

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
DEEL A – HET PLAN	9
2. EEN INTEGRALE VISIE VOOR OLLAND	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De visie op hoofdlijnen	11
2.3 Sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening	12
2.4 Onderwijs en kinderopvang	14
2.5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting	15
2.6 Volksgezondheid, milieu, water en landschap	17
2.7 Veiligheid	18
2.8 Verkeer en vervoer	19
2.9 Cultuur, sport en recreatie	20
2.10 Economische structuur	22
2.11 Bestuur	22
3. JURIDISCHE SYSTEMATIEK	23
3.1 Inleiding	23
3.2 De bestemmingsmethodiek	23
3.2.1 Beheerplan	23
3.2.2 Systematiek van de regels	24
3.3 Bestemmingen	26
DEEL B – VERANTWOORDING	35
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	44
4.4 Gemeentelijk beleid	44
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	52
5.2.3 Werken	53
5.2.4 Voorzieningen	55
6. BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE ANALYSE	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Historie	57
6.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	57
7. MILIEU- EN WAARDENTOETS	61
7.1 Inleiding	61
7.2 Bedrijven en milieuzonering	61
7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven	64
7.4 Geluidhinder wegverkeer	64
7.5 Luchtkwaliteit	65
7.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit	67
7.7 Waterparagraaf	67
7.8 Externe veiligheid	69
7.9 Radarverstoringsgebied	72
7.10 Duurzaam bouwen	73
7.11 Natuurwaarden	73
7.12 Cultuurhistorische en archeologische waarden	73
8. UITVOERBAARHEID	77
8.1 Economische uitvoerbaarheid	77
8.2 Handhaving	77
9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	79
9.1 Algemeen	79
9.2 Vooroverleg	79
9.3 Inspraak	81

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inspraaknota

Bijlage 2: Reacties vooroverleg



 Plangrens



211x01800/illustraties

Ligging plangebied

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.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

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

- het buitenste profiel van de Roest;
- het binnenste profiel van de Horst;
- de Pastoor Smitsstraat;
- De Misse;
- het Dorpsplein;
- percelen grenzend aan de Ollandse Loop voor het gedeelte dat gesitueerd is tussen de Pastoor Smitsstraat en Roest.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

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

Bestemmingsplan	Raad / Burge-meester en wet-houders (vaststelling)	Gedeputeerde Staten (goedkeuring)	Uitspraak (onherroepelijk)
Olland	28 juni 1977	5 juli 1978, nr. 236.163	KB 30 juli 1980, nr. 46
Olland, herziening ex art 30 WRO	3 mei 1983	23 november 1983, nr. 109.979	-
Olland, Herziening hoek Binneveld/Roest	3 mei 1983	23 november 1983, nr. 109.979	-
Bepalingen voor tuin en erf 1986	3 april 1986	25 augustus 1986, nr. 147.575	-
Olland; wijziging I en II	-	-	-
Olland wijziging III	17 maart 1987	15 mei 1987, nr. 87.03763	-
Olland wijziging IV	30 juni 1987	11 augustus 1987, nr. 87.02988	-
Olland wijziging V	6 maart 1990	16 mei 1990, nr. 27247	-
Olland wijziging VI	24 februari 1993	PM	-
Pastoor Smitsstraat 70	17 oktober 1996	16 januari 1997, nr. 168736	-
Sportvelden/Woningbouw Olland	8 juli 1999, nr. 59/1999	15 februari 2000	ABRS 19 december 2000
Uitwerkingsplan Olland, fase 2	24 augustus 2004	5 oktober 2004, nr. 1025744	-

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een *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 plankaart 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 keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op het beleidskader, de milieu- en overige aspecten, onderzoeks- en analyseresultaten en handhaving.

DEEL A – HET PLAN

2. EEN INTEGRALE VISIE VOOR OLLAND

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 hoofdkeuzen 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 Olland, 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 Olland. Handhaving en waar mogelijk versterking van de woon-, groene- en cultuurhistorische kwaliteiten is daarom het hoofduitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan voor Olland. Een onlosmakelijke voorwaarde voor een aantrekkelijk leefklimaat is uiteraard dat de juiste voorzieningen, voor de juiste doelgroepen op de juiste plaats aanwezig zijn.

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

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 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 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 Kadern 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 verbouwen 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 Olland 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.

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 Olland is geen JOP aanwezig en is er geen concrete aanvraag voor het situeren van een dergelijke ontmoetingsplaats. Wel is er een speeltuin aanwezig op de hoek Het Binnenveld/Schoolstraat.

Voor binnenactiviteiten en in het geval van slecht weer, kunnen de jongeren terecht in het gemeenschapshuis "De Holm" aan de Pastoor Smitsstraat 40. Daarnaast worden de accommodaties van voetbalvereniging Ollandia, korfbalvereniging Odisco en de beugelbaan gebruikt voor binnenactiviteiten.

2.4 Onderwijs en kinderopvang

Behoud, uitbouw en verbetering van de bestaande onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen staan voorop. Hoewel er in Olland een terugloop van leerlingen zal zijn, zal aan de in het gebied gevestigde basisschool fysieke mogelijkheid geboden worden om ook in de toekomst te kunnen blijven functioneren zodat er ruimte is voor een ontwikkeling naar een 'brede school', 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. Rondom de school is er voldoende fysieke ruimte om een verbreding te kunnen uitvoeren. Ook de combinatie van kinderopvang in relatie tot gemeenschapshuis "De Holm" kan hierbij vermeld worden.

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 Olland.

De kern Olland is opgebouwd uit verschillende ontginningslinten met karakteristieke bebouwing. Hierin heeft de Pastoor Smitsstraat een centrale rol. Aan dit lint liggen verschillende karakteristieke panden uit de vooroorlogse periode. In Olland zijn dit de vooroorlogse (langgevel)boerderijen. Hoewel deze panden algemeen kenmerkend zijn voor het Brabantse platteland en op zich niet zo zeer specifiek kenmerkend zijn voor Olland, hebben zij wel degelijk een functie gehad bij de totstandkoming van de huidige ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de kern en daarnaast zijn zij beeldbepalend in het straatbeeld. De lintstructuur is bepaald door de situering van de boerderijen. En de panden uit de latere periode zijn in deze rooilijnen gesitueerd.

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 Olland. In onderhavig bestemmingsplan zijn enkele inbreidingslocaties voor woningbouw opgenomen te weten:

- De Roest, tussen nrs. 1a en 1b;
- hoek De Roest/Het Binnenveld.

Daarnaast wordt op enkele percelen een meer optimale terreinindeling mogelijk gemaakt zoals enkele percelen aan de Pastoor Smitsstraat en is voor de planologisch reeds mogelijk gemaakte woningen aan de oostelijke zijde van Den Ekker een passende beheerregeling opgenomen.

Wonen

In Olland is sprake van een prettig en aantrekkelijk woonmilieu. Het gebied heeft een eenzijdig woningaanbod. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Rijenwoningen komen in de kern nauwelijks voor.

Het hoofduitgangspunt is: 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

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

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 Olland – behoudens de incidentele woningbouw aan de Roest (tussen nrs 1a en 1b) en op de hoek Roest/Het Binnenveld – geen concrete nieuwe woningbouwlocaties gelegen. Recent is het uitbreidingsplan Den Ekker vastgesteld welke voorziet in de bouw van een aantal nieuwe woningen aan de noordwestzijde van de kern, aan de rand van de velden van VV Ollandia. Het gaat hierbij zowel om vrijstaande twee-onder-één-kap woningen als rijenwoningen. Daarmee wordt een zo gedifferentieerd mogelijke woningtypologie aangeboden.

Het bestemmingsplan biedt wel ruimte voor aanpassingen van de bestaande voorraad, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid van woningsplitsing. 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 voor (afhankelijke) bewoning van bijgebouwen ten behoeve van het verlenen van mantelzorg.

