zijn. Daarmee gelden voor dit perceel dezelfde bouwregels als voor de percelen van de indieners van de zienswijze. Plaatsing van het hoofdgebouw in de lijn met nummer 125 en/of meer in de richting van de Zwembadweg, conflicteert met de kavelbreedte en het gebogen karakter van de kavel. Er is geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

13. C.A.M. Kerstholt, Kalmoes 22 voert aan dat het bestemmingsplan beperkend werkt ten aanzien van bestaande bouw mogelijkheden. Op grond van het geldende bestemmingplan zou de hoofdbouw massa tot 3 meter van de perceelsgrens vrij kunnen worden geplaatst, is de keuze qua dakhelling vrij, kunnen woningen worden samengevoegd en kan met vrijstelling tot 3,30 meter tot op de perceelsgrens worden gebouwd. Verder is de bestaande bebouwing niet ingetekend. Op de aangrenzende kavels is de bestemming 'tuin' volgens indiener beperkter dan nu het geval is, waardoor meer bebouwing wordt toegestaan. Handhaving van beperkingen in de dakhelling bij andere woningen aan de rand van het plangebied wordt belangrijk gevonden in verband met de geleidelijke overgang naar het buitengebied, aanvullend wordt het gebruik van bepaalde dakpannen gesuggereerd.

Reactie burgemeester en wethouders: Het vigerende bestemmingplan Tweede herziening Kienehoef Noord maakt het mogelijk dat in het plandeel waar Kalmoes 22 ligt, 10 woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord is een beheerplan. Naast ruimere bouw mogelijkheden bij woningen, wordt het bestaande vastgelegd. Kalmoes 20 en 22 zijn op dit moment geen samengevoegde woningen. Daarom is er geen reden een andere aanduiding dan 'tae' toe te kennen.

Het vigerende bestemmingsplan tweede herziening Kienehoef Noord stond ondermeer bijgebouwen toe tot een oppervlakte van 40% van het bouwperceel achter de achtergevelrooilijn. De regeling uit het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord laat bijgebouwen toe tot een oppervlakte van maximaal 50% van gronden buiten het bouwvlak en niet nader aangeduid als tuin. Dit is een evidente verruiming van bouw mogelijkheden. Het feit dat de bestaande bebouwing niet is ingetekend maakt dit niet anders. Overigens is ook het bouwblok rondom de woning Kalmoes 22 ruimer dan de huidige bebouwing. De hoogte van bijgebouwen bij kapconstructies wordt conform bepalingen het recent vastgestelde bestemmingsplan voor Boskant, 3.30 – i.p.v. 3.00 meter.

Het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord zorgt ten aanzien van de aangrenzende woningen niet voor een verdichting van bebouwing. De ligging van de voorgevel van Kruidenlaan 14 is

exact zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is bepaald. Daarvoor mag zeer beperkt worden gebouwd. Ten aanzien van de Kalmoes 18 is, afwijkend van de geldende regeling, direct grenzend aan 20 een gebied waar een bijgebouw zou mogen worden opgericht. Indien er kan daarvan geen hinder hebben aangezien hijzelf ter plaatse een bijgebouw danwel een aanbouw heeft opgericht.

Ten aanzien van de suggestie van handhaving van de dakhelling voor woningen grenzend aan het buitengebied gaat het eisen van materiaal in een bestemmingsplan in ieder geval te ver. Ten aanzien van de aangevoerde doelstelling van geleidelijke overgang, wordt overwogen dat het vastleggen van de maximale goothoogte in casu hieraan voldoende bijdraagt.

Resteert dat de richting van de dakhelling van bijgebouwen de enige beperking is ten aanzien van de huidige bouwmogelijkheden. De beperking in de richting van de dakhelling hangt samen met het belang van derden (aanwonenden). Hieruit volgt echter niet dat het nieuwe bestemmingsplan qua bouwmogelijkheden beperkend is ten aanzien van het vigerende. De zienswijze zorgt ervoor dat er conform de standaardregeling voor bestemmingsplannen in Sint-Oedenrode een minimale dakhelling van 15° en een maximale van 65° met ontheffingsmogelijkheid wordt opgenomen en dat de goothoogte van bijgebouwen bij kapconstructies 3.30 meter mag zijn. Voor het overige is er geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

14. De heer H.H.C.M. Rutten, Kalmoes 13, vraagt of de reactie op de inspraak voor wat betreft de watergang correct is verwerkt. De goothoogten voor de percelen aan Kalmoes moet 3 meter zijn. De archeologische dubbelbestemming wordt niet gevolgd, de toelichting en de regels zijn met elkaar in strijd, er worden vraagtekens gesteld bij de zorgvuldigheid voor de toevoeging van de archeologische waarde. De vraag is of er een nieuwe studie is verricht en of er een archeologisch onderzoek nodig is wanneer er tot 1 meter diepte palen in de grond moeten komen voor een schommel? Ten opzichte van het voorontwerp zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Het begrip 'bouwvlak' zou niet zijn gedefinieerd.

Reactie burgemeester en wethouders: ten aanzien van de goothoogte en de watergang wordt verwezen naar wat hiervoor daarover als reactie is gegeven. Het gestelde over archeologie geldt ook als reactie op het hier aangevoerde. Aanvullend hierop wordt aangevoerd dat het inderdaad zo is dat ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan geen expliciete afweging is gemaakt voor archeologie en de veranderingen hieromtrent op de plankaart. De afweging is al wel gedaan in het Erfgoedplan en de Erfgoedverordening. Dit beleid is begin 2009 op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt, waarmee het na publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan, algemeen bekend is geworden. Om deze reden was het nog niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en is het nu wel opgenomen. De vertaling van dit beleid zorgt ervoor dat voor het slaan van palen tot een diepte van 1.00 in sommige delen van het plangebied een archeologisch onderzoek nodig is.

Het vigerende bestemmingsplan tweede herziening Kienehoef Noord stond ondermeer bijgebouwen toe tot een oppervlakte van 40% van het bouwperceel achter de achtergevelrooilijn. De regeling uit het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord laat bijgebouwen toe tot een oppervlakte van maximaal 50% van gronden buiten het bouwvlak en niet nader aangeduid als tuin. Dit is evidente een verruiming van bouwmogelijkheden. Het begrip 'bouwvlak' stond overigens wel in het ontwerpbestemmingsplan gegeven.

De reactie geeft, in navolging van eerdere, aanleiding voor de volgende wijzigingen: aanpassing goothoogte van hoofdgebouwen waar deze zich feitelijk zo voordoet, naar 3.00 meter, het verwijderen van groenvoorzieningen uit de bestemming 'water'.

15. De heer P. van de Laar, Ollandseweg 97, is van mening dat de (archeologische) medebestemming beter onderzocht had moeten worden, constateert voor wat betreft archeologie, evenals anderen hiervoor, een verschil in maatvoering uit de toelichting en in de regels en vraagt of de gemeente de beperking van de archeologische medebestemming in financiële zin compenseert.

Reactie burgemeester en wethouders: Voor wat betreft de herkomst van de regels over archeologie verwijzen wij naar wat hierover als reactie is gesteld. In het kader van het Erfgoedplan is uitgebreid onderzoek gedaan. Dit heeft geresulteerd in vaststaand beleid dat nu wordt neergelegd in de bestemmingsplannen die voor onze gemeente worden opgesteld. Kosten van eventueel archeologisch onderzoek komen voor rekening van een initiatiefnemer. De gemeente kent hiervoor geen financiële tegemoetkoming. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting en de regels voor archeologie conform eerder bepaald, met elkaar in overeenstemming te brengen.

