

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8

DEEL A – HET PLAN

2. EEN INTEGRALE VISIE VOOR BOSKANT	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De visie op hoofdlijnen	11
2.3 Sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening	11
2.4 Onderwijs en kinderopvang	14
2.5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting	14
2.6 Volksgezondheid, milieu, water en landschap	17
2.7 Veiligheid	18
2.8 Verkeer en vervoer	18
2.9 Cultuur, sport en recreatie	19
2.10 Economische structuur	21
2.11 Bestuur	22
3. JURIDISCHE SYSTEMATIEK	23
3.1 Inleiding	23
3.2 De bestemmingsmethodiek	23
3.2.1 Beheerplan	24
3.2.2 Systematiek van de regels	24
3.3 Bestemmingen	27
<u>Bestemmingen</u>	27
<u>Dubbelbestemmingen</u>	33

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE: BELEIDSANALYSE	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Rijksbeleid	37
4.3 Beleid provincie en waterschap	38
4.3.1 Provincie	38
4.3.2 Waterschap De Dommel	43
4.4 Gemeentelijk beleid	43
5. BESTAANDE SITUATIE: FUNCTIONELE ANALYSE	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Resultaten functionele analyse	51
5.2.1 Algemeen	51
5.2.2 Bevolking en wonen	53
5.2.3 Werken	53
5.2.4 Voorzieningen	54
6. BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE ANALYSE	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Historie	55
6.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	57
7. MILIEU- EN WAARDENTOETS	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Bedrijven en milieuzonering	59
7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven	62
7.4 Geluidhinder wegverkeer	62
7.5 Luchtkwaliteit	63
7.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit	65
7.7 Waterparagraaf	65
7.8 Externe veiligheid, kabels en leidingen	67
7.9 Duurzaam bouwen	69
7.10 Natuurwaarden	70
7.11 Cultuurhistorische en archeologische waarden	70

8. UITVOERBAARHEID	73
8.1 Economische uitvoerbaarheid	73
8.2 Handhaving	73
9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	75
9.1 Algemeen	75
9.2 Vooroverleg	75
9.3 Inspraak	77
9.4 Vaststellingsprocedure	77
BIJLAGE	
Bijlage 1 Inspraaknota	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Sint-Oedenrode beschikt thans 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 wordt;
- 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.



Ligging plangebied

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan 'Boskant' omvat de gehele (bestaande) bebouwde kom van Boskant. Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

- het buitenste profiel van de Boskantseweg;
- de waterloop parallel aan de Boskantseweg;
- de groenzone achter de woonpercelen aan de Kastanjestraat;
- het Elzenpad;
- de Hazelaarstraat;
- de sportvelden;
- de zijdelingse perceelsgrens van het woonperceel Populierenlaan 5;
- de sportvelden aan de Populierenlaan/Eikenstraat;
- de zijdelingse perceelsgrens van het woonperceel Kremselen 24;
- de begraafplaats aan de Berkstraat;
- de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Berkstraat.

Voor het uitbreidingsplan Elzenpad wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan 'Boskant' verschillende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Raad (vaststelling)	Gedeputeerde Staten (goedkeuring)
Boskant	7 april 1970	24 februari 1971, nr. 27142
Bepalingen voor tuin en erf 1986	3 april 1986	25 augustus 1986, nr. 147.575
Binnenterrein Meidoornstraat	6 december 1984	10 april 1985, nr. 129.900
Herziening Boskant (Ritaplein 1)	21 mei 1992	-
Herziening Boskant Populierenlaan 1	29 april 1993	24 juni 1993, nr. 105036
Boskant Woningbouwlocatie Wilgenstraat	8 september 1988	20 december 1988, nr. 8802324
Boskant Woningbouwlocatie Wilgenstraat Uitwerking I	29 mei 1989	31 augustus 1989, nr. 14850
Boskant Woningbouwlocatie Wilgenstraat Uitwerking II	13 juni 1990	
Boskant Woningbouwlocatie Wilgenstraat Uitwerking III	9 maart 1993	
Buitengebied 1997	24 september 1998	11 mei 1999

1.4 Leeswijzer

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

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

DEEL A – HET PLAN

2. EEN INTEGRALE VISIE VOOR BOSKANT

2.1 Inleiding

In de Programmabegroting 2004 zijn ambities uitgesproken voor geheel Sint-Oedenrode, evenals daaruit voortvloeiende concrete beleidsvoornemens en projecten voor de korte termijn. In 2005 is deze programmabegroting vertaald in een strategische visie voor geheel Sint-Oedenrode.¹ In deze strategische visie zijn hoofdkoersen op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied bepaald. De toekomstvisie is het kader voor nieuwe ontwikkelingen. In 'De Rooi(s)e Draad' zijn kernkwaliteiten aangegeven. Besluiten en initiatieven zullen steeds aan deze kernkwaliteiten worden getoetst. Het kader is sturend, maar tegelijkertijd laat het ruimte voor creativiteit en initiatief vanuit de Rooise samenleving. Belangrijke kernthema's zijn: innovatie, kleinschaligheid en duurzaamheid.

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

Zowel voor de inhoud als voor de opzet van dit hoofdstuk zijn de thema's uit de 'Programmabegroting 2004' als basis gebruikt. Na de visie op hoofdlijnen wordt per paragraaf een thema behandeld.

2.2 De visie op hoofdlijnen

Sint-Oedenrode is een aantrekkelijke, rustige en groene gemeente, waar het goed wonen en anderszins vertoeven is. Dit geldt ook voor de kern Boskant. Handhaving en waar mogelijk versterking van de woon-, groene- en cultuurhistorische kwaliteiten is daarom het hoofduitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan voor Boskant. Een onlosmakelijke voorwaarde voor een aantrekkelijk leefklimaat is uiteraard dat de juiste voorzieningen, voor de juiste doelgroepen op de juiste plaats aanwezig zijn.

2.3 Sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening

In de gemeente Sint-Oedenrode moet het voor alle doelgroepen in de samenleving aantrekkelijk wonen, werken en leven zijn. Veel groepen in de samenleving kunnen

¹ De Rooi(s)e draad, strategisch document, gemeente Sint-Oedenrode, 9 september 2005.

hierop zelf invloed uitoefenen, er zijn echter doelgroepen waarvoor dit niet zo vanzelfsprekend is en waarvoor voorzieningen getroffen moeten worden. De gemeente Sint-Oedenrode wil daarom, onder andere door de verwachte toenemende vergrijzing in de komende jaren, graag bijzondere aandacht geven aan de senioren en daarnaast ook aan kinderen en gehandicapten. Ook voor hen moet de gemeente Sint-Oedenrode immers een aantrekkelijk leefklimaat bieden. In de beleidsnotitie Wet maatschappelijke ondersteuning 2008-2011 (Wmo) is het bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten als één van de speerpunten van beleid opgenomen.

Senioren en gehandicapten

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

Een actueel onderwerp is de ontwikkeling van woonservicezones. Op 30 juni 2005 besloot de gemeenteraad tot vaststelling van de Kaders Wonen, Zorg en Welzijn (WZW) en de actielijst projecten WZW 2005/2006. Vervolgens is met de betrokken partners WZW een intentieovereenkomst opgesteld die op 28 oktober 2005 werd ondertekend. De volgende stap was de uitwerking van het concept Woonservicezone in de gemeente Sint-Oedenrode. Bij de totstandkoming zijn belanghebbende organisaties betrokken geweest.

Resultaat van het project is een breed gedragen visie op Woonservicezones, verwoord in de notitie "De Rooise route naar Woonservicezones" van Laagland' advies. Het begrip Woonservicezone wordt in het rapport helder geformuleerd en is gestoeld op visie en ambitie van betrokken organisaties en de gemeente. De definitie van de Woonservicezone is concreet vertaald naar de Rooise situatie en is als volgt: *De Rooise woonservicezone maakt mogelijk dat alle inwoners van de gemeente Sint-Oedenrode zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen huis en gemeenschap kunnen blijven wonen en zich daar - in elke levensfase - welbevinden.*

De Rooise woonservicezone voorziet in voldoende aangepaste woonvormen, gebouwde zorg-, welzijns- en onderwijsaccommodaties en een flexibel pakket aan diensten, afgestemd op de behoefte van alle inwoners van Sint-Oedenrode, Nijnsel, Olland en Boskant. De woonvormen, accommodaties en diensten die samen de Rooise woonservicezone vormen/ ondersteunen mantelzorgers, netwerken in de buurt en faciliteren wederkerigheid.

Het is dan ook van belang dat, wanneer het mogelijk is en mensen dat ook wensen, men zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen. Dit betekent dat nieuwe en te ver-

bouwen woningen levensloopbestendig en aanpasbaar dienen te zijn. Wat gevolgen heeft bijvoorbeeld voor de breedte van de deuropeningen, de afwezigheid van drempels en de breedte en draaiing van de trapopgang naar de verdiepingen.

Wanneer mensen niet (meer) zelfstandig kunnen wonen, maar nog wel met behulp van familie of vrienden en zij willen de (mantel)zorg op zich nemen, dan is het op basis van dit bestemmingsplan mogelijk om ten behoeve van deze mantelzorg (afhankelijk) te wonen in de bijgebouwen.

De trend van extramuralisatie van verschillende groepen zorgbehoevenden zet steeds verder door. Daarom is het in Boskant mogelijk om binnen de kern zorgwoningen en woongroepen te realiseren, waar een aantal zorgbehoevenden onder begeleiding kan samenwonen.

Naast woonvoorzieningen zijn uiteraard ook andere voorzieningen van groot belang, zoals thuiszorg, zorginstellingen en voldoende (huis)artsen. Het bestemmingsplan heeft op veel van deze voorzieningen geen betrekking en kan hierop ook geen sturing uitoefenen. Wel is op basis van dit bestemmingsplan in het gebied vestiging van maatschappelijke dienstverlening mogelijk, zoals huis- en tandartsen.

Op dit moment is beleid in ontwikkeling voor de vestiging van zorgsteunpunten met een zorgloket in de kern of wijk, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en eventueel ook bepaalde verzorging kunnen ontvangen, of van bepaalde voorzieningen gebruik kunnen maken. De notitie "De Rooise route naar Woonservicezones", waarin een aanzet hiervoor is gedaan, is richtinggevend, maar nog niet uitvoeringsgereed. In een vervolgfase wordt per kern of wijk de ambitie bepaald en worden de bewoners nadrukkelijk betrokken bij de uitwerking van de visie. De conclusies en aanbevelingen in het rapport zullen worden meegenomen bij de uitwerking.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot vestiging van een dergelijk zorgsteunpunt in de kern wanneer de locatie bekend is. Mogelijk is een combinatie met andere reeds aanwezige voorzieningen, zoals de school of het jeugdgebouw aan de Meidoornstraat 12.

Jongeren

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

Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat er voldoende speelmogelijkheden en speelvoorzieningen moeten zijn voor de verschillende leeftijdscategorieën. Daarnaast is

er een beleid voor JOP's (jongeren ontmoetingsplaatsen), waarbij onder andere naar de meest geschikte locaties in de openbare ruimten gezocht wordt. In Boskant is geen JOP gesitueerd. Wel zijn er in het groengebied tussen de Populierenlaan en de Wilgenstraat en bij het sportpark locaties aanwezig waar jongeren verblijven.

Voor binnenactiviteiten en in het geval van slecht weer, kunnen de jongeren terecht in Jeugdgebouw aan de Meidoornstraat 12 of het jongerenontmoetingscentrum aan de Populierenlaan. Ook de voetbalkantine wordt veel gebruikt voor binnenactiviteiten.

2.4 Onderwijs en kinderopvang

Behoud, uitbouw en verbetering van de bestaande onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen staan voorop. Voor Boskant betekent dit, dat de in het gebied gevestigde basisschool in ieder geval voldoende (fysieke) mogelijkheden moeten hebben om ook in de toekomst te kunnen blijven functioneren. De scholen groeien nog steeds, het streven is om deze groei aansluitend aan of in de directe nabijheid van de bestaande schoolgebouwen op te vangen.