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

Werken in de woonwijk: functiemenging

In het plangebied Olland is de woonfunctie overheersend, maar er zijn ook een aantal (zelfstandige en onzelfstandige) niet-woonfuncties aanwezig. Opvallend is de afwezigheid van een winkel in dagelijkse producten (zoals een supermarkt of bakker). Het streven is om de leefbaarheid van de kern te behouden. Een winkel in dagelijkse producten is een primaire functie voor de toekomst van de kern. Daarom is in onderhavig bestemmingsplan het toestaan van (kleinschalige) detailhandel in dagelijkse producten met een maximum van 200 m² winkel vloeroppervlak (wvo) via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor panden en percelen aan de Pastoor Smitsstraat en het Dorpsplein voor zover gelegen in het gebied begrensd door: de Ollandse Loop, De Misse, Roest en Schoolstraat. De detailhandelsvestiging mag geen onevenredige hinder veroorzaken voor omliggende functies en in de parkeerbehoefte moet in beginsel op eigen terrein kunnen worden voorzien.

De niet-woonfuncties liggen niet geconcentreerd in de kern, maar komen verspreid voor aan het bebouwingslint van de Pastoor Smitsstraat.

Bestaande niet-woonfuncties in het plangebied worden behouden en zijn specifiek bestemd. De nieuwvestiging van niet-woonfuncties is echter niet direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan Olland. De vestiging van nieuwe zelfstandige bedrijfjes, detailhandvestigingen en nieuwe horeca is niet mogelijk in het plangebied. Voor deze functies is het beleid concentratie, ofwel in het centrum van Sint-Oedenrode ofwel op bedrijventerreinen buiten Olland (namelijk in Sint-Oedenrode of Nijnsel). Een verzoek tot nieuwvestiging zal afzonderlijk beoordeeld worden en hiervoor zal een aparte planologische procedure voor gevoerd worden. 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 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) Olland 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 heeft ook op gemeentelijk niveau een dergelijk convenant afgesloten.

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 Olland 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.

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 5 milieu- en waardenaspecten), is een paragraaf opgenomen over externe veiligheid als gevolg van eventuele bronnen zoals vervoer van gevaarlijke stoffen, lpg-installaties en opslag van gevaarlijke producten/stoffen.

2.8 Verkeer en vervoer

De algemene ambitie is driedig:

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

De ontsluitingstructuur van Olland is helder. De centrale ontsluiting van de kern is de Pastoor Smitsstraat. Daarnaast is de kern aan de noordzijde toegankelijk via de Horst, de Roest en de Jenne Akkers en aan de oostzijde vanuit de Schootsedijk en Ollandseweg (later overgaand in de Pastoor Smitsstraat). Vanuit deze wegen zijn er vertakkingen naar de verschillende woonstraten.

In nagenoeg het gehele plangebied 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 deel van de Pastoor Smitsstraat dat ten noorden van Den Ekker ligt geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur, evenals het wegdeel Roest ten noordwesten van huisnummer 11. Voor het gedeelte van de Pastoor Smitsstraat dat ten zuiden van de Ollandse Loop ligt geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.

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 Olland per openbaar vervoer zijn twee buurtbuslijnen van belang: de lijn Best-Sint-Oedenrode-Olland en de lijn Boxtel-Olland-Sint Oedenrode. De eerste lijn heeft op werkdagen een frequentie van ongeveer 1x per uur. De lijn Boxtel-Olland-Sint-Oedenrode heeft een frequentie van ongeveer 2x per uur. In de daluren en op zaterdag is de frequentie voor beide lijnen lager. Behoud van de 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 Pastoor Smitsstraat, Roest en Horst acht de gemeente Sint-Oedenrode van groot belang. 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. Het gemeentelijke erfgoedbeleid³ is hierbij leidend. In onderhavig bestemmingsplan is ingevolge dit beleid 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. 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.

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.

³ Zoals vastgelegd in 'Notitie Archeologiebeleid Sint-Oedenrode', BAAC, April 2007 en bijbehorend 'Erfgoedplan (Archeologische verwachtingskaart)'.

Sport en recreatie

De bevolking van Olland voelt zich thuis en is nauw verbonden met het dorp en met elkaar. De voetbalvereniging VV Ollandia heeft hierin een grote rol. Dit geldt ook voor korfbalvereniging Odisco. Recent zijn er op het sportpark nieuwe velden met kantine aangelegd aan de noordwestzijde van de kern.

De gemeente Sint-Oedenrode wil de in het gebied aanwezige sportvoorzieningen behouden. Hierbij gaat het zowel om de gebouwde voorzieningen 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. Het is dan ook in de toekomst mogelijk om bij voldoende vraag nieuwe sportmogelijkheden aan de velden van VV Ollandia toe te voegen. Bij nieuwbouw van sportaccommodaties wordt gelet op de toegankelijkheid ervan zodat sportvoorzieningen gemakkelijk en veilig bereikbaar zijn voor verschillende doelgroepen.

Sint-Oedenrode is gelegen in het 'groene hart' van de Meijerij, het gebied dat ontwikkeld wordt als het 'Groene Woud' van Noord-Brabant. Ook zelf heeft ze veel groene en cultuurhistorische kwaliteiten, dit blijkt onder andere uit het feit dat ze in het jaar 2000 is gekozen als het groenste dorp van Europa. Het is de wens van de gemeente dit zo te houden. Voorwaarde hiervoor is dat de kwaliteiten ook daadwerkelijk beleefd kunnen worden. Randvoorwaarde is onder andere een aantrekkelijk en helder recreatief wandel- en fietspadennetwerk in de gemeente, langs aantrekkelijke gebieden en naar het buitengebied.

Een andere voorwaarde is bijvoorbeeld dat er voldoende voorzieningen aanwezig moeten zijn om de rit te veraangemen, zoals bankjes en informatieborden, maar ook een gelegenheid om versnaperingen te kopen. Een horecavoorziening ligt in Olland strategisch aan het begin van het recreatieve fietspad Olland-Liempde.

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

2.10 Economische structuur

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

Veel inwoners van Olland werken elders. In en om Olland wordt de economie bepaald door ambachtelijke nijverheid. Veel inwoners zijn werkzaam in de bouwnijverheid.

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 Olland is het van belang dat bestaande kleine bedrijven behouden blijven voor de kern.

Nieuwvestiging van bedrijven tussen woningen is niet toegestaan. Dit bestemmingsplan regelt dat de gevestigde bedrijfsactiviteiten, waaronder de aanwezige 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-codering⁵ is het bestemmingsplan uitwisselbaar zonder informatieverlies.

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

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

3. JURIDISCHE SYSTEMATIEK

3.1 Inleiding

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

De systematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij 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 verbeelding (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 verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst.

Per bestemming wordt het volgende stramien gehanteerd.

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.
- bouwregels: regels omtrent de hoogte, het bebouwingspercentage en dergelijke voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan worden gezien als een beperking van hetgeen -zonder de toepassing van de nadere eisenregeling- op grond van de planregels mogelijk zou zijn. Hiermee is dus de nadere eisenregeling in beginsel het tegenovergestelde van de 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.
- specifieke gebruiksregels: hierin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Dit is een nadere specificering van de algemene gebruiksbepaling (hoofdstuk 3). Soms bestaat er onduidelijkheid welk gebruik wel of niet onder de doeleinden valt. Een voorbeeld: mag je van een vrijstaand 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'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels betreffen:

- **Anti-dubbelregel**

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

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen
Een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten
Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de bebouwde kommen van alle kernen van de gemeente Sint-Oedenrode, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Algemene ontheffingsregels**

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven
- **Algemene wijzigingsregels**

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

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- **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, dan wel uitwerkingsplicht. 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 regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen. Dit zijn:

- **Overgangsrecht**
In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.
- **Slotregel**
Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

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.

Agrarisch

Gebruik

De strook agrarische gronden aan de noordzijde van het plangebied is als Agrarisch bestemd.

Bouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maximaal toegestane hoogte van deze bouwwerken is opgenomen in de regels.