16. J.G. Roijackers, Ollandseweg 89, verzoekt om toekenning van een bedrijfsbestemming op Ollandseweg 89

Reactie burgemeester en wethouders: Er is geen bedrijfsmatig gebruik op Ollandseweg 89 bekend. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

17. De heer drs. W.R.A. Maas, Kalmoes 20, geeft aan dat zijn naam indertijd als 'Von Maas' is geschreven, verzocht wordt de goethoogte in toelichting en regels op 3.00 meter te regelen, aan de bestemming 'water' zijn groenvoorzieningen en infiltratievoorzieningen toegevoegd, dit is ongewenst, vermoed wordt dat voor de sloot achter Kervel een beschermingszone voor water geldt, kan de sloot verder in westelijke richting ook de bestemming 'water' krijgen, voorgesteld wordt de systematiek van de plankaart uit het voorontwerp te blijven hanteren, hier heette het plankaart, nu verbeelding. Verder wordt verzocht de bouwgrens om de bestaande bebouwing te leggen, de archeologische waardebeoordeling loopt gedeeltelijk over het perceel en is volgens indiener niet correct. De overname van de IKAW is niet correct de toelichting is niet in overeenstemming met de regels, er blijft onderscheid tussen bijgebouwen en aanbouwen in artikel 15, er zijn conform deel A in de voorschriften geen zones toegepast. In het voorontwerp moest de afstand tussen 2 vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 2 meter bedragen en in het ontwerp moet dat tenminste 2 meter zijn, dit wekt verbazing, artikel 16.3.1 sub d is gelijk aan sub j., het verschil tussen 100 m² en 50 m² in artikel 16.2 onder b. en 16.3.1 onder i. wordt niet gezien. De verhandeling onder A. over bijgebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 150 m² is in strijd met het artikel 15.2.4 onder d, waarin dat maximaal 200 m² mag zijn,

Reactie burgemeester en wethouders: Tussen het moment van publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is enige tijd verstreken. Ondertussen is de wetgeving voor bestemmingsplannen aangepast en zijn er eisen gesteld aan systematiek, terminologie en visualisatie. Het hanteren van de systematiek van het voorontwerpbestemmingsplan en het gebruik van de term 'plankaart' in plaats van 'verbeelding' is niet conform de nu geldende eisen voor bestemmingsplannen.

Als hiervoor in andere reacties is gesteld, worden 'groenvoorzieningen' uit de bestemming 'water' gehaald. Infiltratievoorzieningen kunnen nodig zijn voor een goede waterhuishouding en blijven gehandhaafd. Voor de sloot achter Kervel geldt noch op zichzelf noch op grond van de plankaart een beschermingszone voor water. Afgaande op het huidige gebruik, is er geen aanleiding de bestemming 'water' ten westen van de groenzone die haaks op de Kruidenlaan staat, voort te zetten.

Ten aanzien van archeologie wordt verwezen naar wat hierover al als reactie is gegeven. In plaats van de IKAW geldt de kaart van het Erfgoedplan. Hierin is zeer nauwkeurig de loop van de begrenzingen te bepalen. Dit kan betekenen dat perceeldelen uiteenlopende waarden kennen. Voor zover de toelichting het gebruik van zones suggereert is dit niet onjuist. Op de verbeelding is voor ieder perceel een onderscheid gemaakt naar 'tuin', 'bouwvlak' en 'erf'. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze zonering, zijn terug te vinden in de regels. Het verschil tussen 100 m² en 50 m² in artikel 16.2 onder b. en 16.3.1 onder i. bestaat hierin dat artikel

16.2 gaat over het bouwen en verbouwen en dat artikel 16.2 gaat over het aanbrengen van verhardingen.

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen: in plaats van de kaart IKAW, wordt de kaart van het Erfgoedplan in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 16 en de verantwoording worden met elkaar in overeenstemming gebracht. Het bouwblok Kalmoes 20, wordt in de gepubliceerde maatvoering, meer rondom de bestaande woning gesitueerd. De toelichting wordt 150 m² voor bijgebouwen gecorrigeerd naar 200 m².

18. De heer P. van Vleuten en mevrouw M. van de Ven, Kinderbos 28a hebben op 10 oktober 2009 een zienswijze ingediend. Dit is ruim buiten de periode tot 12 augustus 2009 die voor het indienen van een zienswijze gold. Hoewel de zienswijze formeel beschouwd niet ontvankelijk moet worden verklaard, wordt hierop inhoudelijk ingegaan. Aangevoerd wordt dat het bouwblok afwijkt van de vorm die het in het voorontwerpbestemmingsplan had. Bebouwing aan de linker- en achterzijde liggen nu buiten het bouwvlak. Vermoed wordt dat hierdoor planschade wordt geleden.

Reactie college van burgemeester en wethouders: In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor vrijstaande woningen een standaarddiepte van 15 meter gebruikt. Dit is een verruiming ten opzichte van de regeling die in het nu geldende bestemmingsplan is gehanteerd. Daarbij moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (bij nieuwe bouw) minimaal 3 meter bedragen. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwblok aan de hand van deze eisen gecorrigeerd. Dit betekent dat een deel van de bebouwing buiten het bouwblok is gekomen. Dit is bebouwing die te beschouwen is als bijgebouw. Deze verandering doet niets af aan de gebruiks- en instandhoudingsmogelijkheden van deze bebouwing. De vrees voor planschade is ongegrond, omdat de bebouwingsmogelijkheden op Kinderbos 28a ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan juist worden verruimd. Deze verruiming doet zich met name aan de achterzijde van de woning voor. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve aanpassingen

De ontwerpfase van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord, geeft verdere aanleiding tot de volgende ambtshalve aanpassingen

Wijzigingsbevoegdheid

Voor het woonwagenveld aan het Boekweit wordt een wijzigingsmogelijkheid naar wonen opgenomen. Het kader daarvoor bestaat voor het hele gebied uit maximaal 10 woningen van 1 bouwlaag met kap en een goothoogte van 3,5 meter. Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

Begrippen:

Toegevoegd worden de begrippen:

- 'aanduiding'
- 'achterste perceelsgrens'
- 'evenementen'
- 'pergola'
- 'prostitutie'
- 'tuin'
- 'voorgevelbouwgrens'
- 'voorzieningen van algemeen nut'

Regels:

- in artikel 9.2.5 onder c. wordt de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 i.p.v. 2 meter.
- Artikel 11: recreatie wordt omgezet in 'Sport' zonder een bouwvlak, maar met een bebouwingspercentage van 5% en een maximale bouwhoogte van 5,00 meter.

- Voor de onderscheiden MIP panden in paragraaf 4.3.1 wordt de bestemming Waarde-Cultuurhistorie opgenomen. Deze aanpassing houdt verband met een reactie in verband met het vooroverleg, maar deze was nog niet geregeld.
- Aan de bestemming 'Horeca' wordt een wijzigingsbevoegdheid naar 'detailhandel' toegevoegd voor wat betreft het winkelblok op de Kienehoef. De geldende kaderstelling voor de wijziging naar 'wonen' wordt hierbij toegepast.

Verbeelding:

in algemene zin zijn er ten aanzien van de verbeelding de volgende correcties nodig:

-goothoogten conform de huidige situatie

-de ligging en/of de omvang van 'tuin' in plaats van 'erf'

-de ligging en/of de omvang van 'erf' in plaats van 'tuin'

Alle correcties zijn terug te vinden op bijgevoegde vier verbeeldingen. De veranderingen in tuin en erf zijn nodig omdat deze niet conform de evaluatie van het Efafscheidingenbeleid waren opgenomen op de verbeelding.

Aanvullende reactie van het Waterschap Dommel

In de reactie van 3 augustus 2009 heeft het waterschap Dommel aanvullend gereageerd. De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- De bergingsopgave voor de ontwikkeling tegenover Dille wordt in het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt
- Waterhuishoudkundige voorzieningen worden opgenomen in de bestemmingen 'maatschappelijk', 'recreatie' en 'wonen'.
- De zijwatergang langs de Schijndelseweg wordt als water bestemd
- De rioolpersleiding wordt met veiligheidszone van 3 meter in het zuidelijke punt van het gebied opgenomen.