Een actuele trend is de ontwikkeling naar brede scholen, waarbij bijvoorbeeld kinderopvang en naschoolse opvang, maar ook eventueel andere voorzieningen aan elkaar gekoppeld worden. Door een brede bestemming van de schoollocatie in dit bestemmingsplan is de ontwikkeling naar een brede school mogelijk. Met de fysieke koppeling van de peuterspeelzaal aan de school is een begin gemaakt met deze verbreding.

Ook moeten in kernen en woongebieden voldoende mogelijkheden voor kinderopvang aanwezig zijn. Wanneer een initiatief voor nieuwvestiging ontstaat, is vestiging na verlening van ontheffing mogelijk, wanneer er tenminste geen hinder voor de omgeving ontstaat, er geen in het oog springende reclame wordt gemaakt en er zorggedragen wordt voor voldoende parkeervoorzieningen.

2.5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

De ruimtelijke structuur

Behoud en versterking van de ruimtelijke structuur is van belang voor de herkenbaarheid en identiteit van Boskant.

In en aan de rand van het gebied Boskant zijn enkele (jongere) ontginningslinten met karakteristieke bebouwing aanwezig, zoals de Populierenlaan en de Boskantseweg. Hoewel de bebouwing aan deze wegen overwegend jonger is, zijn er aan

deze wegen enkele woningen gelegen die in de jaren 1920-1939 in de voor die tijd kenmerkende stijl zijn opgetrokken. Hoewel deze panden op zich niet beeldbepalend zijn, hebben zij wel degelijk een functie gehad bij de totstandkoming van de huidige ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de kern. De lintstructuur is daarmee bijvoorbeeld nog zichtbaar in de gekozen rooilijnen.

Optimaal ruimtegebruik

De centrale ambitie is zuinig ruimtegebruik, zoveel mogelijk benutten van inbreidings- en herstructureringslocaties, maar zonder dat dit ten koste gaat van de groene identiteit van Boskant. In onderhavig bestemmingsplan zijn geen inbreidingslocaties voor woningbouw opgenomen. Het groene gebied tussen de Populierenlaan en de Wilgenstraat vormt een structurele groene open ruimte en vervult een belangrijke functie voor ontmoeting, vrije tijd en sport.

Wonen

In Boskant is sprake van een prettig en aantrekkelijk woonmilieu. Het gebied heeft een redelijk gedifferentieerd woningaanbod. Opvallend is het relatief grote aanbod rijenwoningen. In de kern komen voornamelijk grondgebonden woningen voor, maar in het complex op de hoek Populierenlaan/Meidoornstraat zijn boven de supermarkt appartementen gebouwd. Het hoofduitgangspunt is daarom: het minimaal in stand houden van de woningvoorraad, de bestaande (ruimtelijke) kwaliteit en (ruimtelijke) karakteristieken. Er is echter wel behoefte aan een verdere differentiatie, zowel naar meer huur in verhouding tot koop als naar meer woningen geschikt voor starters en senioren.

In Sint-Oedenrode is sprake van een grote druk op de woningmarkt. Zoals de resultaten van het 'onderzoek naar het wonen'² laten zien, is er door de 'dubbele vergrijzing' met name behoefte 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.

Voor de korte termijn zijn in het plangebied van dit bestemmingsplan Boskant geen concrete nieuwe woningbouwlocaties gelegen. Het bestemmingsplan biedt wel ruimte voor aanpassingen van de bestaande voorraad, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid van woningsplitsing 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. De Welstandsnota vormt hiervoor een belangrijk afwegingskader. Daarnaast biedt het bestemmingsplan in de woonwijken mogelijkheden door middel van een ontheffing

² Gemeente Sint-Oedenrode, Onderzoek naar het wonen, Companen, concept, 26 februari 2004.

voor (afhankelijke) bewoning van bijgebouwen ten behoeve van het verlenen van mantelzorg.

De gemeente heeft plannen ontwikkeld om aan de westzijde van de kern Boskant een nieuw woongebied te ontwikkelen: de locatie Elzenpad. Op deze locatie wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd. De juridisch-planologische verankering van deze woonwijk vindt plaats in een afzonderlijk bestemmingsplan.

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

Werken in de woonwijk: functiemenging

In het plangebied Boskant is de woonfunctie overheersend, maar er zijn ook een aantal (zelfstandige en onzelfstandige) niet-woonfuncties aanwezig. Behoud van deze functiemenging is van belang voor de levendigheid in kernen. De kwaliteit van het woonmilieu staat echter voorop! 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 het grootste deel van het plangebied van het bestemmingsplan Boskant. De vestiging van nieuwe zelfstandige bedrijfjes, nieuwe detailhandelvestigingen en nieuwe horeca is in beginsel dus niet mogelijk. Voor deze functies is het beleid concentratie, ofwel in het dorpscentrum ofwel op bedrijventerreinen buiten Boskant (namelijk in Sint-Oedenrode of Nijnsel). Gezien het beleid voor de kleine kernen, dat gericht is op het verhogen van de leefbaarheid en dus het bevorderen van voorzieningen, wordt echter een uitzondering hierop gemaakt voor die gebieden waarvoor vanuit de vigerende regelingen reeds de mogelijkheid bestond om de woonfunctie om te zetten naar een niet-woonfunctie. Het betreft:

- Pastoor Teurlingsstraat 30 t/m 50 (even nummers);
- Kastanjestraat 2 t/m 8 (even nummers);
- Wilgenstraat 1 t/m 27 (oneven nummers);
- Hoek Berkstraat/Boskantseweg 106 en 108.

Deze percelen kennen een wijzigingsbevoegdheid naar de volgende functies: bedrijven (milieucategorie 1 en 2), detailhandel, dienstverlening, horeca (categorie 1 t/m 3) en maatschappelijke functies, waarbij tevens wonen toegestaan is.

Daarnaast is de vestiging van nieuwe maatschappelijke functies en maatschappelijke dienstverlening (zoals kinderopvang) is met een ontheffing, binnen de bestemming 'Wonen', mogelijk gemaakt.

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

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

2.6 Volksgezondheid, milieu, water en landschap

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

Milieu, water en riolering

Voor milieuaspecten, zoals bodem- en luchtkwaliteit en het geluidsniveau zijn wettelijke normen geformuleerd, welke de randvoorwaarden vormen bij ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten aan de wettelijke normen voldoen. Deze normen en de situatie voor (ontwikkelingen in) Boskant 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 belevings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

In de regio 's-Hertogenbosch is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met de regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. De gemeente

Sint-Oedenrode streeft ernaar 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, dit wil men graag zo houden. Ook de kern Boskant is voor een groot deel omgeven door buitengebied en op verschillende plaatsen dringt dit buitengebied de kern in en zijn er groenzones aanwezig. In dit bestemmingsplan is het structuurbepalend groen bestemd als 'groen'. Kleine groensnippers die formeel in gebruik zijn bij bewoners zijn bij de woonfunctie gevoegd. Monumentale bomen in het gebied worden beschermd door de 'bomenverordening'.

Van belang is niet alleen de kwantiteit, maar zeker ook de kwaliteit. Onderhoud van het groen en de openbare ruimte draagt bij aan een aantrekkelijk leefmilieu.

2.7 Veiligheid

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

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

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

In 'Deel B - De verantwoording' (hoofdstuk 7 milieu- en waardenaspecten), is een paragraaf opgenomen over externe veiligheid als gevolg van eventuele bronnen zoals vervoer van gevaarlijke stoffen, lpg-installaties en opslag van gevaarlijke producten/stoffen.

2.8 Verkeer en vervoer

De algemene ambitie is driedig:

- veilige en comfortabele wegen en straten;
- zorgen voor toereikende parkeervoorzieningen;

- bevorderen en verbeteren van het openbaar vervoer en fietsverkeer.

De ontsluitingstructuur van Boskant is helder. Vanaf de Boskantseweg zijn er op drie plekken toegangen tot de kern aanwezig:

- een ontsluiting (ongelijkwaardige kruising) ter hoogte van de Berkstraat;
- de hoofdontsluiting in de vorm van een rotonde aan het Ritaplein;
- een ontsluiting (ongelijkwaardige kruising) ter hoogte van de Wilgenstraat.

Vanuit deze wegen zijn er vertakkingen naar de verschillende woonstraten.

In nagenoeg het gehele plangebied (met uitzondering van de Boskantseweg en Kremsele) geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, wat de veiligheid voor het langzaam verkeer bevordert, evenals het woon- en leefklimaat in de wijken.

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

Voor de bereikbaarheid van Boskant per openbaar vervoer is de buurtbuslijn van Sint-Oedenrode naar Best over Boskant van belang. Op werkdagen is de frequentie van deze lijn ongeveer 1x per uur. In de daluren en op zaterdag is de frequentie lager. Behoud van deze openbaar vervoerverbinding is belangrijk voor de leefbaarheid in de kern. Vooral scholieren, studenten en ouderen maken gebruik van de buurtbus.

2.9 Cultuur, sport en recreatie

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

Cultuurhistorie en cultuur

Sinds circa 500 na Chr. is er sprake van bewoning in de gemeente 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 zoals de lintstructuur van de Boskantseweg en, in mindere mate, de Populierenlaan acht de gemeente Sint-Oedenrode van groot belang.

Het Erfgoedplan van de gemeente Sint-Oedenrode geeft een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden, en ook een visie op de manier waarop het erfgoed een inspirerende rol kan spelen in het ruimtelijk, toeristisch-recreatief en edu-

catief beleid. Met het erfgoedplan wordt het rijke Rooise verleden opgepakt als inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Het Rooise erfgoed bestaat uit de elementen, structuren en landschappen waarvan de gemeente Sint-Oedenrode vindt dat zij zodanig van belang zijn voor de identiteit van de leefomgeving, dat er op een bewuste manier mee omgegaan dient te worden.

Uit de inrichting van de omgeving en de gebouwen daarin, moet respect voor de cultuurhistorische elementen spreken. Dit kan betekenen, dat er bijvoorbeeld voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van monumenten en beeldbepalende panden en dat eventuele nieuwe ontwikkelingen in beeldkwaliteit en uitstraling aansluiten bij de waardevolle panden en structuren.

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

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

Sport en recreatie

De bevolking van Boskant voelt zich thuis en is nauw verbonden met het dorp en met elkaar. De sport is hierbij zeer bepalend en door de ligging van voetbal- en korfbalvelden in de kern, is de sport als het ware letterlijk geïntegreerd in het dorp. De gemeente Sint-Oedenrode wil de in het gebied aanwezige sportvoorzieningen behouden. Hierbij gaat het zowel om de gebouwde voorzieningen zoals het jeugdgebouw aan de Meidoornstraat 12 en het jongerencentrum/kantine in het groengebied aan de Populierenlaan als de sport- en recreatiemogelijkheden in de openlucht zoals de diverse sportvelden in en aan de noordzijde van de kern. De gemeente streeft naar een clustering van deze buitensportvoorzieningen en in dit kader zijn de tennisvelden aansluitend aan het bestaande sportpark toegevoegd. Bij nieuwbouw van sportaccommodaties wordt gelet op de toegankelijkheid ervan zodat sportvoorzieningen gemakkelijk en veilig bereikbaar zijn voor verschillende doelgroepen.

Sint-Oedenrode is gelegen in het 'groene hart' van de Meijerij, het gebied dat ontwikkeld wordt als het 'Groene Woud' van Noord-Brabant. Ook zelf heeft ze veel groene en cultuurhistorische kwaliteiten, dit blijkt onder andere uit het feit dat ze in het jaar 2000 is gekozen als het groenste dorp van Europa. Het is de wens van de gemeente dit zo te houden. Voorwaarde hiervoor is dat de kwaliteiten ook daad-

werkelijk beleefd kunnen worden. Randvoorwaarde is onder andere een aantrekkelijk en helder recreatief wandel- en fietspadennetwerk in de gemeente, langs aantrekkelijke gebieden en naar het buitengebied.