Bedrijf – Nutsvoorziening

Gebruik

De gronden bestemd als Bedrijf – nutsvoorziening zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

Bouwen

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. De maximale toegestane hoogte en oppervlakte zijn in de planregels opgenomen.

Groen

Gebruik

Het structurerend groen binnen het plangebied heeft een Groenbestemming. Het betreft de gronden van het Spellekesbos. Op deze gronden zijn naast bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. Speeltoestellen zijn mogelijk binnen deze bestemming, met uitzondering van een 'jongeren-ontmoetingsplaats'. In het bestemmingsplan is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het college van burgemeester en wethouders, onder bepaalde voorwaarden, een 'jongeren-ontmoetingsplaats' 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 horecagelegenheid aanwezig. Het gaat om het pand aan de Pastoor Smitsstraat 48, 'De Dorpsheerberg', waar een cafetaria, een café en een zaal zijn ondergebracht. Het betreft een combinatie van twee verschillende horecacategorieën, te weten categorie 2 en 3. Deze zijn als zodanig bestemd.

Maatschappelijk

Gebruik

Alle bestaande welzijnsvoorzieningen hebben een maatschappelijke bestemming gekregen. Dit betreffen 'de Heilige Martinuskerk' aan de Pastoor Smitsstraat 44, 'Sint Petrus-school' aan Het Binnenveld 4 (basisschool), 'Gemeenschapshuis De Holm' aan de Pastoor Smitsstraat 40 en de begraafplaats aan de Pastoor Smitsstraat.

Bouwen

Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen van algemeen nut toegestaan.

Sport

Gebruik

De sportvelden aan Den Ekker zijn bestemd tot 'Sport'. Hiernaast zijn de beugelbaan aan De Misse en het sportveld achter de school 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 verbeelding.

Verkeer

Gebruik

De ontsluitingswegen, oftewel de wegen waarvoor een maximale snelheid van 50 km-uur (of meer) geldt, alsmede de hoofd- en buurtontsluitingswegen zijn bestemd als 'Verkeer'. Het betreft in het plangebied alleen de hoofdontsluitingsweg de Pastoor Smitsstraat.

Bouwen

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

Verkeer - Verblijf

Gebruik

De (overige) wegen binnen het plangebied, waarvoor een 30 km-regime geldt, worden bestemd als Verkeer- en verblijf, 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;
- voorzieningen van algemeen nut;

Binnen deze bestemming is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het college van burgemeester en wethouders, onder bepaalde voorwaarden, een jongeren ontmoetingsplaatsen 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 bedrijf 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.

Een beroep aan huis in hoofd- en bijgebouwen alsmede kleinschalige consumentverzorgende bedrijfjes 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.

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 ten-

einde 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.

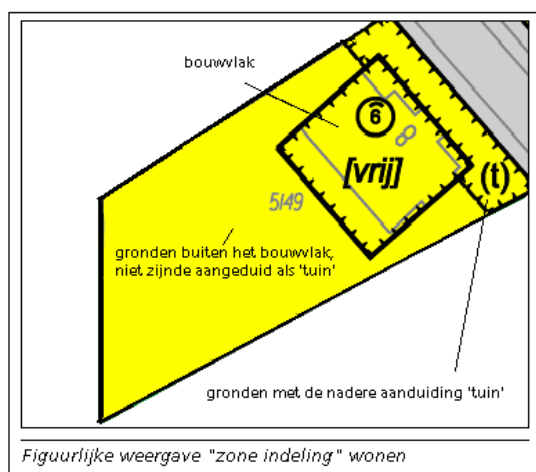
Bouwen

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

Binnen de woonbestemming zijn de volgende "zones" te onderscheiden:

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

Figuurlijk zit bovenstaande zonering er als volgt uit:



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

Hoofdgebouwen

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

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

De maximaal toegestane goothoogte wordt op de 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 regels 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 plankaart aangegeven bouwvlak, mag ten hoogste 150 m² bedragen;
2. niet meer dan 50% van 'zone bebouwd' mag worden bebouwd (met dien verstande dat een 'niet-overdekt' zwembad niet wordt meegerekend);
3. minimaal aan te houden afstand tot de gevellijn 2 meter; deze afstand is op de verbeelding aangegeven.

Daarnaast zijn er voor de gronden met de nadere aanduiding 'Tuin' en de gronden gelegen buiten het bouwvlak, niet nader aangeduid met 'Tuin' specifieke bouwregels opgenomen. Binnen de gronden buiten het bouwvlak, niet nader aangeduid als 'Tuin', gelden de meest ruime bouwregels voor bijgebouwen. Binnen de gronden met de nadere aanduiding 'Tuin' gelden beperkte bouwregels; hier zijn onder bepaalde voorwaarden erkers mogelijk. Voor de specifieke bouwmogelijkheden per zone wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

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

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

Het bestemmingsplan biedt nog een aantal ontheffingsmogelijkheden 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 Pastoor Smitsstraat een hoofdontsluitingsweg. Daarnaast is het Dorpsplein een stedenbouwkundig ontworpen ruimte.

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

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

Leiding - Riool

De voor Leiding aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor een rioolwatertransportleiding. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op, indien de belangen van de bestemmingen niet rijmen.

Op de gronden in deze bestemming mogen geen gebouwen gebouwd worden, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Hiervan is de maximaal toegestane hoogte opgenomen in de regels.

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.

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.

Waarde – Cultuurhistorie

Voor de M.I.P.-objecten is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de cultuurhistorische waarden te beschermen. De

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

Zo is het verboden het op de verbeelding aangeduide bouwwerk van 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te slopen, te verbouwen en/of uit te breiden. Hiervan kan ontheffing worden verleend voor het verbouwen en/of uitbreiden van onder de voorwaarde dat de verbouw en/of uitbreiding geen onevenredige beschadiging van het bouwwerk en/of wezenlijke aantasting van de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk tot gevolg heeft. (tenzij het herstel van de oorspronkelijke waarde betreft). Het geheel slopen van het bouwwerk, het substantieel wijzigen van de bouwmassa en het aanbrengen van substantiële wijzigingen aan de gevel en/of dakvorm is in ieder geval niet toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de gronden op de hoek van Het Binnenveld – Schoolstraat te wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij een woning toegevoegd mag worden. De regels omtrent maximale toegestane hoogten zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De woning dient aan te sluiten bij de ruimtelijk stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving.

'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de gronden in het centrum te wijzigen teneinde bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca of maatschappelijk mogelijk te maken. Deze wijzigingsmogelijkheid is toegevoegd vanwege instandhouding leefbaarheid kleine kernen, waar onder Olland.

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 'Olland'. 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 netwerk-samenleving 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 gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar

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

Het beheerbestemmingsplan 'Olland' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Olland 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 er op 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 Olland 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.

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.