SINT-OEDENRODE

Gemeente

RAADSVOORSTEL



AGENDANUMMER: 8
NUMMER: 28/2010
COORDINEERDE AFDELING: PBZ-RO
STELLER: G.H. VOERMAN
TELEFOON: 481359
PORTEFOLIEHOUDER: H.W.M.A. VAN DEN BERK-VAN DE LAAR

ONDERWERP: BESTEMMINGSPLAN SINT-OEDENRODE NOORD

AAN DE GEMEENTERAAD,

BESLISPUNTEN

Wij stellen uw raad aanvullend voor om het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord op de volgende manier gewijzigd vast te stellen:

1. toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen op het gemeentelijk perceel op de hoek Ollandseweg / Kinderbos;
2. a.. geen "2" lijnsbebouwing toe te staan
b. toekenning van een woonbestemming voor de percelen kadastraal bekend Sint-Oedenrode sectie I, nummer 5933 en nummer 5932 zonder toevoeging van wijzigingsbevoegdheid t.b.v. een bouwblok voor nieuwe woningen;
3. aanpassing van de flexibiliteitsbepalingen artikel 21 en 22 van de regels;
4. aanpassing van het bouwvlak voor woningbouw nabij de Dille.

INLEIDING

Naar aanleiding van de beraadslagingen in uw vergadering van november 2009 hebben wij ons voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode-noord teruggetrokken om overleg te gaan plegen met de eigenaren van de percelen Ollandseweg 113a en 115a. In dit voorstel doen wij daar verslag van.

Tevens reageren wij nog op vragen met betrekking tot de percelen hoek Ollandseweg / Kinderbos (deels gemeente en deels particulier eigendom) en bebouwing aan de Dille. Verder doen wij u nog een aanvullend voorstel met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden bij de sportzaal Kienehoef. Voor het overige verwijzen wij u naar ons voorstel nr. 76/2009, zoals voorgelegd aan de raad van november 2009.

BEDOGD EFFECT

Vaststelling bestemmingsplan

ARGUMENTEN

- 1.1 Door het CDA is gevraagd om niet alleen op de gronden van de heer van Dijk maar ook op die van de gemeente een wijzigingsbevoegdheid naar wonen te leggen. Zoals tijdens de vergadering al gezegd, kunnen wij dat voorstel onderschrijven en stellen u dan alsnog voor, de bevoegdheid als bedoeld in artikel 6.6.1 van de regels uit te breiden naar het perceel van de gemeente.
- 2.1 In verband met ons voorstel het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord vast te stellen, heeft uw raad ons college op 26 november 2009 opdracht gegeven om met de families Van de Maulengraaf en Van den Oever te overleggen om tot een andere oplossing te komen dan de voorgestelde



SINT-OEDENRODE

Gemeente

bedrijfsbestemming voor Ollandseweg 113a en het daarachter gelegen perceel (kadastraal bekend Sint-Oedenrode sectie I, nummer 5933 en nummer 5932). Dit met als insteek woningbouw. Ons college had uw gemeenteraad aanvankelijk voorgesteld de huidige bedrijfsbestemming voor de gronden in het vast te stellen 'bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord' te handhaven en deze te verruimen tot categorie 1 en 2 bedrijvigheid. In de huidige planologische regeling is alleen nog een hoveniersbedrijf toegestaan.

Naar aanleiding van uw besadslagingen hebben wij het volgende onderzocht.

Ons college heeft onderzocht wat de consequentie van het vervallen van de bedrijfstemming op beide percelen zou zijn voor de overige bedrijven in het totale plangebied van "Sint-Oedenrode-noord". Omdat de bedrijven van de heren Bongers en Senders aan de Schijndelseweg en van de heer Wouters aan de Ollandseweg, milieutechnisch- én planologisch zijn geregeld, kan en moet dit in het vast te stellen bestemmingsplan zo geregeld blijven.

Vervolgens de optie woningbouw bij Ollandseweg 113a en 115a.

Allereerst de omvang van het gebied.

Door BVT is geopperd het weiland achter deze percelen ook in het onderzoek te betrekken. Dienaangaande het volgende:

1. Op structuurplan- en provinciaal niveau is een ontwikkeling in deze richting niet voorzien gelet op de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Een ontwikkeling langs de Ollandseweg, als oud lint, ligt meer in de rede omdat deze past binnen het organische groeipatroon van een dorpskern.
2. Invulling van het bedoelde achterliggende gebied, is, als aan punt 1 al voorbij gegaan zou worden, moeilijk invulbaar vanuit een oogpunt van duurzame stedenbouw, mede gelet op de ontsluitingsmogelijkheden.
3. Bovendien komt dan een derde eigenaar in beeld en zal bebouwing vermoedelijk op weerstand stuiten bij de bewoners van de Korenlaan. Dit leidt tot de vaststelling dat in gang zetten van dit traject een proces behelst dat jaren in beslag zal nemen.
4. Er is vanuit capaciteitsoverweging geen reden hier aanvullende woningbouw na te streven, gelet op de locaties die nu in voorbereiding dan wel door uw raad aangewezen zijn.
5. De huidige bebouwing en tuinen aan de Korenlaan vormen een goede overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt behoeft deze situatie dus geen aanpassing.

Al met al was onze conclusie dat de suggestie van BVT niet verder onderzocht moet worden.

Met de families Van de Meulengraaf en Van den Oever is overlegd om tot een andere oplossing te komen dan de voorgestelde bedrijfsbestemming voor Ollandseweg 113a en het daarachter gelegen perceel met opstal. In de gesprekken is aangegeven dat de percelen in de toekomst een aanvullende woningbouwmogelijkheid zouden kunnen krijgen, waarbij er sprake zou kunnen zijn van maximaal 2 woningen, direct aan de Ollandseweg zelf. De bedrijfsbestemming vervalt dan voor deze gronden. Bestaande bebouwing op de gronden (met uitzondering van de woning) moet dan worden gesaneerd. Wanneer partijen privaatrechtelijk onderling een regeling zouden (kunnen) treffen, kan er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor maximaal twee vrijstaande 'eerstelijns woningen' (dit zijn woningen direct gelegen aan de Ollandseweg). Realisatie hangt dan m.n. af van de beëindiging van het nabij gelegen agrarisch bedrijf. Wanneer partijen niet tot overeenstemming komen, zullen de percelen een woonbestemming krijgen zonder aanvullende bouw mogelijkheden. Tegen dan voortdurend strijdig gebruik door m.n. het cateringbedrijf, zal dan een handhavingstraject in gang moeten worden gezet.

Naar aanleiding van meerdere gesprekken met één van- of beide betrokkenen stelt ons college vast dat partijen samen niet tot een overeenkomst zijn gekomen op basis waarvan er twee eerstelijns



woningen op de percelen kadastraal bekend Sint-Oedenrode sectie I, nummer 5933 en nummer 5932 kunnen worden gebouwd. De betekenis hiervan is dat wij uw raad nu voorstellen een woonbestemming zonder nieuw bouwblok op beide percelen te leggen. De woning van de heer Van de Meulengraaf krijgt als bestaande woning uiteraard wel een bouwblok. Vervolgens zal een redelijke termijn voor bedrijfsbeëindiging voor de cateraar (het nu en straks formeel strijdig gebruik) worden gegeven.

Vanuit betrokkenen is in de gesprekken gepleit voor 2 woningen, één op het perceel van de heer Van de Meulengraaf en één op het perceel van de heer Van de Oever. Hiervoor is een voorstel ingediend. Zoals in ons raadsvoorstel aangegeven, is dat is naar ons oordeel echter stedenbouwkundig ongewenst. Dit omdat:

1. De locatie ruimtelijk in het buitengebied ligt. De grens het plan Cathalijsne is duidelijk waarneembaar. Gezien de ligging aan het waardevolle Dommeldal dient dit ook buitengebied te blijven en dienen daarbij de zelfde regels te worden gehanteerd. Geen nieuwe burgerwoningen. Daarbij dient de bestaande bebouwing gezien te worden als bijgebouwen van een aan het lint gelegen pand. Een zelfstandige woning heeft een totaal andere ruimtelijke uitstraling naar het landschap toe.
2. Een lint als de Ollandseweg gekenmerkt wordt door de daaraan gelegen clusters van agrarische bedrijfbebouwing die intern op het perceel ontsloten worden. Van een 2^e lijns ontsluiting met daaraan zelfstandige bebouwing is geen sprake. Introduceren hiervan toestaan, biedt ook op andere plaatsen langs het lint een dergelijke mogelijkheid die dan nauwelijks meer tegen te houden zijn. Dit brengt schade toe aan de beleving van het lint als landschappelijk element gelegen op de hogere rug langs het Dommeldal.
3. Ter plaatse geen bijzondere elementen aanwezig zijn of ontwikkelingen gepland, die het introduceren van een 2^e lijn zouden kunnen rechtvaardigen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen zijn een woonwijk. Zoals hierboven aangegeven is dat geen na te streven doel.
4. Aanvullende bebouwing aan het lint doet geen afbreuk aan het zicht op het landschap omdat nu ook al wordt geblokkeerd door de bedrijfsgebouwen. Het vervangen van deze bedrijfsgebouwen door een woning doet wel afbreuk aan de ruimtelijke beleving vanuit het dommeldal omdat zoals aangegeven een woning zich anders manifesteert als een bedrijfsgebouw.