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

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

2.10 Economische structuur

Optimalisering van het economisch klimaat in Sint-Oedenrode is een belangrijke ambitie. Hiervoor zijn naast de fysiek ruimtelijke vestigingsmogelijkheden ook allerlei andere aspecten van belang, zoals de bereikbaarheid, aantrekkelijke woonmilieus en een goed opgeleide beroepsbevolking. In het Economisch Actie Programma (EAP)³ zijn behoud van lokale werkgelegenheid, benutten van de ligging, vinden van alternatieve economische dragers, vooral in het buitengebied, versterken van de toeristisch-recreatieve sector en versterken van het centrum genoemd als centrale doelstellingen.

Veel inwoners van Boskant werken elders. In en om Boskant wordt de economie bepaald door ambachtelijke nijverheid. Al eerder zijn de boomkwekerijen genoemd.

Voor nieuwe bedrijven en ook voor detailhandel streeft de gemeente concentratie na op de bedrijventerreinen in de andere kernen en in het centrumgebied van de kern Sint-Oedenrode. Voor de leefbaarheid van de kleinere kernen zoals Boskant is het van belang dat bestaande detailhandelsvestigingen behouden blijven voor de kern. Aan het begin van deze eeuw kende Boskant geen detailhandelsvoorzieningen meer. Met de komst van de Spar-supermarkt is daar verandering in gekomen. Behoud van deze primaire voorziening is wenselijk.

Nieuwvestiging van bedrijven tussen woningen is niet toegestaan. Dit bestemmingsplan regelt dat de gevestigde bedrijfsactiviteiten, waaronder de aanwezige detail-

³ Economisch Actie Programma (EAP), gemeente Sint-Oedenrode, 16 maart 2007.

handel en maatschappelijke- en commerciële dienstverlening in de kern gehandhaafd kunnen worden.

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

2.11 Bestuur

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

Voor de plankaart 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 plankaart volgens de zogenaamde IMRO-codering⁴ is het bestemmingsplan uitwisselbaar zonder informatieverlies.

⁴ InformatieModel voor de Ruimtelijke Ordening: gemeenschappelijke standaardtaal voor uitwisseling van geografische informatie.

3. JURIDISCHE SYSTEMATIEK

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals die gebruikt is in het bestemmingsplan Boskant.

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 het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid'. Laatstgenoemd bestemmingsplan fungeert als het ware als voorbeeldplan voor de gehele actualiseringsopgave van de gemeente Sint-Oedenrode.

In paragraaf 3.2 wordt de opbouw van de regels besproken. In paragraaf 3.3 worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. Per bestemming wordt in hoofdlijnen aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

3.2 De bestemmingsmethodiek

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

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

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

3.2.1 Beheerplan

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

3.2.2 Systematiek van de regels

De regels vormen tezamen met de digitale verbeelding (voorheen plankaart) het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de digitale 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 gebruiksregels: 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 bouwbepalingen opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en maten en uitsluiting aanvullende werking van de Bouwverordening;
 - *bepaling m.b.t. 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;
- *uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*: in deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is;
- algemene aanduidingsregels: algemene regels ten aanzien van aanduidingen. In dit geval is een regeling opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding'. Meer hierover onder de regeling van de dubbelbestemming Leiding.
- algemene ontheffingsregels: ontheffingsregelingen van burgemeester en wethouders die gelden voor de bestemmingen algemeen;
- algemene wijzigingsregels: een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders die geldt voor het gehele plan;
- algemene procedureregels: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid, nadere eisen en 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 dichten. Deze bepalingen zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen. Dit zijn de:

- overgangsrecht: bepalingen die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terzieslegging 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.

3.3 Bestemmingen

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. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte.

Per bestemming wordt kort aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn en welke ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen zijn.

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

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels. Er is binnen deze bestemming dan ook geen bouwvlak op de digitale verbeelding (voorheen plankaart) opgenomen.

Detailhandel

Gebruik

De bestaande supermarkt 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.

Groen

Gebruik

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

In het plangebied is één horecagebouw aanwezig. In dit gebouw aan het Ritaplein 1 zijn een cafetaria, een café en een zalencentrum ondergebracht. Het betreft een combinatie van twee verschillende horecacategorieën, te weten categorie 2 en 3. Deze zijn als zodanig bestemd.

Kantoor

Gebruik

Aan de Meidoornstraat 18 is een commercieel adviesbureau gevestigd. Dit pand heeft de bestemming 'Kantoor', waarbij ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens wonen is toegestaan.

Bouwen

Bouwen van (hoofd)gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen op de digitale verbeelding. Daarnaast zijn bijgebouwen ook toegestaan in de zone buiten het bouwvlak, niet zijn de 'tuin'. Hiervoor zijn een maximale goot- en bouwhoogte geregeld in de regels. Ten slotte 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 digitale verbeelding. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels.

Sport

Gebruik

De sportvelden aan de Esdoornstraat (sportpark met voetbal-, korfbal- en tennisvelden) en aan Populierenlaan/Eikenstraat (voetbalveld) zijn bestemd tot 'Sport'.

Bouwen

Gebouwde voorzieningen zoals tribunes, kleedlokalen en kantine zijn toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak. Hiervoor is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen op de digitale verbeelding. Op het parkeerterrein staat een zendmast voor de mobiele telefonie, deze is specifiek aangeduid.

Verkeer

Gebruik

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

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen van openbaar nut toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Gebruik

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

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

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

Bouwen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen van openbaar nut toegestaan.

Water

Gebruik

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterpartijen, waterlopen, 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

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming Wonen.

Gebruik

Naast wonen maakt het bestemmingsplan beroepsmatige activiteiten aan huis in hoofd- en bijgebouwen mogelijk. Hier worden 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 geen detailhandel mag plaats vinden;
- de verkeersaantrekkende werking niet dusdanig wordt vergroot, zodat een normale afwikkeling van het verkeer niet meer mogelijk is;
- er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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 zal geen mogelijkheid bieden om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming. Nieuwe bedrijven behoren niet in een woonwijk thuis.

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 met een ontheffingsbevoegdheid. Hiermee wordt ingesprongen op een behoefte uit de samenleving; in Nederland zorgen ruim 750.000 mantelzorgers langer dan drie maanden meer dan 8 uur per week voor een ander. Er is niet altijd genoeg ruimte voor de mantelzorg. De hulpbehoevenden hebben meestal ruimte nodig, waarin aanpassingen aangebracht kunnen worden. Het is niet altijd makkelijk een bestaande ruimte te verbouwen om zodoende in deze behoeften te voorzien. In dit licht bezien is het niet ondenkbaar om de hulpbehoevenden in een bijgebouw te huisvesten, daar waar dat mogelijk is.

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', de zogenaamde "zone bebouwd";
3. 'tuin'.

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

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de digitale 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 (wonen vrijstaand), halfvrijstaande woningen (wonen halfvrijstaand) en aangesloten woningen (wonen aaneengesloten).

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

Bijgebouwen

In de vigerende regelingen zijn verschillende bepalingen omtrent aanbouwen, 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 digitale verbeelding aangegeven bouwvlak, mag ten hoogste 150 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 digitale 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 1/3^e 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.

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 onderhavig plangebied betreft alleen de Boskantseweg een hoofdontsluitingsweg. Daarnaast is de Populierenlaan voor zover gelegen tussen de rotonde met de Boskantseweg tot aan de kruising met de Hazelaarstraat, een buurtontsluitingsweg, waaraan tevens drie stedenbouwkundig ontworpen ruimten zijn gelegen.

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 digitale verbeelding is het erfafscheidingenbeleid verwerkt.

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

Dubbelbestemmingen

Leiding

Deze dubbelbestemming heeft uitsluitend tot doel een leiding te beschermen, de rioolwatertransportleiding.

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

Ten eerste mag binnen de medebestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan aan de dubbelbestemming. Burgemeester en wethouders kunnen echter ontheffing verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden.

Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

Daarnaast geldt een veiligheidszone vanuit externe veiligheid (plaatsgebonden risicocontour) vanwege ten zuiden van het plangebied gelegen olieleidingen. Deze zone betreft in totaal 65 meter, en raakt het zuiden van het plangebied. Deze veiligheidszone dient voor de bescherming van mensen. De daarvoor opgenomen gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' is geregeld in de algemene aanduidingsbepalingen. Binnen deze aanduiding zijn geen nieuwe kwetsbare objecten als beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

Het gaat dan om:

- woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, en niet zijnde dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Waarde - Archeologie

Voor de gebieden een (middel)hoge verwachtingswaarde geldt, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

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.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE: BELEIDSANALYSE

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

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

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

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

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie; de ge-

meenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

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

4.3 Beleid provincie en waterschap

4.3.1 Provincie

(interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'paraplunota'.

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

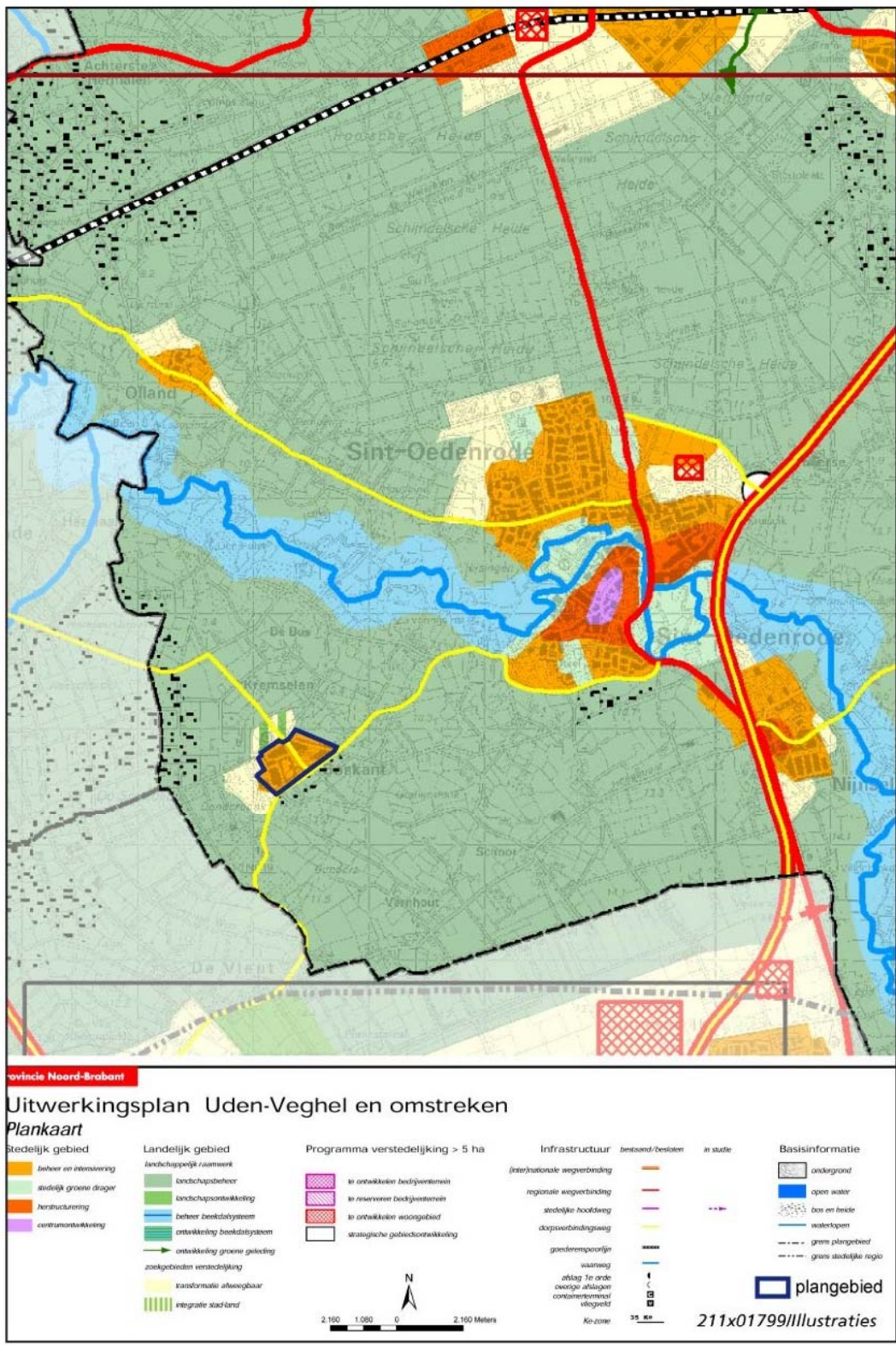
1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Het beleid is erop gericht dat het overgrote deel van de woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf Brabantse stedelijke regio's: Bergen op Zoom-Breda, Breda-Tilburg, Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss, Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel. Hiernaast worden door de provincie 11 landelijke regio's onderscheiden, waaronder de regio Schijndel - Sint-Oedenrode - Boekel, waar de kern Boskant deel van uitmaakt.