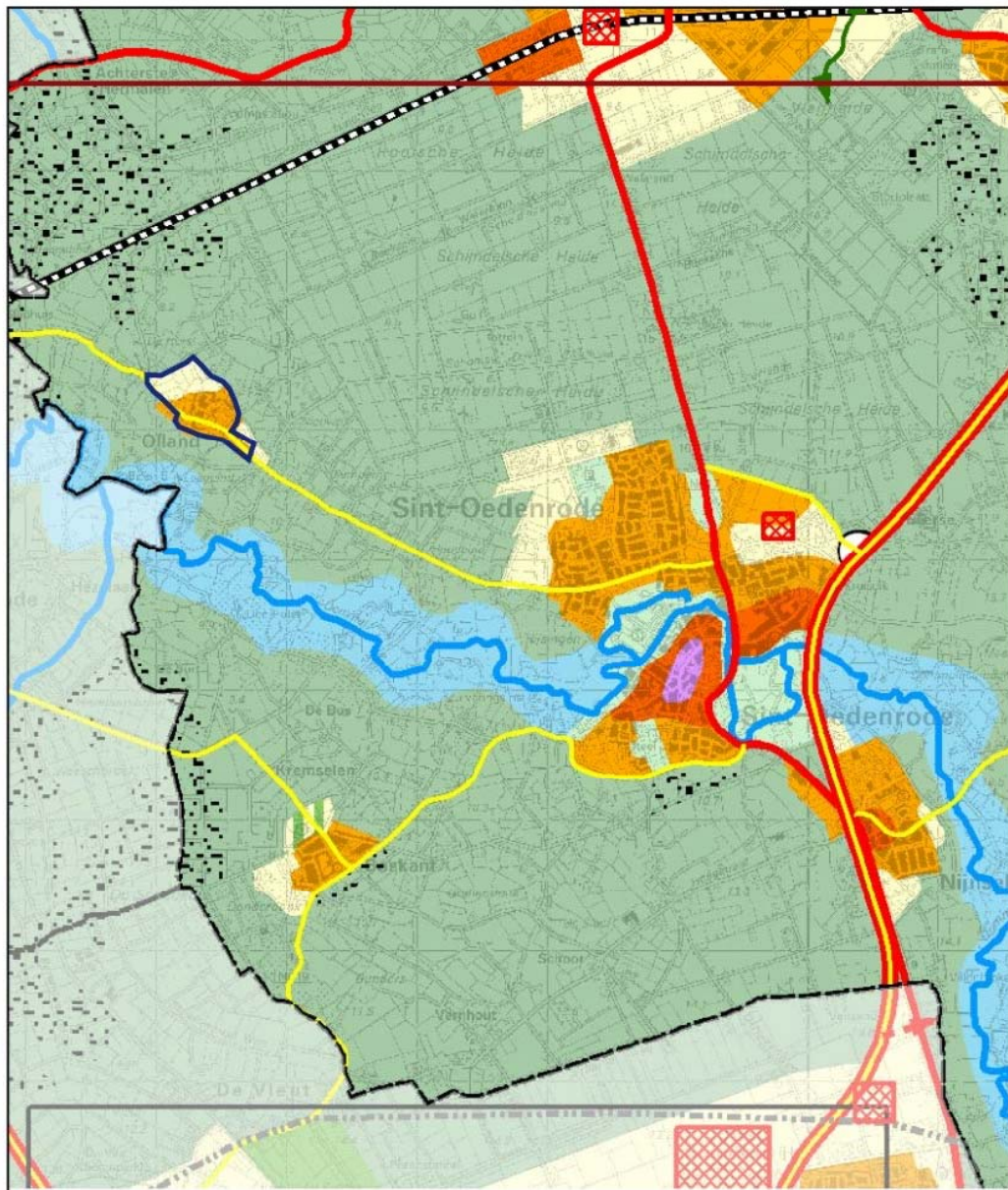
Uitwerkingen van de algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening zoals deze voor 1 juli 2008 in verschillende (sectorale) beleidsnota's is vastgelegd, blijven ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen. De meeste sectorale nota's en beleidsregels maken dan ook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



provincie Noord-Brabant

Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

Plankaart

Stedelijk gebied beheer en intensivering stedelijk groen drager herstructurering centrumontwikkeling	Landelijk gebied landschappelijk raamwerk landschapsontwikkeling beheer beekstelsysteem ontwikkeling beekstelsysteem ontwikkeling groene geleiding zoekgebieden verstedelijking informatie afleesbaar integratie stad/land	Programma verstedelijking > 5 ha in ontwikkelen bedrijventerrein in reserveren bedrijventerrein in ontwikkelen woongebied strategische gebiedsontwikkeling	Infrastructuur (inter)nationale wegverbinding regionale wegverbinding stedelijke hoofdweg dorpsverbindingsweg goederenpoortje vaarweg oever In orde overloop afslagen contourvermeer vloedwijdte Kp-zone	bestaand/bestolen in studie	Basisinformatie ondergrond open water bos en heide waterlopen grens plangebied grens stedelijke regio plangebied
---	---	--	--	--	--

2.100 1.000 0 1.000 2.100 Meters

211x01799/illustraties

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

Relevante aspecten provinciaal beleid Olland:

- 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 Olland zijn hiermee in overeenstemming. Het is grotendeels een beheerplan, waar behoud van de aanwezige kwaliteiten voorop staat.



Afbeelding: uitsnede RLG-Atlas (2006)

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. De uitsnede uit deze atlas laat zien dat het bosgebied aan de zuidzijde van het plangebied onderdeel uitmaakt van de Groene Hoofdstructuur. Deze gronden zijn aangeduid als 'GHS-natuur' (Natuurparel). In het plangebied zijn geen gronden gesitueerd die onderdeel uitmaken van de Groene hoofdstructuur.

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 met het waterschap gesproken worden.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het voor het plangebied Olland relevante ruimtelijke beleid is opgenomen in de Structuurschets Sint-Oedenrode 1996-2015 en de ontwerp-Structuurvisie Plus⁶. 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 Olland.

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 uitgangspunten van de ontwerp-StructuurvisiePlus 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 omvang en het (overige) buitengebied. Het plangebied van het bestemmingsplan Olland 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'.

⁶ Deze ontwerp-structuurvisie Plus uit 1999 is opgenomen in het regionale uitwerkingsplan.

Relatie met bestemmingsplan Olland

De uitgangspunten uit de Structuurschets en Ontwerp-StructuurvisiePlus vormen ook de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Olland. 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 Olland

De 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 Olland, waarbij zowel beheersaspecten als ontwikkelingsaspecten aan de orde komen. Het bestemmingsplan geeft op een goede wijze invulling aan de investeringsitems.

- Er zijn flexibele bouwmogelijkheden 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 Olland. 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 Olland

De Pastoor Smitsstraat vervult een beperkte doorgaande functie voor het verkeer tussen Sint-Oedenrode-Olland-Liempde-Boxtel.

Kwalitatieve woningbehoefte

Mede op basis van het woningmarktonderzoek⁷ heeft de gemeenteraad via de vaststelling van de WoonvisiePlus⁸, 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.

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

⁷ Onderzoek naar het wonen gemeente Sint-Oedenrode, Companen, maart 2004.

⁸ WoonvisiePlus gemeente Sint-Oedenrode, februari 2005.

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 Olland

Er is weinig programmatische ruimte voor nieuwe woningbouw in de kern Olland. Aan de noordwestzijde van de kern vindt aan Den Ekker op dit moment woningbouw plaats. Deze woningbouw is planologisch reeds geregeld in afzonderlijke bestemmingsplannen. Binnen het bestemmingsplan is het 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.

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 wil de gemeente 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 functiebeperking, 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 ontwikkeling 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 geformuleerd⁹:

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

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

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

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

Relatie Olland

Olland kent een aantal locaties waar welzijnsvoorzieningen zijn ondergebracht. Daarnaast vinden veel activiteiten plaats in het gemeenschapshuis “De Holm”, de voetbalkantine en in de twee café’s die het dorp heeft. 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 gemeenschapshuis 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 in woningen onder te brengen. Belangrijk hierbij is dat de maatschappelijke functie geen onevenredige verkeers- of parkeeroverlast met zich meebrengt.

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, middelhoge 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 Olland

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.

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.

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 Olland gegeven en de positie van het plangebied daarbinnen.

Olland 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 Olland vormen de functies wonen en groen de belangrijkste functies. Het groen van Olland 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. Olland kent een aantal van deze welzijnsvoorzieningen. Primaire detailhandelsvestigingen zijn niet in de kern aanwezig.

5.2.2 Bevolking en wonen

Zoals hiervoor reeds vermeld, is Sint-Oedenrode een aantrekkelijke en zeer gewaardeerde woongemeente en voelen inwoners van Olland 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 1100 inwoners. Voor het op peil houden van het inwonertal zullen er extra woningen gebouwd dienen te worden. De uitbreidingsmogelijkheden in Olland worden echter beperkt door de landschappelijke kwaliteiten van het omringende buitengebied. Het woongebied Den Ekker aan de noordwestzijde van Olland is op dit moment in aanbouw. Op korte termijn wordt het plan voltooid.