- 3.1 Met budovereeniging Dal-Ippo is de afgelopen tijd overleg gepleegd over hun ruimtebehoefte, mede in relatie tot de herbouw van de bestaande sporthal in Dommelrode en het gebruik van de sportzaal Klenehoef. Duidelijk is wel, dat een mogelijke uitkomst zou kunnen zijn, de vergroting van de huidige dojo. Dit zou dan kunnen betekenen dat het gebouw richting Frederikstraat zou moeten worden uitgebreid over een diepte van 6 meter. De gesprekken zijn nog niet afgerond en besluiten nog niet genomen.

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan laat een directe bouwmogelijkheid in deze in niet toe. Wel kent het plan algemene flexibilitetsbepalingen (artikel 21 en 22), op grond waarvan het college de grens van bestemmingen kan wijzigen en binnen bestemmingen bijv. bouwgrenzen in geringe mate kan aanpassen als dit gewenst is voor de praktische uitvoering van het bestemmingsplan. Dit zijn flexibilitetsregelingen die in (vrijwel) elk plan worden opgenomen.

Wij hebben geconstateerd dat wijziging van bestemmingsgrenzen tot maximaal 5 meter zou worden toegestaan, terwijl in dit geval het in voorkomend geval 6 meter zou moeten zijn. Verder geeft deze bepaling en de regeling met betrekking tot het aanpassen van bouwgrenzen o.a. als randvoorwaarde dat er geen aantasting van belangen van derden mag plaatsvinden. In de meeste gevallen zal er – hoe gering – ook, altijd wel een kans zijn dat ingeval van aanpassing van de betreffende grens een belang van een derde zou kunnen worden aangetast. Dat vaststellende maakt de huidige redactie dat de flexibilitetsregeling in de praktijk vrijwel nooit zou kunnen worden toegepast, terwijl flexibilitet juist wel de intentie is.

Om deze reden stellen wij u voor genoemde 5 meter aan te passen in 6 meter en in relatie tot belangen van belanghebbenden te bepalen dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige



SINT-OEDENRODE

Gemeente

aantasting van belangen.

4. Door de fractie HvR/PvdA is geopperd de woningen ter plaatse van Dille niet te bouwen dan wel te draaien om daarmee de inbreuk op het groengebied te voorkomen dan wel te beperken. Opname van deze bouwmogelijkheid voort uit afspraken die wij met Wovesto hebben gemaakt in relatie tot de sloop van de destijds afgebrande "Den Boogerd". Het draaien van het bouwvlak levert niet minder maar zelfs meer inbreuk op dan de situatie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Vanuit deze oogpunten kunnen wij de suggesties dus niet onderschrijven. Verder het volgende.

In januari hebben wij het regionaal convenant Duurzaam Bouwen 2009 – 2012 ondertekend. In het verlengde daarvan hebben wij een intentieovereenkomst gesloten met een groep van 4 woningbouwcorporaties en 4 gemeenten. Deze zullen gezamenlijk 80 – 100 duurzame, energieneutrale en betaalbare huur- en koopwoningen bouwen. De locatie aan de Dille is hiervoor in beeld voor de bouw van 7 woningen. Voor een gunstigere bezonningsituatie dient de oriëntatie van de woningen gedraaid te worden, zodat de tuinen zuidwaarts gericht zijn. Stedenbouwkundig zal dan wel sprake zijn van een voorkant-achterkant situatie. Dit nadeel willen wij echter met het oog op (de doelstellingen van) de intentieovereenkomst echter voor lief nemen.

KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

n.v.t.

COMMUNICATIE

De vaststelling wordt gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen in beroep tegen het vaststellingsbesluit.

UITVOERING

Deze en eerder voorgestelde aanpassingen worden verwerkt in het bestemmingsplan dat ter inzage komt te liggen.

BIJLAGEN

Eerder voorstel d.d. 15 oktober 2009 nr. 76/2009

TER INZAGE

- Amendement van HvR/PdA, d.d. 26 november 2009
- Zienswijzen
- Ontwerp bestemmingsplan
- Verbeelding ontwerp bestemmingsplan
- Brief van de heer H. van de Maulengraaf, d. 6 april 2010.

Sint Oedenrode, 9 februari 2010

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,

de secretaris,
P.J.E. van de Loo

de burgemeester,
P.M. Maas

Het voorstel is behandeld in de voorbereidingscommissie van 15 april 2010



SINT-OEDENRODE

Gemeente

IN AFWIJKING VAN VOORSTEL	
BESLOTEN OP	26 NOV. 2009
TOT	

RAADSVOORSTEL

AGENDANUMMER: 6
 NUMMER: 76/2009
 COÖRDINEERDE AFDELING: PUBLIEKSZAKEN
 STELLER: G.H. VOERMAN
 TELEFOON: 481359
 PORTEFOLIEHOUDER: H.W.M.A. VAN DEN BERK-VAN DE LAAR
 ONDERWERP: BESTEMMINGSPLAN SINT-OEDENRODE NOORD

AANHOUDEN VOORSTEL; IN JANUARI
 2010 WORDT, MET OVERNEMING VAN
 HET INGEDIENDE AMENDEMENT,
 HET VOORSTEL OPNIEUW AANGEBODEN
 AAN DE GEMEENTERAAD

AAN DE GEMEENTERAAD,

BESLISPUNTEN

Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' gewijzigd vaststellen.

INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van een groot aantal bestemmingsplannen dat voor de bebouwde kern van Sint-Oedenrode geldt. De actualisatie van deze plannen is opgenomen in het collegeprogramma 2006-2010. Daarnaast verplicht de nieuwe Wro de Gemeente Sint-Oedenrode de bestemmingsplannen binnen 5 jaar te hebben geactualiseerd.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord vanaf 2 juli 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn tijdig zienswijzen ingediend.

BEDOGD EFFECT

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'.

ARGUMENTEN

- 1.1 *De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.*

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen n.a.v. zienswijzen hebben betrekking op:

- de nadere motivering van het archeologiebeleid
- aanpassing van de regels m.b.t. de bestemming water, m.n. het verwijderen van de mogelijkheid tot het aanbrengen van groen; geldt m.n. voor de sloot aan de noord- en oostkant van Kienhoef-noord
- het aanpassen/toevoegen van een aantal begripsbepalingen
- het wijzigen van toegestane goothoogten van woningen en bijgebouwen
- het aanpassen van de bedrijfsbestemming van Ollandseweg 113/113a
- de aanpassing van de aanduiding tuin bij een perceel aan de Van Rijckevorsel van Kessellaan

Voor een uitgebreide beschouwing wordt verwezen naar het gestelde in de bijlage: reactie op de ingediende zienswijzen

Zienswijzen waarvan wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren hebben betrekking op:

- een bezwaar tegen de nieuwbouw van woningen ter vervanging van de voormalige Boogerd
- draaiing bouwvlak + bouwvlak woning op de hoek Ollandseweg/Kinderbos
- het niet aanpassen van een gebruiksregeling binnen de bestemming wonen
- het niet aanpassen van een nieuw bouwvlak wonen aan de Componistenlaan
- het niet toekennen van een bedrijfsbestemming aan perceel Ollandseweg 89

- 1.2 *Ook is een aanvullende reactie van het waterschap ontvangen.*
Deze vergt wat (technische) aanpassingen (zie blz 8 van de bijlage).
- 1.3 *Tot slot zijn er ambtshalve wijzigingen nodig. Deze laatste hangt samen met thematische correcties op de verbeelding (plankaart).*
Zie blz 7/8 van de bijlage.