Het uitgangspunt de verstedelijking te concentreren in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Op basis van een goed onderbouwd gemeentelijk volkshuisvestingsplan of gemeentelijke woonvisie, af te stemmen met de omliggende gemeenten, kan blijken dat meer woningen gebouwd moeten worden dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Hierbij is in het bijzonder aandacht vereist voor de behoefte aan geschikte woningen voor jongeren/starters op de woningmarkt en voor ouderen, in het bijzonder voor zover deze behoren tot de lagere inkomensgroepen, evenals voor mensen met een zorgvraag. Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijke regio.

Het provinciale beleid ten aanzien van voorzieningen is erop gericht de bestaande verzorgingsstructuur te versterken. In de landelijke regio's (waaronder de regio Schijndel - Sint-Oedenrode - Boekel) geldt dat ruimte geboden moet worden aan voorzieningen, die qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente. De voorzieningen moeten gemengd kunnen worden met de functie wonen. Het provinciale beleid ten aanzien van kantoorlocaties is vergelijkbaar: in de landelijke regio's is er ruimte voor kleinschalige, arbeids- en bezoekersextensieve kantooractiviteiten.

Voor de landelijke gebieden zijn in samenwerking tussen de betrokken overheden en belangenorganisaties regionale ontwikkelingsstrategieën voor het wonen en het werken opgesteld, waarin zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve verdeling aan de orde komen: de thematisch uitwerkingsplannen.



Afbeelding: uitsnede 'Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.' (Bron: www.brabant.nl)

Daarnaast is in de Interimstructuurvisie beschreven wat de sturingsfilosofie van de Provincie is en is in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid opgenomen.

Paraplunota

In de Paraplunota staat de *uitwerking* van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de paraplunota zijn de algemene beleidslijnen voor Ruimtelijke Ordeningsbeleid overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het Streekplan 2002 omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en Rijk is.

In de paraplunota is opgenomen dat Gedeputeerde Staten periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose vaststellen op grond waarvan zij verwachten van gemeenten, dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke plannen rekening houden met deze bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Het uitgangspunt dat in de *Interimstructuurvisie Noord-Brabant* is vastgelegd voor de landelijke regio's, namelijk dat voor migratiesaldo-nul mag worden gebouwd, is in de prognoses verwerkt. Dit betekent dat bij de vooruitberekening van de bevolking en de hiermee samenhangende woningbehoefte in de landelijke regio's, gesteld wordt dat er door verhuizingen evenveel mensen een gemeente zullen inkomen als uitgaan. In *De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant actualisering 2005* en de hierbij horende beleidsbrief van 11 oktober 2005 zijn de uitkomsten van de meest recente woningbehoefteprognose opgenomen. Voor de landelijke regio Schijndel - Sint-Oedenrode - Boekel is voor de periode tot 2020 in het streekplan het volgende indicatieve woningbouwprogramma en ruimtebudget bedrijventerrein opgenomen: 2.350 woningen en 65 hectare bedrijventerrein.

Uitwerkingen van de algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening zoals deze voor 1 juli 2008 in verschillende (sectorale) beleidsnota's is vastgelegd, blijven ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen. De meeste sectorale nota's en beleidsregels maken dan ook deel uit van de Paraplunota. Belangrijk document voor het ruimtelijk beleid in Boskant, welke deel uitmaakt van de paraplunota, is het 'Uitwerkingsplan Uden-Veghel'.

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

Het voor de gemeente Sint-Oedenrode relevante uitwerkingsplan 'Uden-Veghel e.o.' (wat zowel een stedelijke regio als twee landelijke regio's beslaat) is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 21 december 2004 en is opgenomen in de 'parapluno-

ta'. In het plan is opgenomen hoeveel woningen en wat voor een omvang aan bedrijventerreinen er de komende jaren ontwikkeld gaan worden.

In het uitwerkingsplan is aangegeven, dat het gehele gebied (de stedelijke regio en de beide landelijke regio's) in de periode tot 1-1-2015 voor een opgave staat om ruimte te vinden voor 3.420 woningen. De opgave voor de gemeente Sint-Oedenrode is relatief beperkt met 170 woningen in de periode tot 1-1-2015, omdat de restcapaciteit 590 woningen bedraagt. Prioriteit hebben de inbreidings- en herstructureringslocaties boven uitbreidingslocaties. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbouwopgave is de strategie: maximale differentiatie.

Op het gebied van werken geldt voor de landelijke regio Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel geen planningsopgave, omdat de beschikbare restcapaciteit groter is dan de voor de planperiode berekende plancapaciteit. Sint-Oedenrode heeft weinig ruimtelijke mogelijkheden voor ontwikkeling van bedrijventerrein, in het uitwerkingsplan is aangegeven dat samenwerking met Schijndel voor de hand ligt.

Relevante aspecten provinciaal beleid Boskant:

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

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

De RLG-Atlas en het Reconstructieplan

Het provinciale streekplan en het regionale uitwerkingsplan zijn, eveneens door de provincie, nader uitgewerkt in de Revitalisering Landelijk Gebied-Atlas. Deze RLG-Atlas vormt voor de provincie Noord-Brabant het toetsingskader, onder andere in zaken aangaande de Groene Hoofdstructuur. Het bosgebied ten zuiden van het plangebied maakt onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur. Deze gronden zijn aangeduid als 'GHS-natuur' (Natuurparel). In het plangebied zelf zijn geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van de GHS.

Ten noordwesten van de Kastanjestraat, aan de weg Kremsele en ten westen van de Populierenlaan liggen kleine bosgebiedjes (geen GHS). Instandhouding van deze groengebieden is gewenst. Echter is de natuurwaarde van deze groengebiedjes laag,

waardoor ze in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Groen' hebben gekregen.

Het bosje ten westen van de Iepenstraat is in beeld als mogelijke tweede ontsluiting naar het geprojecteerde woongebied Elzenpad. Dit gebiedje is meegenomen in het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de ontwikkeling van het woongebied Elzenpad.

4.3.2 Waterschap De Dommel

Het beleid van het waterschap De Dommel is opgenomen in paragraaf 7.7, de Waterparagraaf. In het kader van de watertoets is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het voor het plangebied Boskant relevante ruimtelijke beleid is opgenomen in de Structuurschets Sint-Oedenrode 1996-2015 en de ontwerp-Structuurvisie Plus⁵. Daarnaast zijn ook de volgende meer sector- danwel gebiedsgerichte beleidsnota's van belang: het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, het Gemeentelijk Groenstructuurplan en het Gemeentelijk Beleidsplan Wonen. De beschrijving van de hoofdlijnen en uitgangspunten uit de diverse beleidsnota's richt zich met name op het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Boskant.

Structuurschets Sint-Oedenrode 1996-2015

In 1997 is de 'Structuurschets gemeente Sint-Oedenrode 1996-2015' opgesteld. Een van de uitgangspunten van deze structuurschets is dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan een duurzame samenleving'. Kernbegrippen hierbij vormen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'strategische ontwikkeling'.

Ontwerp-Structuurvisie Plus 1999

De keuzes zoals gemaakt in de Structuurschets, worden in de Ontwerp-StructuurvisiePlus bestendigd en in een verdergaand 'kwaliteits-' en afwegingskader geplaatst. De StructuurvisiePlus is niet verder in procedure gebracht, de uitgangspunten zijn verwerkt in het regionale uitwerkingsplan.

In de Ontwerp-StructuurvisiePlus is een onderscheid gemaakt tussen het woongebied, de werkgebieden, de recreatie- en sportterreinen van redelijke tot grote om-

⁵ Deze Structuurvisie Plus uit 1999 is niet vastgesteld, maar vormt een belangrijke peiler van de inbreng van de gemeente in het regionale uitwerkingsplan.

vang en het (overige) buitengebied. Het plangebied van het bestemmingsplan Boskant valt in de categorie 'woonkernen/woongebieden'.

Ten aanzien van de woonkernen/woongebieden is in de Ontwerp-StructuurvisiePlus de volgende strategie aangegeven: 'het binnen de gesignaleerde ruimtelijke kwaliteiten van de kernen, zowel aan de randen als binnen bestaand stedelijk gebied, realiseren van een bouwprogramma, dat zoveel mogelijk het huidig inwonertal in de kleine kernen op peil weet te houden'.

Relatie met bestemmingsplan Boskant

De uitgangspunten uit de Structuurschets en Ontwerp-StructuurvisiePlus vormen ook de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Boskant. Behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten staan voorop, waarbij o.a. zorgvuldig met de cultuurhistorische kwaliteiten omgegaan wordt.

De Rooi(s)e Draad

In de Programmabegroting 2004 zijn ambities uitgesproken voor geheel Sint-Oedenrode, evenals daaruit voortvloeiende concrete beleidsvoornemens en projecten voor de korte termijn. In 2005 is deze programmabegroting vertaald in een strategische visie voor geheel Sint-Oedenrode: De Rooi(s)e Draad. In deze strategische visie zijn hoofdkoersen op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied bepaald. De toekomstvisie is het kader voor nieuwe ontwikkelingen. In 'De Rooi(s)e Draad' zijn kernkwaliteiten aangegeven. Besluiten en initiatieven zullen steeds aan deze kernkwaliteiten worden getoetst. Het kader is sturend, maar tegelijkertijd laat het ruimte voor creativiteit en initiatief vanuit de Rooise samenleving. Belangrijke kernthema's zijn: innovatie, kleinschaligheid en duurzaamheid. Daarnaast is het belangrijk om te investeren in:

- woningen voor senioren en starters;
- woon-, welzijn-, en zorgconcepten;
- onderwijsvoorzieningen;
- openbare ruimte;
- erfgoed;
- stimuleren van investeringen in zowel bebouwde als onbebouwde omgeving door derden.

Relatie met bestemmingsplan Boskant

De strategische visie en ambities uit de Rooi(s)e Draad leiden samen met de conclusies uit de functionele en ruimtelijke analyse van het plangebied tot een integrale visie voor Boskant, waarbij zowel beheersaspecten als ontwikkelingsaspecten aan de orde komen. Het bestemmingsplan geeft op een goede wijze invulling aan de investeringsitems.

- Er zijn flexibele bouw mogelijkheden opgenomen binnen de woonbestemming om woningen aan te kunnen passen om zo de verschillende doelgroepen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te kunnen laten wonen;
- Er zijn ruime mogelijkheden om verschillende type maatschappelijke voorziening op het gebied van welzijn, onderwijs en zorg te herbergen in Boskant. Het gaat hierbij zowel om het optimaal benutten van bestaande locaties als het toevoegen van functies bij bijvoorbeeld woningen;
- De cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten zijn in het bestemmingsplan specifiek aangeduid en er is een regeling opgenomen ter bescherming en behoud van deze elementen. Daarnaast is ook het archeologisch bodemarchief beschermd voor grootschalige roeringen.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (juni 1999)

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

Relevante aspecten voor Boskant

In de categorisering van het wegennet is de Boskantseweg/Bestseweg, die de zuidoostelijke plangrens van het bestemmingsplan vormt, aangeduid als een gebiedsontsluitingsweg, waar de maximumsnelheid 50 km/uur bedraagt. Alle overige wegen binnen het plangebied maken onderdeel uit van het verblijfsgebied waar een 30 km/uur-regime geldt. Vanaf de Boskantseweg/Bestseweg, vormen het Ritaplein en de Pastoor Teurlingsstraat de belangrijke ontsluitingen voor de woonwijken van Boskant.