In Olland komen voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen voor. Andere typen woningen zijn niet of nauwelijks beschikbaar. Dit is een ongunstige situatie voor het handhaven van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Nieuwbouw op de bestaande woningvoorraad dient dan ook gedifferentieerd van aard te zijn. Ook in Olland zal het op een passende wijze laten wonen van ouderen sterk aan belang toenemen. Op twee locaties (Roest tussen nrs. 1a en 1b en hoek Roest/Het Binnenveld) is de bouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

5.2.3 Werken

Bedrijven en beroepsmatige activiteiten

Aan de Pastoor Smitsstraat 21 is een timmerwerkplaats aanwezig en aan dezelfde straat op nr. 47 een glashandel en op nr. 15 een taxibedrijf. Deze panden hebben een woonbestemming gekregen, waarbij een bedrijf is toegestaan.

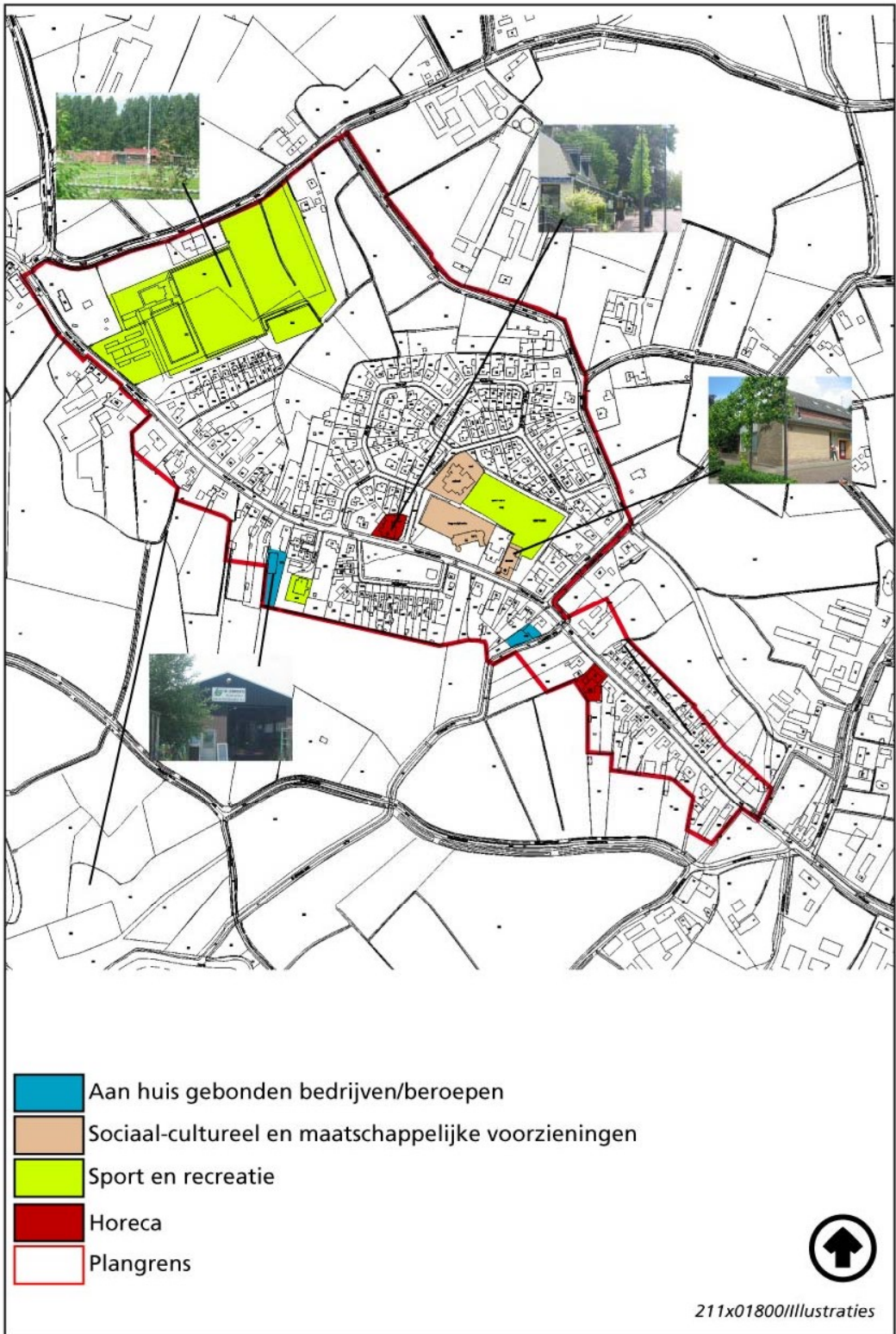
Op verschillende plekken in het plangebied Olland, waaronder op nr. 6 het kantoor van een aannemersbedrijf, zijn kantoorruimtes en bedrijven aan huis gevestigd. Deze zijn veelal ondergeschikt aan de woonfunctie.

Dienstverlening en kantoren

Evenals beroepsmatige activiteiten aan huis, zijn er in het plangebied enkele dienstverlenende functies gevestigd, bijvoorbeeld het kantoor aan de Pastoor Smitsstraat 58 (kantoor behorende bij het bedrijf aan de Pastoor Smitsstraat 47). De panden met beroepsmatige activiteiten aan huis hebben een woonbestemming gekregen.

Agrarische bedrijven

In de bebouwde kom van Olland zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Wel worden de gronden aan de Roest en Pastoor Smitsstraat ten zuiden van de Ollandse Loop gebruikt voor agrarische doeleinden. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied enkele agrarische bedrijven gevestigd, waaronder boomkwekerijen, veehouderijen en paardenhouderijen. Op de eventueel hieraan gekoppelde hinder voor de woonfunctie wordt in hoofdstuk 7 nader ingegaan.



Functiekaart

5.2.4 Voorzieningen¹⁰

Maatschappelijke voorzieningen

In de kern Olland zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- Heilige Martinuskerk, Pastoor Smitsstraat 44;
- Sint Petruschool, Het Binnenveld 4 (basisschool);
- Gemeenschapshuis De Holm, Pastoor Smitsstraat 40;
- Begraafplaats aan de Pastoor Smitsstraat.

Daarnaast vinden veel maatschappelijke activiteiten plaats in de binnenaccommodaties van VV Ollandia, Odisco en de beugelbaan.

Sport en recreatie

Voetbal is in Olland een bindende factor. De velden van de voetbalclub zijn recent verplaatst naar de noordwestkant van de kern. Op deze plaats is het mogelijk om de toekomst andere sportvoorzieningen te huisvesten zodat er een geïntegreerd sportpark kan ontstaan. Met name de komst van de tennisbanen is zeer gewenst. Verder is aan de De Misse 7 een beugelbaan aanwezig. Dit is de enige beugelbaan binnen de gemeente Sint Oedenrode. Aan de achterzijde van de Sint Petruschool, tussen de bebouwing aan de Pastoor Smitsstraat, Het Binnenveld en Roest liggen grasvelden die gebruikt worden voor sportdoeleinden.