KANTTEKENINGEN

FINANCIËN

De kosten van dit bestemmingsplan worden gedekt uit de begroting

COMMUNICATIE

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt dit besluit aan indieners van zienswijzen bekend gemaakt. Ook wordt dit gepubliceerd , ter inzage gelegd en ter kennisname toegezonden aan G.S. van Noord-Brabant, Vrom-inspectie en het waterschap

UITVOERING

BIJLAGEN

Reactie op de zienswijzen

TER INZAGE

Zienswijzen en bestemmingsplan

Sint-Oedenrode, 15 oktober 2009.

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode, de secretaris, P.J.E. van de Loo	de burgemeester, P.M. Maas
---	-------------------------------

Dit voorstel is behandeld in de voorbereidingscommissie van 12 november 2009.

Aanvullende reactie college van burgemeester en wethouders

Naar aanleiding van de vragen die op 12 november jl. door de voorbereidingscommissie zijn gesteld, ontvangt u hierbij een nadere reactie op de betreffende zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijze 1. van Mevr. M. Zwagerman, Dille 11.

Voor een situering van de 7 te bouwen woningen aan de noordzijde van de Dille is gekozen omdat:

- hierdoor de aanslag op de groenzone zo veel mogelijk word beperkt door zo strak mogelijk tegen de bestaande bebouwing te situeren, waarbij er tevens gebruik gemaakt kan worden van de reeds aanwezige infrastructuur van de Dille;
- het hierdoor mogelijk is om de nu aanwezige weg tussen Tijn en Dille, welke door auto's gebruikt mag worden en een storende invloed heeft op de beleving van de groenzone ter plaatse, te laten vervallen;

- het voetpad tussen het einde van de Zonnedaauw en het kruispunt tussen Dille en Venkel, gehandhaafd kan blijven, waarbij opgemerkt wordt dat dit pad een restant is van de oude Pijnhorstweg die in het verleden vanaf de Schijndelse weg zo de Schijndelse Heide inliep;
- de woningen Dille 9 t/m 17 in de huidige situatie geen vrij uitzicht over de groenzone hebben ten gevolge van het aanwezige hoogopgroeiend groen;
- de afstand tussen de voorgevels van de bestaande woningen en de te bouwen woningen ± 20 meter zal bedragen, een afstand zoals die ook wordt gehanteerd in de laatste woonwijken als bijvoorbeeld Heikant;
- de nieuw te bouwen woningen ten noorden van de bestaande woningen liggen waardoor er geen sprake is van schaduwwerking op deze woningen;
- de nieuw te bouwen woningen op deze manier zongericht zijn gelegen waardoor er meer mogelijkheden zijn om in de woningen duurzame voorzieningen aan te brengen die daar gebruik van kunnen maken.

Naar aanleiding van zienswijze 5. van A.M.L.W. van Dijk, Ollandseweg 86.

Gekozen is voor het handhaven van de huidige situatie omdat het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is dat in principe bedoeld is om de huidige situatie op een bij deze tijd passende wijze juridisch te verankeren. Daarbij is wel, met het oog op eventuele toekomstige uitbreidingen, het bouwvlak vergroot. Gedraaide bouwvlakken zoals door de heer Van Dijk wordt gewenst zijn niet toegepast omdat:

- oriëntatie van de bebouwing stedenbouwkundig gezien bij een kruispunt dient te geschieden op de belangrijkste van de 2 wegen. In dit geval dus de Ollandseweg en niet op de slechts ± 3 meter brede weg het Kinderbos. Eventuele verder aanvullende bebouwing dient in principe dan ook op de Ollandseweg georiënteerd te worden;
- de inbreuk op de direct aangrenzende woonwijk op deze manier zo beperkt mogelijk blijft;
- over het betreffende perceel er nog steeds een geurcirkel ligt van het aan de Ollandseweg 117 gelegen agrarisch bedrijf, waarbinnen een dergelijke functie niet is toegestaan;
- er door het realiseren van een dienstwoning er sprake zal zijn van een 2^e dienstwoning waarvoor geen noodzaak bestaat;
- het op de hoek gelegen perceel in eigendom is bij de gemeente en de eventuele invulling daarvan pas aan de orde zal zijn indien genoemde milieutechnische belemmering niet meer aanwezig is.

Naar aanleiding van zienswijze 7. van F.J. van den Oever, Ollandseweg 115a.

De wens van de heer Van Den Oever is niet gehonoreerd omdat de te bouwen woningen niet aan de Ollandseweg maar aan een bij de heer Van Den Oever in bezit zijnde niet openbare toegangsweg zijn gelegen, op een afstand van 40 meter vanaf de Ollandseweg. Hierdoor ontstaat er achter de aan de Ollandseweg gelegen 1^e lijn van bebouwing (een aanzet tot) een 2^e lijn bebouwing die op deze locatie niet gewenst is omdat er verder geen enkele relatie is, of te verwachten is, waaraan deze bebouwing stedenbouwkundig gelinkt zou kunnen worden. De panden zouden hier dus geïsoleerd komen te liggen.

De bestaande bebouwing is hier in de loop der tijd ontstaan als een bijgebouw dat nu planologisch geregeld wordt. Stedenbouwkundig is dit weliswaar ook niet gewenst. Wettelijk is de gemeente echter verplicht de huidige situatie als zodanig te bestemmen tenzij zij aan kan tonen dat de situatie gesaneerd wordt, hetgeen gezien het feit dat deze situatie zich al jarenlang voordoet en de financiële consequenties niet als noodzakelijk wordt gezien.

Tot slot ligt de locatie binnen de geurcirkel van het agrarisch bedrijf Ollandseweg 117 waarbinnen in verband met stankoverlast niet gebouwd mag worden.

Naar aanleiding van zienswijze 9. van de heer J.H.M. van den Oever en mevrouw K. van Laarhoven, Ollandseweg 115.

In de functielijst welke als bijlage 1 is opgenomen bij deel B verantwoording staat bij het bedrijf Ollandseweg 113a nog de categorie 3.1 vermeld. Deze lijst heeft als peildatum 2006 en is indertijd gehanteerd bij de inventarisatie van bedrijven in Sint-Oedenrode Noord. De inventarisatie is niet juridisch bindend.

Inmiddels is er een nieuwe VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Aan de hand hiervan is een bedrijvenlijst opgenomen als bijlage bij de regels. Naar deze lijst wordt ook in de toelichting, de verantwoording, par. 5.2.2. verwezen. Het bedrijf aan de Ollandseweg 113a valt in deze lijst onder de bouwnijverheid, waarbij staat vermeld dat aannemersbedrijven met een werkplaats kleiner dan 1.000 m² in risico categorie 2 valt. De oppervlakte van de werkplaats van het onderhavige bedrijf bedraagt nog geen 300 m². In de omschrijving van de bestemming staat aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijven. De juridisch bindende regeling in de regels is hiermee in overeenstemming met het feitelijk gebruik van Ollandseweg 113a.

Voor het overige richt de zienswijze zich op de hinder die ondervonden wordt van de bedrijfsactiviteiten in het achter Ollandseweg 113a gelegen gebouw dat in eigendom is van de heer F.J. van den Oever, Ollandseweg 115a, de in dit gebouw aangetroffen activiteiten stemmen overeen met de bestemming "bedrijf". Korthedshalve wordt naar de tekst van het raadsbesluit verwezen.

Naar aanleiding van zienswijze behandeld onder 12. van de heren Van Nielen, Brahmsstraat 2, Voets, Brahmsstraat 4 en Berkvens, Componistenlaan 125.