Kwalitatieve woningbehoefte

Mede op basis van het woningmarktonderzoek⁶ heeft de gemeenteraad via de vaststelling van de WoonvisiePlus⁷, het Plan van uitwerking van de WoonvisiePlus en de kadernota Wonen, Welzijn en Zorg de volgende uitgangspunten vastgesteld. Uit deze stukken blijkt dat de gemeente Sint-Oedenrode hecht aan een evenwichtige opbouw van de bevolking in alle kernen en wijken. Eenzijdig opgebouwde kernen en wijken leveren problemen op. Dit houdt onder meer in dat ook in nieuwe wijken niet uitsluitend gebouwd dient te worden voor een specifieke doelgroep, zoals senioren of jongeren. Uiteraard dient in elke wijk en kern plaats te zijn voor mensen met een functiebeperking.

⁶ Onderzoek naar het wonen gemeente Sint-Oedenrode, Companen, maart 2004.

⁷ WoonvisiePlus gemeente Sint-Oedenrode, februari 2005.

Elke kern moet in staat zijn om de natuurlijke groei op te vangen, waarbij uitgegaan wordt van een migratiesaldo nul. Het aantal te bouwen woningen is dus mede gebaseerd op de prognose van het aantal huishoudens. Daarnaast zijn nog twee factoren van belang voor de kwantitatieve woningbehoefte: het inhalen van de opgelopen achterstand in de woningproductie en de woningmutatiereserve.

Op basis van deze uitgangspunten, is de kwantitatieve woningbouwbehoefte bepaald. Deze cijfers zal de gemeente periodiek evalueren.

Het onderzoek laat zien, dat er in Sint-Oedenrode sprake is van een vertrekoverschot van meer dan 800 personen vanaf 1997, deels veroorzaakt door de achterblijvende woningproductie. Het merendeel van deze vertrekkers bestaat uit jongeren beneden de 30 jaar. Mede hierdoor is er in Sint-Oedenrode sprake van een dubbele vergrijzing; een onevenredige afname van het aantal jongeren terwijl het proces van vergrijzing gewoon is doorgegaan. Uit het onderzoek blijkt, dat er met name een tekort is aan geschikte woningen voor senioren en voor starters. Hier liggen de accenten voor het gemeentelijk woonbeleid, zowel voor nieuwe woningen als voor aanpassingen in de bestaande voorraad. Ook vraagt de dubbele vergrijzing om een samenhangend beleid op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Daarom heeft de gemeente Sint-Oedenrode de WoonvisiePlus opgesteld, welke een verbreding vormt van de Woonvisie. In eerste instantie richt deze zich op de doelgroepen ouderen en mensen met een functiebeperking, maar op termijn zal deze visie zich op alle doelgroepen richten. Een aantal belangrijke actiepunten uit de WoonvisiePlus is:

- alle nieuwbouwwoningen dienen levensloopbestendig te zijn;
- de opgelopen achterstand van 300 woningen alsnog bouwen;
- actief beleid voor herstructurering en aanpassing woningvoorraad;
- burgers zo lang mogelijk zelfstandig, thuis laten wonen;
- integrale aanpak van vragen burgers op het gebied van wonen, welzijn en zorg;
- onderzoek naar woonservicezones.

Relevante aspecten voor Boskant

Er is weinig programmatische ruimte voor nieuwe woningbouw in dit gebied. Daarnaast is het binnen het bestemmingsplan mogelijk om tot aanpassing van de bestaande voorraad te komen, bijvoorbeeld door splitsing of uitbreiding van bijgebouwen ten behoeve van de afhankelijk bewoning in het kader van de verlening van mantelzorg.

Gemeentelijk Groenstructuurplan (februari 1995)

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

Relevante aspecten voor Boskant

Het groengebied tussen de Populierenlaan en de Wilgenstraat, de groenzone aan de zuidwestelijke kerngrens en zeker ook het bosje op de hoek van de Populierenlaan en de Hazelaarstraat, vormen een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Deze elementen maken onderdeel uit van het plangebied van het Boskant en hebben een groenbestemming gekregen.

Beleidsplan Wet maatschappelijke ondersteuning (september 2007)

De gemeenten Boekel, Landerd, Sint-Oedenrode, Uden en Veghel hebben gezamenlijk een beleidsplan Wet maatschappelijke ondersteuning 2008-2011 (Wmo) opgesteld. Door middel van dit beleidsplan geven de gemeenten hun visie op de taken die met de Wet maatschappelijke ondersteuning aan de gemeenten zijn toebedeeld en die voortvloeien uit maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen. Het begrip maatschappelijke ondersteuning is op vele beleidsvelden van toepassing. Voor de ruimtelijke ordening is vooral het bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten relevant. Dit kan bereikt worden door het bouwen van de juiste woningen en kunnen aanbieden en instandhouden van welzijns-, onderwijs en zorgvoorzieningen. Andere thema's die voor de ruimtelijke ordening een rol spelen zijn:

- Veilig wonen: Dit thema richt zich op de veiligheid in de woning en in de directe omgeving van de woning. Bij het bevorderen van veiligheid zijn verschillende aspecten te onderscheiden. Veiligheid in de betekenis van voorkoming van inbreuk op persoon en goederen (inbraakpreventie, sociale veiligheid), veiligheid in de zin van geborgenheid en zekerheid en veiligheid in de zin van voorkoming van ongevallen.
- Leefbaar wonen: Met leefbaar wonen voor iedereen willen we bereiken dat elke inwoner, zo als de bewoner dit wenselijk acht, in zijn of haar eigen wijk en kern kan blijven wonen. Dit vergt een diversiteit van voorzieningen. Bij leefbaarheid gaat het om de gebruiks- en belevingswaarde van een wijk of buurt.
- Samen wonen: Het thema Samen Wonen richt zich op integratie, sociale cohesie en activering van bewoners. Belangrijk in dit verband is dat er in elke wijk en kern plaats is voor alle te onderscheiden maar niet gescheiden groepen: jongeren, ouderen, gezinnen, mensen met een functiebeperving, allochtonen etc.. Er is sprake van een ongedeelde samenleving. Alle inwoners van welke groep dan ook versterken de leefbaarheid van de wijk en de kern.
- Duurzaam wonen: Binnen dit thema wordt bijgedragen aan een duurzame ontwikkeling van de woonomgeving. Een duurzame ontwikkeling is een ontwikke-

ling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzaamheid kan de ontwikkeling van een wijk stimuleren.

Voor de bestemming Wonen zijn ontheffingsbevoegdheden ten aanzien van gebruik opgenomen die te maken hebben met bovenstaande thema-lijnen. Deze ontheffingen hebben betrekking op het mogelijk maken van woningsplitsing, mantelzorg en maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ouderenontmoetingsplaats).

Accommodatie welzijnsvoorzieningen

De gemeente Sint-Oedenrode benadert de huisvestingsvraag van diverse welzijnsorganisaties integraal. Hiervoor heeft ze de volgende uitgangspunten geformuleerd⁸:

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

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

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

Relatie Boskant

Boskant kent een aantal locaties waar welzijnsvoorzieningen zijn ondergebracht. Daarnaast vinden veel activiteiten plaats in de voetbalkantine en in het zalencentrum 'Het Riethof'. Behoud van deze accommodaties is van groot belang voor de leefbaarheid in kleine kernen. Alle bestaande welzijnsvoorzieningen hebben een maatschappelijke bestemming gekregen. Uitwisseling van functies binnen deze bestemming is mogelijk. Zo kan de school worden uitgebreid met kinderopvang en is het mogelijk om in het jeugdgebouw andere maatschappelijke voorzieningen onder te brengen. Op deze manier biedt het bestemmingsplan ruime mogelijkheden voor nieuwvestiging, uitbreiding en veranderingen in functie. Daarnaast is het met ontheffing en onder voorwaarden mogelijk om bepaalde maatschappelijke activiteiten

⁸ Uit: Sint-Oedenrode, Plan van aanpak voor oplossing accommodatiebehoefte welzijnsorganisaties.

in woningen onder te brengen. Belangrijk hierbij is dat de maatschappelijke functie geen onevenredige verkeers- of parkeeroverlast met zich meebrengt.

Erfgoedplan (2005)

Het Erfgoedplan Sint-Oedenrode bevat een inventarisatie van zowel het aanwezige erfgoed als een visie op de rol die erfgoed kan spelen in ruimtelijke ordening, toerisme en recreatie en het educatief beleid. Het plan schenkt aandacht aan het roerende erfgoed en aan de markante landschapstypen en natuurgebieden rond de rivier de Dommel, die bepalend is voor het karakter van 'Rooi'.

Relevante aspecten voor Boskant

Het buitengebied aan de noordoostzijde van de kern is aangeduid als kleinschalig cultuurlandschap met cultuurhistorische waarden en kansen. Het gebied valt buiten het onderhavige bestemmingsplan en wordt beschermd in de regelingen behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Door de kern Boskant lopen verschillende recreatieve routes. Het sportterrein aan de Hazelaarstraat en het gebied te westen van het Elzenpad/Kastanjestraat zijn op de Erfgoedplankaart aangeduid als gebieden met belangrijke ruimtelijke ontwikkelingskansen voor cultuurhistorie. Het gebied Elzenpad ligt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Voor het sportterrein wordt de huidige bestemming gecontinueerd.

Notitie archeologiebeleid (april 2007)

Onder de nieuwe wetgeving zullen gemeenten een sleutelrol gaan vervullen bij de zorg voor bekende en te verwachten archeologische waarden. Zo leggen rijks- en provinciale overheid nu al de verplichting op om het archeologisch belang mee te wegen bij de ontwikkeling van locaties. In die gevallen waar de gemeente besluit dat behoud van archeologische waarden in situ niet mogelijk of wenselijk is, zal de rijks- of provinciale overheid een onderbouwing van die afweging verlangen.

De nieuwe Monumentenwet verplicht gemeenten niet alleen om een archeologiebeleid op te stellen, maar biedt ook de mogelijkheid om daar eigen prioriteiten en keuzes in aan te brengen. Gemeenten hebben de vrijheid om beleidsmatig eigen accenten te leggen bij het behoud en beheer van archeologische waarden op hun grondgebied. Vanuit lokaal cultuurhistorisch oogpunt mogen zij prioriteiten binnen eventueel noodzakelijk onderzoek stellen. Vanzelfsprekend wordt dergelijk gemeentelijk (selectie)beleid afgestemd op de minimumrichtlijnen van Rijk en provincie. Voor het opstellen en formuleren van een eigen gemeentelijk beleid is een gedetailleerde inventarisatie van de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden een vereiste. Om hierin te voorzien is voor de gemeente Sint-Oedenrode een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Deze is gebaseerd op een archeologiekaart waarop alle bekende vindplaatsen en terreinen staan aangegeven. Op de verwachtingskaart staan naast de bekende archeologische terreinen ook zones met een bepaalde archeologische verwachting (in dit geval: lage, middel-

hoge en hoge verwachting). De bekende archeologische vindplaatsen betreffen locaties waarvan reeds vastgesteld is dat er archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn. Dit kan gebaseerd zijn op archeologisch vooronderzoek, toevalsvondsten, zichtbare restanten of resten die bekend zijn uit historische bronnen of historische kaarten.

Archeologische waardekaart

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

Archeologische verwachtingskaart

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

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

Relatie Boskant

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

5. BESTAANDE SITUATIE: FUNCTIONELE ANALYSE

5.1 Inleiding

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

5.2 Resultaten functionele analyse

5.2.1 Algemeen

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

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

Ook in het plangebied van het bestemmingsplan Boskant vormen de functies wonen en groen de belangrijkste functies. Het groen van Boskant bevindt zich hoofdzakelijk buiten de kern, maar ook in de kern liggen enkele bosjes en groengebieden.