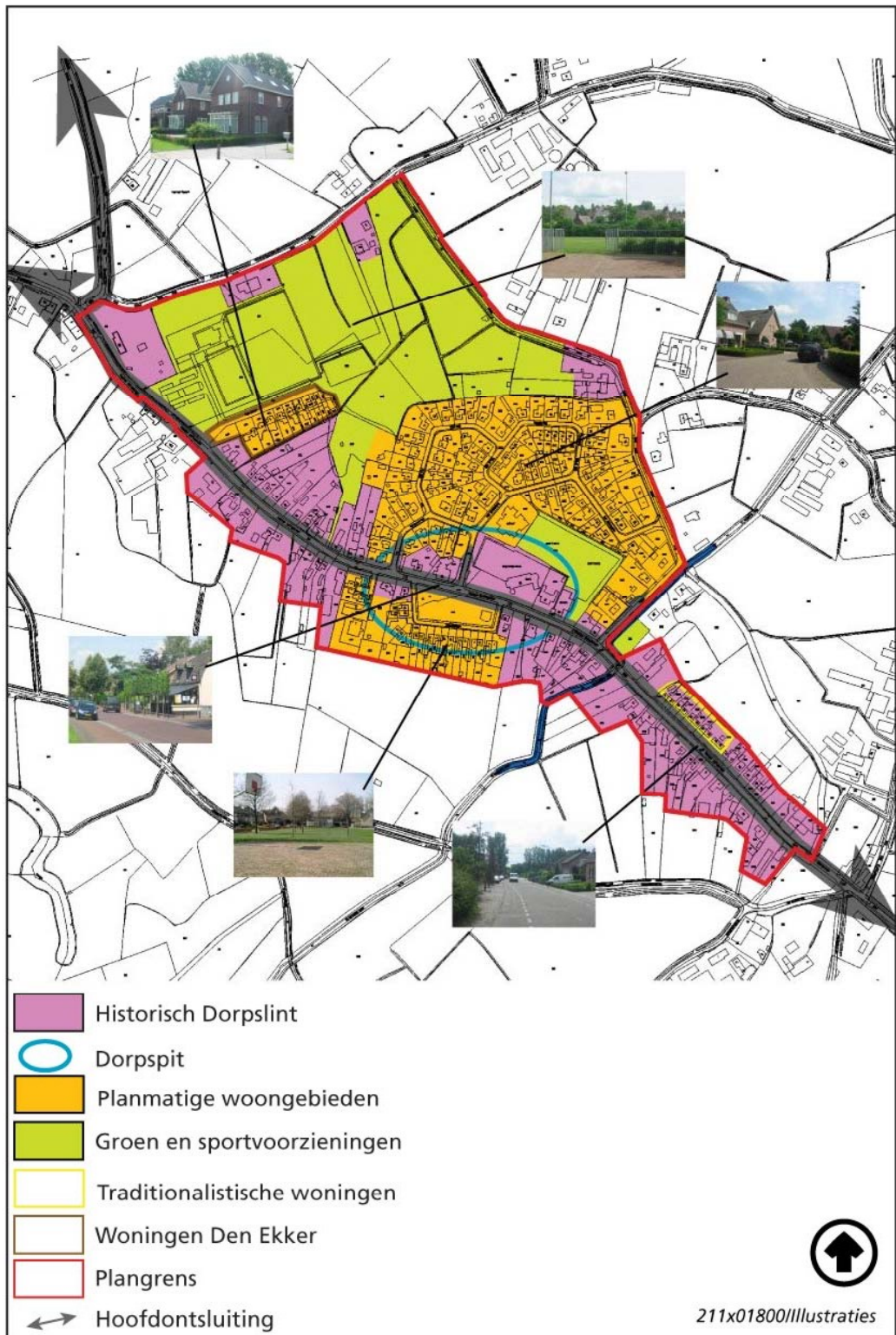
Detailhandel

In het plangebied is geen detailhandelvestiging aanwezig. Wel vindt er ondergeschikte productiegebonden detailhandel plaats zoals de verkoop van tuinbouwproducten en fruit aan huis en is er een mobiele supermarktservice. Deze laatste heeft een standplaatsvergunning.

Horeca

In het plangebied is één horecavestiging aanwezig. Het gaat om cafetaria, café en zaal 'De Dorpsherberg' aan de Pastoor Smitsstraat 48. Daarnaast vindt er in het gemeenschapshuis 'De Holm' en in de sportkantine ondergeschikte horeca plaats. Net buiten het plangebied ligt café D'n Toel aan de Pastoor Smitsstraat 4.

¹⁰ Peildatum: 22 juni 2007



Ruimtelijke hoofdstructuur

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

Olland is ontstaan als een langgerekte nederzetting op de oeverwal en de dekzandrug ten noorden van de Dommel. Na Sint-Oedenrode was dit in 1865 het tweede dorp dat een zelfstandige parochie werd op het grondgebied van de gemeente. De kern bezat als sinds 1467 een kapel. Na de stichting van de parochie ontwikkelde de kern zich in de 19^e eeuw langs het lint. Dit lint is onderdeel van de oude route tussen de kernen Sint Oedenrode en Boxtel. Na de tweede-wereldoorlog heeft er ter hoogte van de Martinuskerk een planmatige uitbreiding aan de zuidzijde van het lint plaatsgevonden. Deze verdichting is gekoppeld aan een stedenbouwkundige wijziging van de lintstructuur: de vorming van een pleinruimte aan het lint. De kern breidde zich pas in de jaren '70, '80 en '90 van de vorige eeuw planmatig verder uit in noordelijke richting. Tussen de Pastoor Smitsstraat en Roest werd een nieuwe woonwijk ontwikkeld.

6.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

De Pastoor Smitsstraat is de centrale as van de kern. Aan de noordkant van deze as heeft de uitbreiding van Olland plaatsgevonden (ten zuiden van de lintstructuur van Roest). De haaks op de Pastoor Smitsstraat en Roest liggende weg Horst is de noordelijke begrenzing van de kern. Zowel de Roest als Horst vormen op dit moment harde grenzen aan de noord-, oost- en westzijde van de kern. De bebouwing aan de zuidzijde van de Pastoor Smitsstraat grenst direct aan het beekdal dat ten zuiden van de kern Olland ligt. Olland 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. Het kleinschalige, afwisselende landschap is recreatief zeer aantrekkelijk.

Dorpslint

Het gehele lint Pastoor Smitsstraat heeft een structurerende functie binnen de kern Olland. Het lint is de toegang tot de kern. Rondom de Heilige Martinuskerk, centraal gelegen in de kern, is sprake van een dorpspit. Hier is een concentratie van niet-woonfuncties. Hoewel men niet kan spreken van een echt 'dorpshart' is er mede door de aanleg van het dorpsplein geprobeerd een centrum te creëren.

De bebouwingswanden van de Pastoor Smitsstraat bestaan voornamelijk uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperiodes. Vooral in de 'uitlopers' heeft de bebouwing uit de naoorlogse periode de overhand. De bebouwing heeft een 'dorpse' bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap.

Het profiel van de Pastoor Smitsstraat bestaat uit een rijbaan met aan weerszijden een soms verharde en soms onverharde berm. De rijbaan wordt begeleidt door solitaire bomen. De panden aan de straat hebben voortuinen die door middel van hagen van de openbare ruimte worden gescheiden.

Dorpsplein

Ten zuiden van de kerk is een dorpsplein gelegen. Het plein is verhoogd aangelegd en bestaat uit een grasgebied met bomen en verharding. Samen met het groengebied voor de kerk vormt het een onderbreking van de lintstructuur. De bebouwingswand van het plein wordt aan de zuidzijde gevormd door verschillende vrijstaande panden en twee-onder-een-kapwoningen van twee bouwlagen met kap.

Traditionalistische woningbouw

Een opvallend bebouwingselement in het lint zijn de traditionalistische twee-onder-een-kapwoningen aan de noordzijde van de Pastoor Smitsstraat, ten zuiden van de Ollandse Loop. Deze woningen zijn planmatig aan het lint gevoegd in de naoorlogse periode. De panden hebben een hoogte van anderhalve bouwlaag met zadeldak. Het zadeldak ligt hierbij het de nokrichting evenwijdig aan het lint. Het traditionele karakter van de woningen wordt versterkt door het materiaalgebruik: donkere bakstenen met donkerrode pannen. Aan de voorzijde zijn kleine dakkapellen geplaatst die in alle panden op een zelfde wijze zijn vormgegeven.

Uitbreidingen periode '70 - '90

In de periode tussen 1970 en eind jaren '90 is de kern aan de noordzijde van de Pastoor Smitsstraat planmatig uitgebreid. De uitbreidingen hebben niet grootschalig plaatsgevonden maar in bouwblokken langs een organisch aandoend stratenpatroon tussen de linten Pastoor Smitsstraat en Roest.