Bij het leggen van de aan de orde zijnde bouwmogelijkheid is van de zelfde randvoorwaarden uitgegaan als die welke worden gehanteerd voor alle woningen in de omgeving, dus ook die van bezwaarmakers. Zo is de hoofdbouwmassa gesitueerd op een afstand van minmaal 3 meter uit de perceelsgrens. Met uitzondering van de bestemming tuin mogen er op de rest van het perceel aan- of bijgebouwen worden gebouwd tot op de erfscheiding.

De situering van de hoofdbouwmassa is ten gevolge van de in de perceelsgrens aanwezige knik wat naar achteren geschoven. Stedenbouwkundig bestaat hier geen bezwaar tegen. Indien de voorste punt van het bouwblok net als de voorgevel van het pand Componistenlaan 125 op 4 meter uit de erfscheiding zou komen te liggen schuift het bouwblok slechts 2 meter op, hetgeen nauwelijks van invloed zou zijn op de situatie op de percelen van bezwaarmakers. Daarbij is ook van belang dat in de voorschriften is aangegeven dat de hoofdbouwmassa in of achter de voorgevellijn dient te worden gebouwd.

Kosten

De externe kosten voor dit bestemmingsplan bedragen tot 18 november 2009, € 26.276,43 inclusief BTW. In verband met voorgestelde aanpassingen komen hier nog kosten bij. De totale kosten worden bekostigd uit "Programma 3 Bouwen en Wonen". Interne kosten worden in Sint-Oedenrode niet op projecten weggeschreven en zijn daarom niet benoembaar.



SINT-OEDENRODE

Gemeente

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SINT-OEDENRODE;

GEZIEN HET VOORSTEL VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS D.D. 15 OKTOBER 2009, NR. 76//2009 EN HET VOORSTEL VAN 9 FEBRUARI 2010, NR. 26/2010;

GEÏLT OP ARTIKEL 3:8 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING;

Besluit

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord';
2. in te stemmen met het voorstel het bestemmingsplan aan te passen met dien verstande dat:
 - a. in beginsel wordt ingestemd met het toevoegen van de locaties kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie I, nummer 5933 en nummer 5932 als zoekgebied voor toevoeging van extra bebouwing (conform zoekgebieden in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling);
 - b. onder extra bebouwing wordt verstaan:
 1. een woning als bedoeld in de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006, dan wel;
 2. een woning als bedoeld in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Sint-Oedenrode (inclusief uitvoeringsregeling tegenprestatie bij realisering BIO-woning);
 - c. voor de desbetreffende locatie nadere stedenbouwkundige voorwaarden worden opgenomen waarbij oprichting van eerste- dan wel tweedelijnsbebouwing in beginsel aanvaardbaar is;
 - d. het verlenen van medewerking slechts kan plaatshebben door middel van een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode in zijn openbare vergadering van 29 april 2010.

De griffier

de voorzitter

Bijlage 3

Advies van Waterschap De Dommel



08/28/08 MGT
29/4-08
1032-1320

Waterschap
De Dommel



Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint-Oedenrode
Postbus 44
5490 AA SINT-OEDENRODE

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	: 20 mei 2008	behandeld door	: Erik van Kronenburg
ons kenmerk	: U-08-00576	doorkiesnummer	: (0411) 661 060
uw kenmerk	: 08/2149	e-mail adres	: evkronenburg@dommel.nl
onderwerp	: voorontwerp	bijlagen	: .
	bestemmingsplan	verzonden	: 21-5-08
	Sint-Oedenrode Noord		

Geacht college,

Op 17 april heb ik het "voorontwerpbestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord" ontvangen.

Ik geef een positief advies voor het "voorontwerpbestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord".

In de toelichting van het bestemmingsplan is vermoedelijk de situatie van de eerste planvorming van Dotterbloem geschetst. Momenteel wordt gewerkt aan de uitvoering van de deelprojecten. Een voorbeeld: de oude meander bij de Neul wordt niet aangesloten op de Dommel maar blijft geïsoleerd liggen en de waterhuishouding wordt geregeld middels de bestaande bemaling van het gebied. Ik verzoek u de toelichting te herzien en in overeenstemming te brengen met de maatregelen die in de praktijk worden of zijn gerealiseerd.

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust tijdens kantooruren contact op met Erik van Kronenburg van het stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij via telefoonnummer (0411) 661 060.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

Anita van der Looy
procesmanager Ontwikkelen externe plannen

Bijlage 2

Nota van inspraak en vooroverleg



SINT-OEDENRODE

Gemeente

nota van inspraak en vooroverleg

met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan
"Sint-Oedenrode Noord"

PBZ-BW-GVN
12-2008

Inleiding:

Op grond van de Inspraakverordening heeft vanaf 17 april 2008 gedurende zes weken het voorontwerpbestemmingsplan "Sint-Oedenrode Noord" ter inzage gelegen.

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een de actualisatie van de bestemmingsplannen voor Sint-Oedenrode Noord.

Tijdens de periode van terinzagelegging was het voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen bij de gemeenteraad. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 19 schriftelijke en is één mondelinge inspraakreactie ontvangen.

De reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling resultaten vooroverleg:

In het hiernavolgende worden de resultaten van het vooroverleg weergegeven.

VROM-Inspectie regio zuid
Inhoud: In de reactie van 16 april 2008 verzoekt de VROM-Inspectie om in het kader van externe veiligheid, voorzover er een leiding door of langs het plangebied loopt, deze op te nemen in het plan. Verder wordt opgemerkt dat in het plan niet wordt ingegaan op de ligging van het gebied ten opzichte van het Nationaal Landschap Het Groene Woud en wordt de invloed van het plan op de kernkwaliteiten van dit Nationaal Landschap niet belicht.
Aanpassingen: In het gebied loopt geen leiding. Het bestemmingsplan is een beheerplan en kent zodoende geen invloed op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Het college neemt de inhoud van de reactie over in het bestemmingsplan.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving provincie Noord-Brabant
Inhoud: In de reactie van 7 juli geeft de directie aan dat informatie ontbreekt om te kunnen beoordelen of de Ecologische Verbingszone (EVZ) kan functioneren. Verzocht wordt om overeenkomstig de Adviescommissie Ecologische Verbindingszones (kenmerk A2005-5, 23 juni 2005) bij de verdere uitwerking van het plan, doelsoorten in beeld te brengen. Gevraagd wordt om een adequate juridische verankering voor de cultuurhistorisch waardevolle panden in het plan, zoals Cathalijnepad 1 en Schijndelseweg 13.
Aanpassingen: Het bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling van het gerealiseerde plan Dotterbloem. Op bladzijde 25 van de Toelichting zijn MIP-panden opgenomen. Aan de voorschriften wordt hiervoor een regeling voor Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken toegevoegd.

Waterschap De Dommel
Inhoud: In het schrijven van 20 mei 2008 heeft het Waterschap positief geadviseerd over het voorontwerpbestemmingsplan. Wel moet de toelichting worden herzien en in overeenstemming worden gebracht met de maatregelen die in de praktijk zijn of worden gerealiseerd. De oude meander bij de Neul wordt bijvoorbeeld niet aangesloten op de Dommel, maar blijft geïsoleerd liggen en de waterhuishouding wordt geregeld middels de bestaande bemaling van het gebied.
Aanpassingen: De toelichting wordt aangepast.

Rijkswaterstaat
Inhoud: In het schrijven van 29 april 2008 is aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen geeft.
Aanpassingen: n.v.t.

Inhoudelijke behandeling inspraakreacties:

In het hiernavolgende worden de resultaten inspraakreacties samengevat weergegeven. Voorzover hierbij onderdelen van de betreffende inspraakreactie niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De inspraakreacties worden als geheel beoordeeld.

Indiener inspraakreactie 1 H.M.M. Swinkels, Bolle Akkers 5, Sint-Oedenrode
Inhoud inspraakreactie: De berging op het perceel Bolle Akkers 5 heeft de bestemming 'tuin'. Verzocht wordt om de bestemming 'wonen' toe te kennen. Ollandseweg 103 staat onjuist op de kaart Ollandseweg 93a staat niet op de kaart, de woning ten westen van Beatrixstraat 55 staat niet op de kaart.
Standpunt college: De berging wordt in het bouwvlok opgenomen. De situaties op de percelen Ollandseweg 93a, 103 en Beatrixstraat 55 worden op de bestemmingsplankaart weergegeven.
Aanpassingen: De gewenste planologische situatie op de percelen Ollandseweg 93a, 103 en Beatrixstraat 55 worden op de bestemmingsplankaart weergegeven.