Naast de kwaliteit van de leefomgeving, zoals van de (groene) openbare ruimten, is ook de kwaliteit van de voorzieningen op diverse vlakken van belang voor de kwaliteit van het leefmilieu. Boskant kent een aantal van deze welzijnsvoorzieningen en daarnaast is er een supermarkt in de kern gevestigd.



Functiekaart

5.2.2 Bevolking en wonen

Zoals hiervoor reeds gezegd, is Sint-Oedenrode een aantrekkelijke en zeer gewaardeerde woongemeente en voelen inwoners van Boskant zich thuis in hun woonkern. In het beleidskader is aan de orde gekomen, dat er in principe alleen gebouwd mag worden voor de opvang van de eigen groei. De totale bevolkingsomvang bedraagt circa 1509 inwoners en het aantal woningen bedraagt circa 530. Voor het op peil houden van het inwonertal zullen er extra woningen gebouwd dienen te worden. De uitbreidingsmogelijkheden in Boskant worden echter beperkt door de landschappelijke kwaliteiten van het omringende buitengebied. In het onderzoek naar mogelijke woningbouwlocaties komen twee geschikte locatie naar voren te weten het gebied Elzenpad/Hazelaarstraat en Kremsele. Voor de locatie Elzenpad/Hazelaarstraat wordt een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt. De locatie Kremsele is nog in studie.

In Boskant is momenteel sprake van een gedifferentieerde woningvoorraad. Er zijn verschillende typen woningen beschikbaar. Dit is een gunstige situatie voor het handhaven van een evenwichtige bevolkingsamenstelling. De nieuwbouw kan op de bestaande woningvoorraad aansluiten en ook gedifferentieerd van aard zijn. Ook in Boskant zal het op een passende wijze laten wonen van ouderen sterk aan belang toenemen.

5.2.3 Werken

Bedrijven en beroepsmatige activiteiten

In het plangebied van het bestemmingsplan Boskant zijn geen (echte) bedrijven aanwezig.

Op verschillende plekken in het plangebied Boskant zijn kantoortjes en (dienstverlenende) bedrijven aan huis gevestigd. Deze zijn ondergeschikt aan de woonfunctie.

Dienstverlening en kantoren

Evenals beroepsmatige activiteiten aan huis, zijn er in het plangebied enkele dienstverlenende functies gevestigd. Voorbeelden hiervan zijn de kapsalons aan huis in de Hazelaarstraat en de Populierenlaan. Aan de Meidoornstraat 18 is een commercieel adviesbureau gevestigd. Dit perceel heeft de bestemming 'Kantoor' gekregen, waarbij op een gedeelte tevens wonen is toegestaan.

Agrarische bedrijven

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel enkele agrarische bedrijven gevestigd. Op de eventueel hieraan gekoppelde hinder voor de woonfunctie wordt in hoofdstuk 7 nader ingegaan.

5.2.4 Voorzieningen⁹

Maatschappelijke voorzieningen

In de kern Boskant zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- Heilige Ritakerk, Ritaplein 2;
- Sint Franciscus van Assisieschool, Ritaplein 3 (basisschool);
- Jeugdgebouw, Meidoornstraat 12 (EHBO, peuterspeelzaal);
- Gymzaal Boskant, Meidoornstraat 10a;
- Verenigings- en gemeenschapshuis 't Pluugske, Ritaplein 6;
- Begraafplaats aan de Berkstraat.

Daarnaast vinden veel maatschappelijke activiteiten plaats in de voetbalkantine en in de Ritahof.

Sport en recreatie

Sport is in Boskant een heel bindende factor, met name korfbal en voetbal. Recent is begonnen met het aan leggen van een geïntegreerd sportpark (korfbal, tennis en voetbal) aan de Esdoornstraat. Met name de komst van de tennisbanen is zeer gewenst. Op dit moment zijn er op de volgende locaties sportvoorzieningen aanwezig:

- Esdoornstraat (sportpark met voetbal-, korfbal- en tennisvelden);
- Populierenlaan/Eikenstraat (voetbalveld);
- Groengebied tussen Populierenlaan en Wilgenstraat (voetbalveld, jeu-de-boules en jongerenontmoetingsplaats)

Detailhandel

In het plangebied is één detailhandelvevestiging aanwezig. Dit betreft de Spar-supermarkt aan de Populierenlaan 2.

Horeca

In het plangebied is één horecagebouw aanwezig. In dit gebouw aan het Ritaplein 1 zijn een cafetaria, een café en een zalencentrum ondergebracht. Daarnaast vindt er in het verenigingsgebouw 't Pluugske en in de sportkantine ondergeschikte horeca plaats.

⁹ Peildatum: 22 juni 2007

6. BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE ANALYSE

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat de resultaten van de ruimtelijke inventarisatie en analyse. Deze analyse is gemaakt door onderzoek op locatie in juni 2007. De analyse vormt een uitgangspunt voor de visie, zowel functioneel, ruimtelijk als juridisch, zoals deze beschreven is in het rapport 'Deel A - Het plan'.

6.2 Historie

Boskant is verreweg het jongste dorp in de gemeente Sint-Oedenrode. De ontwikkelingsgeschiedenis wijkt totaal af van de andere kernen. De plaats is op basis van functionele en maatschappelijke overwegingen ontstaan. De eerste school dateert van 1945 en de H. Ritakerk wordt in 1955 in gebruik genomen, waarmee Boskant een zelfstandige parochie wordt. Boskant is ontstaan als verzorgingscentrum voor de agrarische bevolking in de zuidoost hoek van de gemeente. De doorgaande weg Sint-Oedenrode - Best is heel bepalend voor Boskant. De eerste planmatige bebouwing is in de jaren '50 van de vorige eeuw aan de Pastoor Teurlingsstraat, Berkstraat en Populierenlaan gebouwd. Later zijn haaks op deze straten meer woonstraten aangelegd zoals de Beukenstraat, de Meidoornstraat en de Hazelaarstraat. In de jaren '80 en '90 zijn uitbreidingen in westelijke richting gepleegd. De bebouwing in deze uitbreidingen is in minder strakke rooilijnen gebouwd.



Ruimtelijke hoofdstructuur

6.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke karakteristiek van de kern Boskant kan als volgt omschreven worden. De as van het dorp (Ritaplein en Populierenlaan) staat loodrecht op de Boskantseweg. De Boskantseweg vormt een harde grens aan de zuidoost kant. Aan de overkant van deze weg is bos aangeplant. Boskant wordt verder omgeven door boomkwekerijen. Boskant ligt midden in het zogenaamde Broek- en Donkengebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn onder meer een grillig wegen- en kavelpatroon, opgaande populierenbeplantingen langs perceelsranden en wegen, afgewisseld met kleine populierenbosjes. Het is een karakteristiek kleinschalig cultuurlandschap met een in hoofdzaak agrarisch grondgebied, met aan de westkant een intensieve teelt van boomkwekerijgewassen. Het kleinschalige, afwisselende landschap is recreatief zeer aantrekkelijk.

Dorpscentrum

Het dorpscentrum ligt geconcentreerd aan de hoofdentree van het dorp, aan het Ritaplein. Vanuit de as Ritaplein-Populierenlaan en de as Boskantseweg/Pastoor Teurlingsstraat zijn in de loop der jaren woonstraten aangelegd die haaks op deze assen staat, waardoor een min of meer symmetrische opbouw ontstaat.

Woongebieden in traditionele blokverkaveling

De meeste woningen aan de Populierenlaan (zuidzijde), Beukenstraat, Pastoor Teurlingsstraat, Wilgenstraat, Meidoornstraat en Berkstraat (zuidzijde) dateren uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw en zijn gebouwd volgens het principe van de traditionele blokverkaveling. In de jaren '70 is deze structuur voortgezet met woningen aan de Hazelaarstraat, de Berkstraat (noordzijde) en de Beukenstraat. De woonstraten hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. Het stedenbouwkundig patroon van deze woongebieden wordt gekenmerkt door een opzet die in principe rechthoekig is en die ingevuld is met halfopen bouwblokken. Incidenteel, waar de afmetingen van bouwblokken en wegstructuur dit toelaten zijn pleinruimten ontstaan zoals die aan de Populierenlaan en de Berkstraat/Meidoornstraat. De woningen zijn gebouwd langs straten in rijen of als twee-onder-één-kap. Vrijwel alle woningen bestaan uit twee lagen met een langskap. Enkele uitzonderingen staan in de Wilgenstraat (westzijde), waar het algemene beeld bestaat uit éénlaagsbebouwing met een forse kap. Het groen in de voor- en zijtuinen heeft meestal een royale afmeting en maakt wezenlijk deel uit van de beleving van de woonomgeving.

Uitbreidingen van de jaren '80 en '90

In de jaren '80 en '90 is het dorp meer naar de westzijde uitgebreid. De stedenbouwkundige opzet van de woonstraten Kastanjestraat en Iepenstraat kenmerkt zich door een wat grillig stratenpatroon met hoven en groene ruimten. Per blok of straat komen meerdere verschillende woningtypen voor. De buitenrand van de kern

wordt aan de westzijde gevormd door de achtertuinen van de vrijstaande woningen aan de Kastanjestraat en een groenzone die is gelegen tussen de achtertuinen en het buitengebied.

Sportvelden

De noordgrens van de kern wordt vrijwel geheel gevormd door de begrenzing van de verschillende sportterreinen. Het grootste sportpark ligt aan de Esdoornstraat. Dit sportpark heeft voetbal- en korfbalvelden en beschikt over enkele tennisbanen. Gebouwde voorzieningen zoals tribunes, kleedlokalen en kantine staan verspreid over het terrein. Op het parkeerterrein staat een zendmast voor de mobiele telefonie.

Het voetbalveld aan de Populierenlaan/Eikenstraat ligt op de overgang tussen kern en buitengebied en heeft een bescheiden kleedlokaal.

Midden in de kern ligt in het groengebied tussen de Populierenlaan en de Wilgenstraat nog een voetbalveld. Hier is tevens een jongerenontmoetingsplaats en een jeu-de-boules baan aangelegd.

7. MILIEU- EN WAARDENTOETS

7.1 Inleiding

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

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

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

7.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

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

Bij een goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen te zorgen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven)

en gevoelige functies (zoals wonen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

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

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

VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.¹⁰ Een belangrijk onderscheid dat hierin gehanteerd wordt is het onderscheid tussen functiescheiding en functiemenging.

Bij functiescheiding worden richtafstanden gegeven tussen bedrijven en de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten (bijlage 1 van de VNG-publicatie).

Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies van ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix aan wonen, werken, winkels, horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Daarom is een nieuwe 'regeling voor functiemenging' geïntroduceerd.

In dit geval gaat het om bedrijventerreinen, waar functiescheiding voorop staat.

Richtafstandenlijst

In de VNG-publicatie is een zogenaamde richtafstandenlijst opgenomen (bijlage 1 van de VNG-publicatie). In deze lijsten is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden. Naast richtafstanden zijn ook andere kenmerken vermeld, zoals de verkeersaantrekkende werking.

¹⁰ Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007.

Omgevingstypen

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

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

De bedrijfsactiviteiten in Boskant beperken zich tot de lichtere milieucategorieën. Alleen het horecabedrijf aan het Ritaplein, de school en de sportvoorzieningen zijn inrichtingen die in milieucategorie 3.1 vallen. Echter ook scholen, sportvoorzieningen en horecabedrijven worden over het algemeen goed vermengbaar geacht met de woonfunctie. De sportvelden liggen overigens voornamelijk aan de rand van de kern op voldoende afstand tot de nabijgelegen woningen.

¹¹ Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stilte- of een natuurgebied, Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke orderingspraktijk, 16 april 2007, p. 26.

¹² Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend, Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke orderingspraktijk, 16 april 2007, p. 26.