De panden zijn veelal vrijstaand en half-vrijstaand. De woningen hebben ieder een voortuin die grenst aan de openbare ruimte en door middel van hagen en hekwerken van elkaar gescheiden worden. De woningen hebben een hoogte van één tot twee bouwla-

gen met kap. De architectuur van de panden is eenvoudig en er zijn traditionele materialen toegepast als baksteen en hout in een natuurlijke kleurstelling.

Den Ekker

De recente uitbreiding van de kern ligt aan de noordwestzijde van de kern aan Den Ekker. De woningen zijn in samenhang ontworpen en hebben een traditionele vormgeving. De hoogte van de woningen is twee bouwlagen met een forse kap. De gevels zijn opgetrokken in een donkerkleurige baksteen waarbij accenten zijn toegepast in de vorm van bakstenen met een andere kleurtint of licht gestuukte delen.

Sportvelden

De noordwestgrens van de kern wordt deels gevormd door de begrenzing van het sportterrein. Het sportterrein omvat de velden van VV Ollandia, de korfbalvereniging Odisco en gebouwde voorzieningen zoals de kleedlokalen en de kantine.

Midden in de kern, grenzend aan de Sint Petruschool liggen sportvelden tussen de Pastoor Smitsstraat, Het Binnenveld en Roest. De bebouwing aan deze wegen is met de achterkanten naar het sportveld gekeerd.

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 Olland. 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 Olland.

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

7.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

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

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

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

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

VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*.¹¹ Deze publicatie betreft een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geluid, geur, gevaar en stof) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Kenmerkend voor deze aspecten is dat de belasting verder van de bron afneemt.

Richtafstandenlijst

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

Omgevingstypen

De VNG-publicatie maakt voor de toepassing van de richtafstandenlijst onderscheid in de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'¹² en 'gemengd gebied'¹³. De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden tus-

¹¹ *Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007.*

¹² Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stilte- of een natuurgebied, *Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 16 april 2007, p. 26.*

¹³ 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 ordeningspraktijk, 16 april 2007, p. 26.*

sen 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

Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven

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

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

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

Kern Olland

De bedrijfsactiviteiten in Olland beperken zich over het algemeen tot de lichtere milieucategorieën. Scholen, sportvoorzieningen, detailhandel en dienstverlening en de lichtere horecabedrijven zoals een café-restaurant en een cafetaria worden, zeker in gemeente bebouwingslinten, over het algemeen goed vermengbaar geacht met de woonfunctie. De velden van VV Ollandia en de korfbalvereniging liggen overigens aan de noordwestrand van de kern op voldoende afstand tot de nabijgelegen woningen.

Aan de Pastoor Smitsstraat 21 en Pastoor Smitsstraat 47 zijn bedrijven in de bouwnijverheidssector gevestigd. Het betreft een timmerbedrijf en een glaszettersbedrijf. Beide bedrijven vallen in milieucategorie 3.1 en zijn specifiek aangeduid. Bij beëindiging van de huidige activiteit wordt de mogelijkheid geboden om dit type bedrijvigheid (bouwnijver-

heid) te herhuisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is ter plaatse uitgesloten. Wel is het mogelijk een bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

Aan de Pastoor Smitsstraat vindt opslag van gasflessen plaats. Omdat het hier alleen om opslag gaat, hoeft geen rekening te worden gehouden met een veiligheidsafstand ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen. Bij de opslag van deze goederen dient onder meer rekening gehouden te worden met wettelijke eisen die hiervoor gelden, zoals deze voortvloeien uit de Wet milieubeheer.

7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven

In het plangebied van het bestemmingsplan Olland zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel een aantal veehouderij-, paardenhouderijbedrijven en enkele boomkwekers aanwezig. Voor de bestaande woningen in de bebouwde kom en ook voor de twee inbreidingslocaties hebben deze bedrijven geen consequenties. Voor nieuwe woningen wel. Bij een initiatief moet uit (geur)onderzoek blijken of dat initiatief zonder maatregelen realiseerbaar is.

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 het deel van de Pastoor Smitsstraat dat ten noordwesten van De Misse ligt, het wegdeel Roest ten noordwesten van huisnummer 11 en het gedeelte van de Pastoor Smitsstraat dat ten zuiden van de Ollandse Loop ligt, zijn de wegen binnen het plangebied Olland 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. Voor de 50 en 60 km/uur-wegen is in principe een onderzoekszone van 200 meter gekoppeld.

Voor de bestaande woningen (en andere geluidsgevoelige functies) en de geprojecteerde nieuwbouwwoningen aan de Roest (tussen nrs. 1a en 1b) en op de hoek Roest/Het Binnenveld hebben de onderzoekszones geen consequenties. Immers zijn deze locaties gelegen binnen een 30 km/uur-zone. Wel zal bij het indienen van een bouwvergunning akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de binnenwaarde en moeten mo-

gelijk maatregelen getroffen worden om aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Deze maatregelen zorgen voor de garantie van een goed woon- en leefklimaat.

Voor nieuwe woningen binnen de onderzoekszones geldt dat nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies geen geluidbelasting van hoger dan 48 dB mogen 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 spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

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. Daarnaast zijn op twee locaties nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en het Besluit Indieningsvereisten bouwvergunning. Wanneer voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen een bouwvergunning wordt aangevraagd, zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

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 belevingswaarde 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 oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

Uitgangspunt bij nieuwe bouwplannen is dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioelstelsel 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 rioelstelsels 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 tuinbeplanting);
- 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

De Ollandse Loop die de Pastoor Smitsstraat ter hoogte van de Roest doorkruist is als 'Water' bestemd.

In het plangebied ligt de rioolwatertransportleiding die het rioolwater vanaf het gemaal Olland, gelegen aan de Pastoor Smitsstraat 21, naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Sint-Oedenrode afvoert. Deze rioolwatertransportleiding is in dit plan een planologisch beschermd door middel van een dubbelbestemming met aanlegvergunningstelsel.

Gewenst waterafvoersysteem plangebied

Het bestemmingsplan Olland 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 8 april 2008 gereageerd op het plan. In paragraaf 9.2 is aangegeven hoe met de opmerkingen van het waterschap is omgegaan.

7.8 Externe veiligheid

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

Algemeen

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

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁴ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁵ (REVI), en

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 be-

uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁶ en de Handleiding Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁷. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke 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 zijn geen bedrijven aanwezig die met gevaarlijke stoffen het plangebied beïnvloeden. In of op korte afstand van de kern zijn geen (vaar)wegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Andere transportmodaliteiten (buisleidingen, waterwegen) zijn in en in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

Aan de Pastoor Smitsstraat 9A vindt opslag van gasflessen plaats. Via de milieuvergunning zijn regels voorgeschreven waaraan de opslag van de flessen moet voldoen.

Kabels- en leidingen in omgeving plangebied

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen van het hoofdnetvoorzieningsnet gelegen die juridisch-planologische bescherming behoeven.

Ten zuiden van Olland ligt een 14"- 40 bar regionale aardgastransportleiding van de Gasunie. Uit oogpunt van veiligheid kennen aardgastransportleidingen met een zodanige capaciteit een veiligheids-/toetsingszone en een bebouwingszone. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van de bouw van gevoelige/kwetsbare objecten. De veiligheids/toetsingszone zijn thans, conform de circulaire van het Ministerie van VROM "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" d.d. 26 november 1984 bepaald.