Indiener inspraakreactie 2: P. van der Vleuten en M. van de Ven, Kinderbos 28, Sint-Oedenrode
Inhoud inspraakreactie: 1. Ziet de situatie waarin een praktijkruimte wordt verhuurd aan een derde niet terug in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om naast het wonen, de eigen praktijk aan huis, ruimte te kunnen verhuren aan derden. 2. Verzocht wordt om de praktijk/kantoorruimte aan te mogen passen naar zelfstandige woonruimte.
Standpunt college: In nieuwe bestemmingsplannen worden beroepsmatige activiteiten aan huis toe een omvang van 100 m2 toegestaan, mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de woonfunctie. Functiemenging kan voorzien in een bepaalde maatschappelijke behoefte. Het gaat daarbij om bepaalde beroepen met een praktijkruimte, zoals (tand)arts, fysiotherapeut of advocaat. Daarnaast kunnen in nieuwe bestemmingsplannen via ontheffingen ook bedrijfsmatige activiteiten en consumentverzorgende activiteiten mogelijk worden gemaakt. Het gaat dan om het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dan wel het bedrijfsmatig uitoefenen van diensten aan huis op het gebied van consumentenverzorging, zoals kappers, schoonheidsspecialisten, pedicures, nailstudio's. Deze activiteiten worden uitsluitend toegestaan indien kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie van het pand. Er mag dus geen sprake zijn van reclame-uitingen en er mag geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaan. Deze regeling was nog niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat ontwikkelingen kleinschalig zijn. Het aanbieden van meerdere ruimten aan verschillende vragers kan, wanneer het binnen de gestelde maximum van 100 m2 blijft, conform die ontwikkeling zijn. De planologische situatie waarop in de inspraakreactie wordt gedoeld, wordt met de aanpassing van het bestemmingsplan tot een oppervlakte van 100 m2 mogelijk. In de vrijstelling voor dit perceel van 5 juli 2005 is nog uitgegaan van 70 m2.

Ad. 2 feitelijk wordt verzocht om toevoeging van een woning. De bijgebouwen die daarvoor beoogd zijn, zijn daarvoor nooit bedoeld. Bovendien hebben ze niet de uitstraling die bij een woning op deze plaats hoort.

Aanpassingen:

beroepsmatige activiteiten aan huis toe een omvang van 100 m2 toegestaan, mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de woonfunctie.

Onder voorwaarden ontheffingsmogelijkheid opnemen voor bedrijfsmatige activiteiten en consumentverzorgende activiteiten

Indiener inspraakreactie 3:

De heer Rutten, Kalmoes 13 Sint-Oedenrode

Inhoud inspraakreactie:

Gevraagd wordt het betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het plan worden opgenomen. Tevens is het gewenst de huidige bestemming 'Waterkundige doeleinden' voor de groenstrook achter Kalmoes te handhaven. De nu bedachte bestemming 'Groen' maakt een andere inrichting met gebouwen en een ander gebruik mogelijk.

Reactie gemeente

Er zijn geen plannen om de ontwikkelingen die samenhangen met de functie 'Groen' hier te realiseren. De bestemming Groen wordt voor de genoemde gronden omgezet naar 'Water'.

Aanpassingen:

De bestemming Groen wordt voor de genoemde gronden omgezet naar 'Water'.

Indiener inspraakreactie 4:

Wovesto, Van Rijkevorsel van Kessellaan 1a, Sint-Oedenrode

Inhoud inspraakreactie:

Vraagt aandacht voor de (bouw)hoogte van de projecten 'Woonwagenkamp', 'Brede school', 'De Bongerd' en 'Groepswonen'.

Standpunt college:

De bouwhoogten voor het Woonwagenkamp bedragen 3.00 meter. Dit is correct. Brede school is geen bestemming, maar ziet toe op een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De plannen 'De Bongerd' en 'Groepswonen' worden in een ander plan geregeld. In het ontwerpbestemmingsplan worden de hoogten in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan gebracht.

Aanpassingen:

geen

Indiener inspraakreactie 5:

De familie In 't Zandt Schijndelseweg 5 en de familie Kemps, Schijndelseweg 7

Inhoud inspraakreactie:

Gevraagd wordt of de bedrijfsbestemming van het perceel Schijndelseweg 7 kan worden gehaald.

Standpunt college:

Het perceel Schijndelseweg 3 wordt al meer dan dertig jaar bedrijfsmatig gebruikt. In het bestemmingsplan is de bestemming bedrijfsdoeleinden het bestemmingsplan een categorie 1 en 2 bedrijf toegestaan. Dit soort bedrijven vinden wij aanvaardbaar in een woonomgeving. De toekenning van de categorieën houdt ook een beperking in van wat er vroeger was toegestaan. In zoverre wordt al aan de wens vanuit de omgeving tegemoetgekomen. In verband met bestaande rechten, is het wegnemen van de bedrijfsbestemming niet aan de orde.

Aanpassingen:

Geen.

Indiener inspraakreactie 6:

G.A. Smulders, Kalmoes 8, J.W. van Vilsteren, Kalmoes 9, Ir. W.R. Haarbosch, Kervel 8, Sint-Oedenrode

Inhoud inspraakreactie:

Verzoeken allen afzonderlijk om handhaving van de huidige toegestane goothoogte van 3.00 meter en om handhaving van de huidige bestemming 'waterstaatkundige doeleinden' (WA) in plaats van 'Groen' (G) voor de Noordoostrand en de Westrand.

Standpunt college:

De hoogten worden in overeenstemming gebracht met de toegestane hoogten uit het geldende bestemmingsplan.

De keuze om de bestemming "Groen" op te nemen is hiervoor al ingegaan bij de behandeling van inspraakreactie 2.

Aanpassingen:

Goothoogten overnemen conform de hoogten uit bestaande bestemmingsplan. Bestemming 'Groen' wordt voor de percelen omgezet in 'Water'.

Indiener inspraakreactie 7:

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, , en W. van Meijl, Kalmoes 18 Drs. W. van Maas, Kalmoes 20 en P.J.H. van der Hoef, Kervel 7 allen te Sint-Oedenrode

Inhoud inspraakreactie:

Verzoeken allen afzonderlijk om handhaving van de huidige toegestane goothoogte van 3.00 meter en om handhaving van de huidige bestemming 'waterstaatkundige doeleinden' (WA) in plaats van 'Groen' (G) voor de Noordoostrand en de Westrand. Insprekers geven verder aan dat het nodig is 'woonerven' te bestemmen met het oog op de verkeersveiligheid.

Standpunt college:

De hoogten worden in overeenstemming gebracht met de toegestane hoogten uit het geldende bestemmingsplan.

De keuze om de bestemming "Groen" op te nemen is hiervoor al ingegaan bij de behandeling van inspraakreactie 2.

Het gaat bij woonerf om de wijze van inrichten van een gebied in combinatie met verkeersregelgeving. Woonerf is geen bestemming in de zin van een bestemmingsplan.

Aanpassingen:

Goothoogten overnemen conform de hoogten uit bestaande bestemmingsplan. Bestemming 'Groen' wordt voor de percelen omgezet in 'Water'.

Indiener inspraakreactie 7:

De heer en mevrouw Van Biggelaar, Componistenlaan 72, Sint-Oedenrode

Inhoud inspraakreactie:

Gevraagd wordt een alternatieve locatie voor de ontwikkeling van een woning op Componistenlaan 127 te vinden.

Standpunt college:

Voor het perceel Componistenlaan 127 bestaat het plan een woning te realiseren. Daarvoor is door initiatiefnemer een deel grond grenzend aan de weg aangekocht. Op die wijze kan in voldoende eigen parkeergelegenheid worden voorzien. Het college vindt de woonfunctie passen in de omgeving. Het college ziet het overigens niet als zijn taak alternatieve locatie te zoeken.