7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven

In het plangebied van het bestemmingsplan Boskant zelf is geen agrarisch bedrijf aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied is echter een aantal veehouderij-, danwel paardenhouderijbedrijven aanwezig. Van belang hierbij is met name het aspect geurhinder.

Het milieuaspect 'geur' is moeilijk te kwantificeren. De beleving van geur en geurhinder is subjectief en verschilt van persoon tot persoon. In het vigerende geurbeleid zijn geen uniforme, kwantitatieve geurconcentratienormen opgenomen die de grens tussen acceptabele en niet-acceptabele geurbelasting markeren. De centrale doelstelling van het landelijke beleid is het voorkomen van nieuwe hinder.

Door de milieudienst van het SRE is onderzoek uitgevoerd naar de beoordeling van de geurbelasting als gevolg van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de voorgenomen woningbouw op de locatie Elzenpad.¹³ Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied Kom Boskant zich deels binnen de geurcontour van de veehouderij aan de Donderdonksedijk 4 bevindt (contour van 3 ouE/m³). Bouwen binnen geurcontouren is uitsluitend toelaatbaar mits ook een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor de gemeente Sint-Oedenrode is door de Milieudienst van het SRE een quick-scan geurhinder en veehouderij uitgevoerd (projectnummer 444967). Bij eventuele nieuwbouw in de kern Boskant dient met dit bedrijf rekening gehouden te worden.

7.4 Geluidhinder wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (WGH) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone.

Met uitzondering van de Boskantseweg en Kremsele zijn alle wegen binnen het plangebied Boskant aangewezen als wegen met een verblijfsfunctie, oftewel een 30 km/uur-gebied. Vanwege het feit dat de geluidhinder van het verkeer op deze wegen beperkt is, gelden ingevolge artikel 74.2b van de Wet geluidhinder (Wgh) geen onderzoekszones langs 30 km/uur-wegen. Aan de Boskantseweg die binnen de bebouwde kom is gelegen is in principe een onderzoekszone van 200 meter gekoppeld.

¹³ Ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied Elzenpad in de gemeente Sint-Oedenrode in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, Milieudienst SRE, Eindhoven, 30 augustus 2007.

Voor de bestaande woningen (en andere geluidsgevoelige functies) hebben de onderzoekszones geen consequenties. Voor nieuwe woningen hebben de zones wel gevolgen. Binnen de zones mogen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies geen geluidbelasting van hoger dan 48 dB ondervinden. Bij een initiatief moet uit een akoestisch onderzoek blijken of dat initiatief zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen.

7.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);

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

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocaties:

1% criterium: ≤ 33.333 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het onderhavige plan betreft een beheerplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Aangezien er met dit plan niet voorzien wordt in een ontwikkeling waarmee een substantiële toename van verkeersbewegingen mogelijk gemaakt wordt. Er daardoor immers nooit meer verkeersbewegingen gegenereerd worden dan het geval is bij realisatie van een woonwijk met maximaal 500 woningen. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van gegevens over geëmitteerde lucht van bedrijven in het plangebied of in de omgeving hiervan moet beoordeeld worden of hierbij stoffen vrijkomen die zijn genormeerd in het Besluit Luchtkwaliteit. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die de luchtkwaliteit beïnvloeden.

7.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en het Besluit Indieningsvereisten bouwvergunning.

7.7 Waterparagraaf

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Daarnaast biedt water juist ook grote kansen voor de kwaliteit en beleevingswaarde van een gebied. Dit is onder andere uitgewerkt in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4).

In toenemende mate wordt bij de voorbereiding van bestemmingsplannen gestreefd naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied en een milieutechnische verantwoorde keuze van het rioolstelsel, volgens het concept 'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer'. Deze visie wordt onder andere verwoord in de 4^e Nota Waterhuishouding, het provinciale waterhuishoudingsplan, de Beleidsbrief regenwater en riolering van VROM en is nader uitgewerkt in het beleid Stedelijk Waterbeheer van het Waterschap De Dommel. Uitgangspunt is wel dat realisering dient plaats te vinden tegen de laagst maatschappelijke kosten.

Zodra ingrijpen in bestaande afvoersystemen noodzakelijk is (bijvoorbeeld bij rioolrenovatie) dient conform het vigerende beleid een duurzaam afvoersysteem worden ingericht.

Een nieuw in te richten situatie dient derhalve direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. Dit geldt eveneens voor inbreidingsplannen. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewaterstelsel wordt gerespecteerd.

Uitgangspunt bij nieuwe bouwplannen is dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Binnen dit concept wordt gebruik gemaakt van nieuwe 'innovatieve' oplossingsrichtingen en hierin te onderscheiden technieken en methoden. Afkoppelen (van verhard oppervlak), hergebruik van regenwater, infiltreren (van regenwater) en geïntegreerde rioolstelsels zijn hierbij de nieuwe oplossingsrichtingen.

Het waterschap spreekt de volgende voorkeursvolgorde uit ten aanzien van de omgang met neerslagwater:

- hergebruik van schoon neerslagwater (ten behoeve van toiletspoeling en tuinbesproeiing);
- infiltratie van schoon neerslagwater;
- bufferen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
- toepassing van het verbeterde gescheiden stelsel.

In het kader van zogenoemd hydrologisch neutraal bouwen wordt bij nieuwbouwplannen een bufferende voorziening geëist die de piekafvoeren tijdens hevige neerslagsituaties reduceert. De afmetingen van een dergelijke buffervoorziening dienen zodanig te worden gekozen dat de piekafvoer uit het plangebied bij voorkeur de reguliere landelijke afvoer van circa 0,8 l/sec/ha niet zal overschrijden. Het systeem dient te voldoen aan een neerslagkarakteristiek die statistisch gezien één maal in de tien jaar zal voorkomen. Er dient te worden gerekend met een neerslagvolume van 40 mm.

Bestaand waterafvoersysteem plangebied

Aan de zuidzijde van de Boskantseweg ligt een waterloop. Deze is als 'Water' bestemd.

In het plangebied ligt de rioolwatertransportleiding die het rioolwater vanaf het gemeal Boskant, gelegen aan de Pastoor Teurlingstraat ter hoogte van het Ritaplein, naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Sint-Oedenrode afvoert. Deze rioolwa-

tertransportleiding is in dit plan een planologisch beschermd middels een dubbelbestemming met aanlegvergunningstelsel.

Gewenst waterafvoersysteem plangebied

Het bestemmingsplan Boskant betreft een bestaande kern. Zodra ingrijpen in het bestaande afvoersysteem noodzakelijk is (bijvoorbeeld bij rioolrenovatie) zal conform het vigerende beleid een duurzaam afvoersysteem worden ingericht. Bij de keuze van het systeem wordt ervan uitgegaan dat dit realiseerbaar is tegen verantwoorde maatschappelijke kosten.

Samenwerking met de waterbeheerder

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg ex artikel 10 Bro voorgelegd aan het Waterschap De Dommel. Het Waterschap heeft bij brief van 21 mei 2008 gereageerd op het plan. In paragraaf 9.2 is aangegeven hoe met de opmerkingen van het waterschap is omgegaan.

7.8 Externe veiligheid, kabels en leidingen

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

Algemeen

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

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁴ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁵ (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁶ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁷. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Ge-

¹⁴ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250.

¹⁵ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183.

¹⁶ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

¹⁷ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004.

vaarlijke Stoffen¹⁸ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁹.

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

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden. In de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die met gevaarlijke stoffen het plangebied beïnvloeden. Over de Boskantseweg/Bestseweg, die aan de zuidoostzijde van het plangebied loopt, vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen sprake van een PR-contour buiten de rand van de weg. Door de geringe hoeveelheid transport is er geen noodzaak tot een gedetailleerde beoordeling van het groepsrisico.

Kabels- en leidingen in omgeving plangebied

In het plangebied ligt ter hoogte van de rotonde aan het Ritaplein een rioolwatertransportleiding. Deze leiding vervoert het rioolwater vanuit het gemaal aan de Pastoor Teurlingsstraat naar de rioolwaterzuiveringinrichting Sint-Oedenrode. Ter bescherming van deze leiding is een dubbelbestemming opgenomen. Verder zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen van het hoofdnutsvoorzieningsnet gelegen die juridisch-planologische bescherming behoeven.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het tracé van de Rotterdam Rijnpijpleiding. Het betreft in feite twee leidingen:

- een 24" olieproductenleiding;
- een 36" ruwe olieleiding.

Een eventuele lekkage of breuk van de leidingen levert bij ontbranding van de producten gevaar op voor mensen in de omgeving. Gezien de diameter van de leidingen, dient een specifieke risicoanalyse uitgevoerd te worden. Door Arcadis is een risicoanalyse gemaakt voor deze leiding.²⁰ Het doel van deze analyse is het bepalen

¹⁸ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁹ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

²⁰ Risicoanalyse Rotterdam Rijnpijpleiding kern Boskant, gemeente Sint-Oedenrode, Arcadis, juni 2005.

van de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Nieuwe bebouwing mag niet binnen deze contour gesitueerd worden. Bovendien is bepaald wat de toetsingsafstand en de hoogte van het groepsrisico (GR) is.

De PR-contour (10^{-6} -contour) voor beide leidingen tezamen is berekend op 32,5 meter vanuit het midden tussen de twee leidingen. De strook waarbinnen geen nieuwe kwetsbare bestemmingen, zoals woningen, kunnen worden gevestigd is dus 65 meter breed. Als toetsingsafstand voor het PR (10^{-8} -contour) is in de circulaire 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2, K3-categorie' 70 meter vanuit het midden tussen de twee leidingen opgenomen. Bebouwing kan worden toegestaan op basis van planologische, technische of economische overwegingen.

Het groepsrisico (GR) is een instrument om af te wegen of bebouwing binnen de toetsingsafstand acceptabel is. Het GR is berekend voor een scenario waarbij bebouwing vanaf de PR 10^{-6} -contour wordt opgericht. Uit de berekening blijkt dat het GR ver (meer dan een factor 10) onder de oriënterende waarde blijft, ook na invulling van het woongebied Elzenpad.

Binnen de 10^{-6} -contour (32,5 meter) zullen geen nieuwe kwetsbare bestemmingen geprojecteerd worden. Deze zone is als gebiedsaanduiding (veiligheidszone - leiding) op de digitale verbeelding opgenomen en ligt over een gedeelte van de groenzone en de achtertuinen van de woningen aan de aan de Kastanjestraat 1 t/m 17 (oneven).

7.9 Duurzaam bouwen

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

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

7.10 Natuurwaarden

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

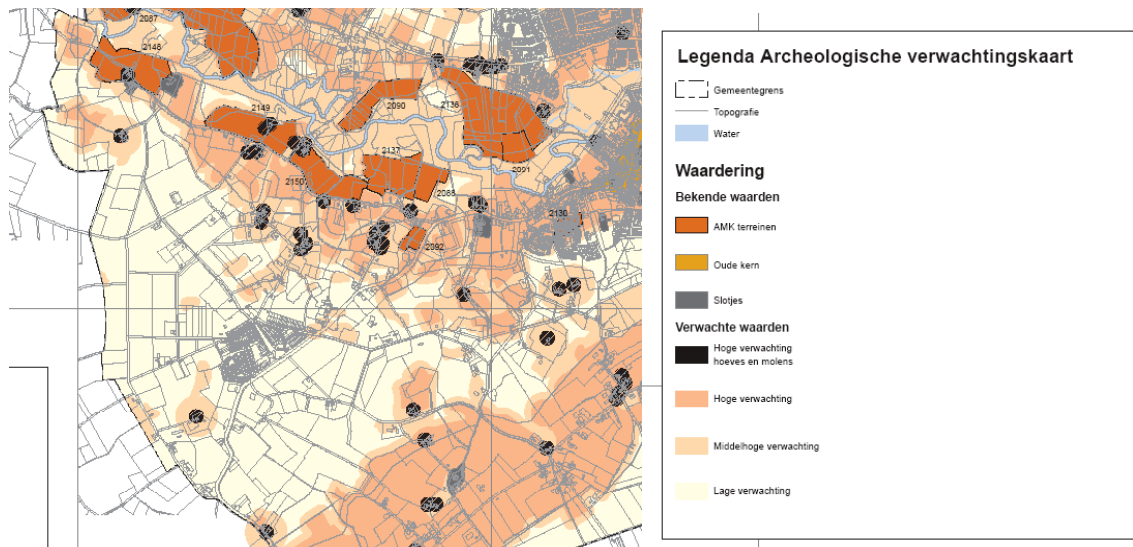
Onderhavig plangebied beslaat de gehele bestaande bebouwde kom van Boskant. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet.