Aanpassingen:

Geen.

Indiener inspraakreactie 8:

Ir. R.E.E.M. Limbourg, Korenlaan 86, Sint-Oedenrode

Inhoud inspraakreactie:

Refereert aan de bouw mogelijkheden die voortkomen uit een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, voor het perceel Haver onbebouwd/ongenummerd. Deze zijn niet in het voorontwerpbestemmingsplan meegenomen.

Standpunt college:

De ontwikkeling van de artikel 19 procedure voor dit perceel wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan.

Aanpassingen:

Bouwvlak Haver 2 wordt opgenomen.

Indiener inspraakreactie 9:

Okko Project, ing. Wilbur van Hamond, Paradijslaan 22 en namens Aannemersbedrijf Van Bergen BV, te Geldrop

Inhoud inspraakreactie:

1. Situering Ollandseweg 97 zou er voor moeten zorgen dat de afstand van 3.00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens naar nummer 99 in acht wordt genomen.
2. Verzoekt om achter Ollandseweg 109 Natuur of Groen toe te kennen in plaats van Agrarisch gebied.
3. Verzoekt om voor gebied tussen Ollandseweg 83 en 85 een wijzigingsbevoegdheid voor toekomstige woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Standpunt college:

Ad. 1 op de bestemmingsplankaart is de huidige bebouwde situatie als kader voor het bouwvlak gebruikt. Dit levert strijd op met de eis uit artikel 21 lid 4 onder f.

Ad. 2 in dit gebied zijn geen natuurwaarden aanwezig.

Ad. 3 Deze vraag is eerder aan de orde geweest. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit toen afgewezen in verband met de cultuurhistorische waarde van de bolle akkers in relatie tot het erfgoedbeleid. Het college blijft ook nu bij dit standpunt.

Aanpassingen:

Aan artikel 21 lid 4 onder f. 'hoofdgebouw' wordt toegevoegd 'met uitzondering van bestaande situaties'

Ambtshalve aanpassingen:

In de toelichting worden de reacties van overleginstanties verwerkt, wordt de juridische systematiek verduidelijkt en worden tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd

- De regeling erfafscheidingen wordt opgenomen
- Het Kampeer- en accommodatiebeleid Sint-Oedenrode 2008-2012 wordt opgenomen
- Bouwplan Schijndelseweg 17 wordt opgenomen
- artikel 24 lid 3: de passage *'met daaraan ondergeschikt kleinschalige horeca en kleinschalige detailhandel'*, komt te vervallen

NR.	NAAM	ADRES	CATEGORIE	SBI-CODE	AFSTAND	CATEGORIE
1	Aert, Drs J J A van	Ollandseweg 111	Psycholoog	8512	10	1
2	De Arcade	Ollandseweg 86	Dietisten, tandarts, oefentherapie + DLG	8512	10	1
3	Meulengraaf, van de	Ollandseweg 113a	Timmerwerken	45	50	3.1
4	Woody Hondenuitlaatservice	Ollandseweg 109		74	10	1
5		Ollandseweg 117	Varkenshouderij		169	
6	Turkije makelaars	Zwembadweg 19	Makelaar	74	10	1
7		Zwembadweg 21	Kassen, tuincentrum	74	10	1
8	Schijndel Agenturen, Jos van	Zwembadweg 17	Kantoor	74	10	1
9	Judith	Brahmstraat 10	Schoonheidssalon	9302	10	1
10	Geel, L A Th M van	Kinderbos 14	Acupunctuur	8512	10	1
11	Martien Temmink	Kinderbos 28	Assurantiën	74	10	1
12	Bommel Catering	Componistenlaan 22	Catering			
13	Huikske, 't	P Christiaanstraat 1	Cafetaria	553	30	2
14	Jumbo	P Christiaanstraat 1	Supermarkt	5211	30	2
15	Keizerskroon, de	P Christiaanstraat 1	Bloemist	52	10	1
16	Springplank Openbare Basisschool, De	Wilhelminastraat 19	Basisschool	801, 802	30	2
17	Peppelaer, De	Sofiastraat 8	Kinderdagverblijf	801, 802	30	2
18	Synergy	Julianastraat 30	Adviesbureau automatisering	74	10	1
19	Kienehoef, De	Fredenkstraat 41	Sporthal	9261,2	50	3.1
20	Kienehoef RK	Mariannastraat 34a	Basisschool	801, 802	30	2
21	Gnnsven, P J van	Bieslook 19	Adviesbureau	74	10	1
22	Performance College	Bieslook 13	Bedrijfsopleidingen (kantoor)	74	10	1
23		Bieslook 5	Kantoor	74	10	1
24	Dierenartsenpraktijk	Kortestraat 3	Dierenarts			
25	Onderwijs service groep	kortestraat 1	kantoor	74	10	1
26	Esch assurantieadviesbureau, van	Louisestraat 2	Assurantiën	74	10	1
27	Kuringe adviesgroep	Koninginnelaan 1a	Assurantiën	74	10	1
28	Regio Bank	Koninginnelaan 1	Bank	65	30	2
29	Oever Sportcentrum, van den	Koninginnelaan 2	Sport-/fitnesshal	9261,2	50	3.1
30	Makelaar	Koninginnelaan 5	Makelaar	74	10	1
31	Sabine Kapsalon	Koninginnelaan 50	Kapsalon	9302	10	1
32	tandarts	Koninginnelaan 107	Tandarts	8512	10	1
33	Walter VOF Rijsschool	Oranje Nassaulaan 3	Rijsschool	74	10	1
34	Bach van Geel van de Weide	Oranje Nassaulaan 7	Fysiotherapeut/dokter	8512	10	1
35	CPM	Oranje Nassaulaan 5	Adviesbureau	74	10	1
36	Brand Financial consulting, van den	Oranje Nassaulaan 43	Administratiekantoor	74	10	1
37	Cosmo entertainment BV	Oranje Nassaulaan 150	Uitzendbureau	74	10	1
38	CSC Continental Sponsor consultancy	Oranje Nassaulaan 219	Adviesbureau	74	10	1
39	De meierij	Oranje Nassaulaan 114	Catering			
40	Dagcentrum	Oranje Nassaulaan 106	Kinderopvang	801, 802	30	2
41	Vink, W. A.	Oranje Nassaulaan 128	Architectenbureau	74	10	1
42	Brandweer	Rijkevorsel van kessellaan 1	Brandweer	7525	50	3.1
43	ODA	Rijkevorsel van kessellaan 2	School	801, 802	30	2
44	WOVESTO	Rijkevorsel van kessellaan 1a	Woningbouwvereniging	74	10	1
45	Grimbel du Bois	Laan ten Bogaerde 15	Notariskantoor	74	10	1
46	Dommeltoren	Laan ten Bogaerde 5	KDV, BSO, Kindercentrum	801, 802	30	2
47	Jaarsveld & Tersmette, van	Laan ten Bogaerde 6	Huisarts	8512	10	1
48	De Klomp	Hildewarelaan 18	Snackbar	553	30	2
49	Aa Juridisch Adviesbureau, van der	Lindendijk 31	Adviesbureau	74	10	1
50	CVB bank	Lindendijk 7	Bank	65	30	2
51	Kamfa	Lindendijk 5	Restaurant	553	30	2
52	Groot Kormelink BV	Lindendijk 35	Adviesbureau	74	10	1
53	Teunisse en Schoones Groep	Lindendijk 7	Assurantiën	74	10	1
54		Lindendijk 9	Psycholoog	8512	10	1
55	Bongers	Schijndelseweg 17	Garagebedrijf	501, 502, 504	30	2
56	Esso	Schijndelseweg 19	Benzinestation + LPG		110/45	
57	Senders Fruit	Schijndelseweg 3	Fruit groothandel	5125, 5131	30	2
58	Croolijmans en partners	Korenilaan 92	Adviesbureau	74	10	1
59	Back to Base	Korenilaan 82	Uitleen	9251, 9252	10	1
60	Bekx reklame projekt buro BV	Bolle akkers 18	Kantoor	74	10	1
61	Verhoeven Reclame	Cathalynepad 6	Kantoor	74	10	1