7.11 Cultuurhistorische en archeologische waarden

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

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord Brabant is aangegeven dat de Esdoornstraat een historisch-geografische lijn van hoge waarde is. Deze straat ligt buiten het plangebied en de bestaande karakteristiek zal met dit plan niet aangetaast worden.



Afbeelding: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

(Bron: Erfgoedplan Sint-Oedenrode, BAAC)

Archeologie

Onder de nieuwe wetgeving zullen gemeenten een sleutelrol gaan vervullen bij de zorg voor bekende en te verwachten archeologische waarden. Zo leggen rijks- en provinciale overheid nu al de verplichting op om het archeologisch belang mee te wegen bij de ontwikkeling van locaties. In die gevallen waar de gemeente besluit dat behoud van archeologische waarden *in situ* niet mogelijk of wenselijk is, zal de rijks- of provinciale overheid een onderbouwing van die afweging verlangen.

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

De gemeente heeft eigen archeologiebeleid ontwikkeld met de volgende doelstellingen:

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

Monumentenwet

Binnen de gemeente Sint-Oedenrode bevinden zich momenteel geen beschermde archeologische monumenten.

Planologische bescherming

In de nieuwe wetgeving zal archeologie meer dan voorheen ingebed moeten worden in het proces van de ruimtelijke ordening. Bij het bereiken van dit doel vormen structuurvisies en vooral het bestemmingsplan inclusief het daaraan verbonden bouw-, sloop- en aanlegvergunningstelsel de belangrijkste instrumenten bij het behoud en beheer van het archeologisch erfgoed.

Boskant valt ingevolge de gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart grotendeels in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen een klein gedeelte van hoek Berkstraat/Boskantseweg heeft een middelhoge verwachtingswaarde. In onderhavig bestemmingsplan is aan dit gebied met een verhoogde kans op archeologische vondsten een dubbelbestemming 'Archeologisch aandachtsgebied' toegekend.

Dit houdt in dat als zodanig aangemerkte gebieden bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de aan het gebied eigen zijnde archeologische waarden. Met nadruk moet vermeld worden dat het hier óók gaat om behoud van de naar verwachting aan te treffen archeologische waarden. Dit zijn dus waarden die nu nog niet bekend zijn en/of beschermd zijn als gevolg van de Monumentenwet.

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden zijn er regels gekoppeld aan de dubbelbestemming 'archeologisch aandachtsgebied'. Er worden beperkingen gesteld aan het gebruik van het land en er worden bouwregels opgenomen die aangeven aan welke beperkingen bouwactiviteiten eventueel onderhevig zijn.

Voor overige gedeelte van het plangebied geldt dat er sprake is van een beheergebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast is het bodemarchief in het plangebied naar verwachting voor een groot deel verstoord door de aanleg van bebouwing, beplanting, verharding en (ondergrondse) infrastructuur. De kans op het aantreffen van goed geconserveerde resten is dan ook gering.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 Bro moet onderzoek worden verricht naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Boskant' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Sint-Oedenrode geen kosten in de exploitatie sfeer.

8.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsom. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

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

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

9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

9.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. De voorbereidingsprocedure is onder de vigeur van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingezet. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en hierin is bepaald dat ontwerpbestemmingsplannen die voor 1 juli in procedure gebracht zijn onder de vigeur van de WRO blijven vallen. Ontwerpbestemmingsplannen die pas na deze datum in procedure gebracht worden vallen onder de vigeur van de nieuwe Wro.

9.2 Vooroverleg

Onderhavig bestemmingsplan heeft als voorontwerpbestemmingsplan het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro doorlopen. Het plan is voorgelegd aan:

- de Provinciale Planologische Commissie;
- Waterschap De Dommel;
- VROM Inspectie;
- Rijkswaterstaat.

Onderstaand zijn de reacties van deze instanties samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien.

Provinciale Planologische Commissie:

Het voorontwerpbestemmingsplan kent een duidelijke opbouw, een heldere plan-systematiek en is goed leesbaar. Het plan bevat een goed onderbouwde beheersvisie. De beleidskeuzes en ambities zijn helder uiteengezet. Vanuit provinciaal beleid kan in het algemeen worden ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. De volgende opmerkingen worden nog gemaakt die nadere aandacht vragen.

In de waterparagraaf dient tot uitdrukking te komen op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders. Als er opmerkingen door de waterbeheerder zijn gemaakt, moet worden aangegeven hoe de gemeente met deze opmerkingen omgaat.

In de paragraaf over luchtkwaliteit wordt in de toelichting nog gesproken over het "besluit luchtkwaliteit" uit 2005. Inmiddels is de "Wet luchtkwaliteit", met ingang

van 15 november 2007 in werking getreden. Geadviseerd wordt om de toelichting te actualiseren.

Ten aanzien van de plankaart wordt opgemerkt dat de dubbelbestemming "leiding" in de legenda staat, maar ontbreekt op de plankaart zelf.

Reactie:

De waterparagraaf en de paragraaf over luchtkwaliteit worden in de toelichting aangepast overeenkomstig het bovenaangehaalde advies. Voor wat betreft de dubbelbestemming "leiding", die betrekking heeft op olietransportleidingen van de Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij, wordt het volgende opgemerkt. De dubbelbestemming ontbreekt voor een groot deel van de invloedssfeer binnen het plangebied van het tracé van de leidingen. Deze omissie wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld.

Waterschap De Dommel:

Het waterschap constateert dat de rioolwatertransportleiding vanaf het gemaal Boskant naar de rioolwaterzuivering in Boskant niet op de plankaart is aangegeven en niet in de voorschriften is opgenomen. Verzocht wordt om het tracé alsnog op de plankaart op te nemen en te voorzien in een dubbelbestemming op de plankaart en in de planvoorschriften.

Voorts wordt verzocht om onder andere ten behoeve van een rioolgemaal een ontheffingsbepaling op te nemen voor het realiseren van voorzieningen van algemene nut.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in het plangebied diverse oppervlaktewateren aanwezig zijn. Het waterschap heeft hiervoor in de voorschriften de bestemming "water" aangetroffen, maar constateert dat deze niet op de plankaart is opgenomen. Ten behoeve van het onderhoud van de watergangen wordt verzocht in het bestemmingsplan een obstakelvrije zone aan te houden vanuit de insteek aan weerszijden van de watergang.

Reactie:

In het bestemmingsplan zal het tracé van de rioolwatertransportleiding met bijbehorende dubbelbestemming op de plankaart en in de voorschriften worden verwerkt. In artikel 19 wordt de gevraagde ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van voorzieningen van algemeen nut, waaronder een rioolgemaal kan worden begrepen.

In tegenstelling tot wat het waterschap heeft opgemerkt ten aanzien van oppervlaktewater, wordt opgemerkt dat ten zuiden van de Boskantseweg op de plankaart een watergang is opgenomen met de bestemming "Water". Het verzoek om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor een obstakelvrije zone ten behoeve van de instandhouding van watergangen wordt niet ingewilligd. Dit leidt tot een onnodige juridisering nu hierin al door de Keur van het waterschap met een

regeling in wordt voorzien. Vanuit de gemeente wordt voorgestaan om zoveel mogelijk dubbele regelingen te voorkomen.

VROM Inspectie:

De VROM inspectie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan géén aanleiding geeft tot opmerkingen.

Reactie:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Rijkswaterstaat:

Door rijkswaterstaat wordt opgemerkt dat er géén beheerbelangen van deze dienst in het geding zijn.

Reactie:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

9.3 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan “Boskant” heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende 6 weken van 3 april 2008 tot en met 14 mei 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is één inspraakreactie ontvangen. In bijlage 1 is de inspraaknota opgenomen. In deze nota is ingegaan op de reactie en is deze van een standpunt van de gemeente voorzien.

De reactie is aanleiding geweest om het plan aan te passen ter plaatse van het perceel Meidoornstraat 18. Aan dit perceel is overeenkomstig het huidige en toekomstige gebruik de bestemming ‘Dienstverlening’ toegekend. Daarnaast zijn de bouwingsmogelijkheden verruimd.

9.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

BIJLAGE

behorende bij de toelichting

Bijlage 1
Inspraaknota

Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Boskant

Inleiding:

Voor de bebouwde kom van Boskant is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Boskant" heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende 6 weken van 3 april 2008 tot en met 14 mei 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Er is één inspraakreactie ontvangen. Deze reactie is tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De reactie wordt hieronder samengevat weergegeven. Vervolgens is het standpunt van het college van burgemeester en wethouders hierover weergegeven. Voor zover hierbij onderdelen van de reactie niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De reactie wordt als geheel beoordeeld.

Inspraakreactie:

De navolgende rechtspersoon heeft een inspraakreactie ingediend:

Bouw bureau 3D, Meidoornstraat 18, 5492 EC Sint-Oedenrode:

De reactie heeft betrekking op het perceel Meidoornstraat 18.

1. Inspreker kan niet instemmen met de tekst in paragraaf 3.3. "bestemmingen", onder het kopje "kantoor". Het bedrijf is geen tekenbureau, maar biedt een breed scala aan diensten voor de bouwsector, waardoor eerder sprake is van commerciële dienstverlening. Daarnaast is wonen een primaire functie.
2. De begripsbepaling van kantoren klopt niet, omdat deze niet strookt met de werkelijke situatie. Er is namelijk sprake van wonen als primaire functie, met daaraan gerelateerde en gelieerde commerciële dienstverlening.
3. De bebouwingsvoorschriften van artikel 7 "kantoren" staan in géén enkele verhouding met de bestaande mogelijkheden en beperken eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis en/of kantoor. Stedenbouwkundig gezien bestaan er geen redenen voor deze beperking. De huidige woonfunctie is in absolute zin ca. 75% van het gebruik; dit komt niet overeen met hetgeen is omschreven.

Gelet op het voorgaande pleit inspreker ervoor om op onderhavig perceel een bestemming voor zowel commerciële dienstverlening als woondoeleinden op te nemen, waarbij de huidige bebouwingsvoorschriften als leidraad kunnen dienen.

Standpunt college van burgemeester en wethouders:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het huidige gebruik van het perceel Meidoornstraat 18 past niet binnen de bestemming "Kantoren". De bestemming "Dienstverlening" is meer op de werkelijke situatie afgestemd en maakt tevens de functie wonen mogelijk. Gelet hierop zal de beschrijving van de bestemming "kantoren" in de plantoelichting, de begripsbepaling "kantoren" en de bestemming "Kantoren" in de planvoorschriften worden verwijderd. In de plaats daarvan wordt voorzien in een beschrijving van de bestemming "Dienstverlening" in de plantoelichting en een begripsbepaling "Dienstverlening" en een bestemming "Dienstverlening" in de planvoorschriften.
- Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden wordt opgemerkt dat deze momenteel te beperkend zijn voor wat betreft de oprichting van aan- en bijgebouwen. Voorzien zal worden in de mogelijkheid om aan de achterzijde van de hoofdbouw, buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen op te richten. Een en ander wel met opmerking dat voor de randen van het perceel rondom de hoofdbouw ter grootte van een strook van minimaal 10 meter een aanduiding "tuin" wordt opgenomen, waarop geen gebouwen mogen worden opgericht. Dit laatste is vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk om het karakter van een alzijdig in het groen gelegen pand te kunnen behouden.

Sint-Oedenrode, 12 augustus 2008

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,

de secretaris,

de burgemeester,

J.W.F. Compagne

P.M. Maas