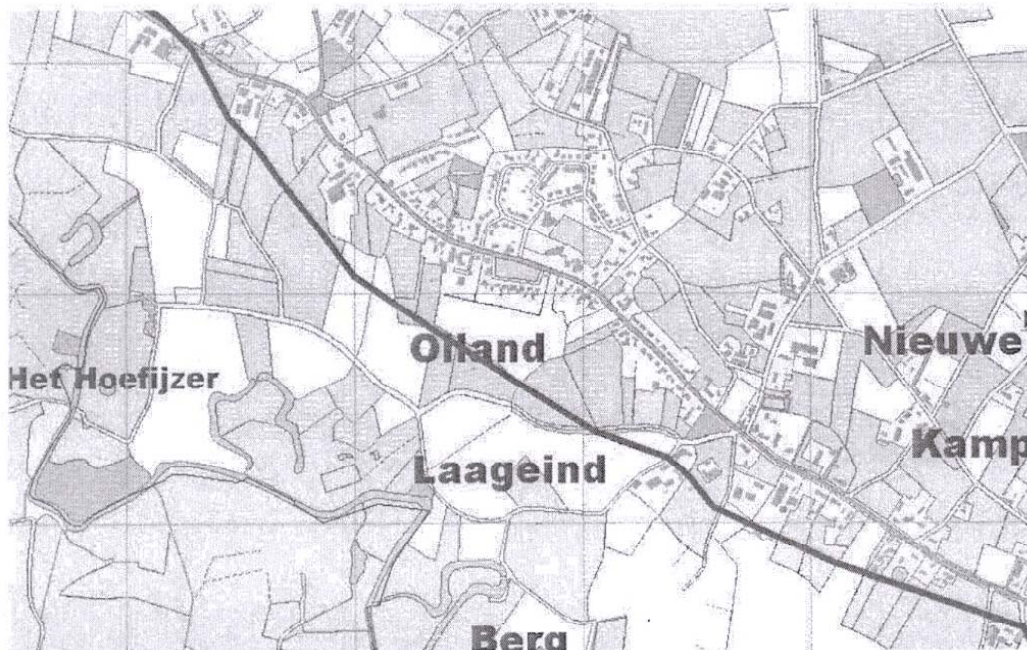
rekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183.

¹⁶ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

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

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.



Afbeelding: tracé gasleiding (Bron: Gasunie)

Door het ministerie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe zoningregeling, ter vervanging van de thans vigerende circulaire "Zoning langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Dit beleid zal naar verwachting in 2009 in werking treden middels de AMvB Buisleidingen. Hierin zal met name het (PR) plaatsgebonden- en (GR) groepsrisico een prominente rol gaan spelen.

Vooruitlopend op dit nieuwe beleid heeft de Gasunie een advies gegeven betreffende het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risicocontour:

De plaatsgebonden risico contour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10-5 en 10-6 contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.

Groepsrisico:

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van

het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Wanneer uitgegaan wordt van het nieuwe Externe Veiligheidsbeleid dienen de volgende afstanden in acht genomen te worden.

Leidingnummer	Diameter	Ontwerp-druk	1% Letaliteitsgrens*	100% letaliteitsgrens*
Z-544-01	8"	40bar	150 meter	80 meter

* = inventarisatie afstand = letaliteitsafstand

Toelichting 1 % letaliteitgrens (9,8 kW/m²-contour):

De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijv. een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

Toelichting 100% letaliteitgrens (35 kW/m²-contour):

Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt bij aan een verhoging van het GR.

Conclusie

Gezien de mogelijkheden die in onderhavig bestemmingsplan worden geboden voor nieuwe bebouwing en de afstand van deze locaties tot de leiding (allen > 150 meter), kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

7.9 Radarverstoringgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg. In de ontheffingsregels voor het oprichten van antenne-installaties is opgenomen dat deze niet hoger mogen zijn dan 65 meter boven NAP.

7.10 Duurzaam bouwen

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

In de regio 's-Hertogenbosch is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. De gemeente Sint-Oedenrode heeft ook op plaatselijk niveau een convenant afgesloten. Afsproken is dat bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing rekening zal houden met de richtlijnen voor duurzaam bouwen.

7.11 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 Olland. 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.

7.12 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.

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Sint-Oedenrode hecht aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. In het

plangebied komt slechts één gemeentelijk monument voor, de voormalige pastorie aan de Pastoor Smitsstraat 42. Binnen het plangebied komen geen Rijksmonumenten voor.

Verder zijn de onderstaande panden geïnventariseerd als M.I.P.-object:

M.I.P.-objecten	
Adres	Omschrijving
Pastoor Smitsstraat 44	Kerkhof (oude Beuken, priesterzerken, Calvariegroep, Heilig Hartbeeld)
Pastoor Smitsstraat 47	T-boerderij nu bedrijfsruimte
Pastoor Smitsstraat 51	Langgevelboerderij
Pastoor Smitsstraat 58-60	Twee woonhuizen
Roest 11	Woongedeelte van langgevelboerderij

In onderhavig bestemmingsplan is aan het gemeentelijke monument een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft.

In het kader van het monumenten inventarisatie project²⁰ (M.I.P.) is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, voor zover zij ten tijde van het opstellen van deze waardenkaart (2006) nog van bovenlokaal belang werden geacht. Deze M.I.P.-objecten zijn op de plankaart specifiek aangeduid als “cultuurhistorisch waardevol bouwwerk” en hieraan is een sloopverbod (met ontheffingsmogelijkheid) gekoppeld.

²⁰ Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

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.

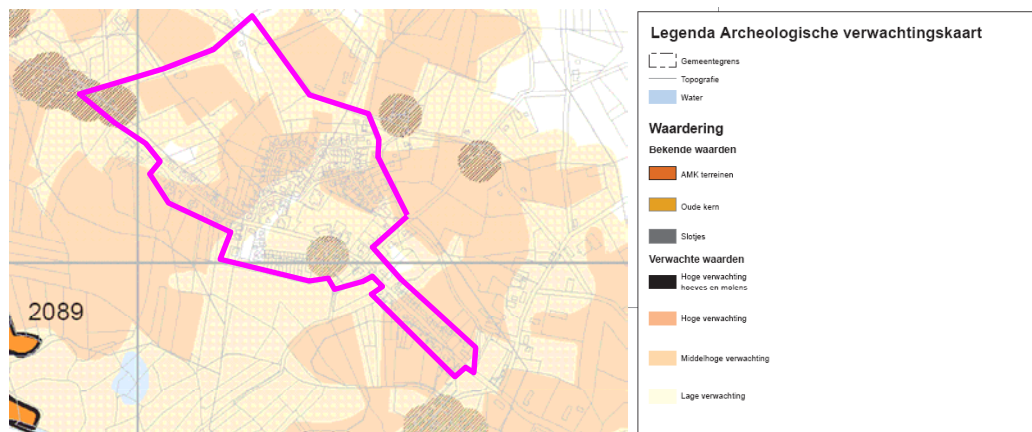
De voorgenomen decentralisatie van het archeologiebeleid, in samenhang met de keuze voor de invoering van het 'verstoorder betaalt' principe, brengt voor de gemeente tevens de verplichting met zich mee om haar archeologiebeleid helder en eenduidig vast te leggen. Dit betreft vooral de principes en regels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

De gemeente heeft eigen archeologiebeleid ontwikkeld met de volgende doelstellingen:

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

Monumentenwet

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



Afbeelding: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart
(Bron: Erfgoedplan Sint-Oedenrode, BAAC)

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.

In onderhavig bestemmingsplan is voor alle gebieden met een verhoogde kans op archeologische vondsten (dat is vrijwel het gehele plangebied) 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 'Waarde – archeologie'. Er zijn beperkingen gesteld aan het gebruik van het land en er worden bouwregels opgenomen die aangeven aan welke beperkingen bouwactiviteiten eventueel onderhevig zijn. Bij een bouwvergunningsaanvraag zal aan deze regels getoetst worden. Omdat er in Olland sprake is van een esdek geldt (behoudens middels aanlegvergunning) een verbod op bodemingrepen dieper dan 50 cm en/of met een omvang minder dan 100 m².

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan 'Olland' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Sint-Oedenrode geen kosten in de exploitatie sfeer. Met de eigenaren van de gronden waarop nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, zijn afspraken gemaakt.

8.2 Handhaving

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

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

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, zoals het bestemmingsplan "Olland" 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 en Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving;
- Waterschap De Dommel;
- VROM Inspectie.

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

Provinciale Planologische Commissie en Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het voorontwerpbestemmingsplan kent een duidelijke opbouw, een heldere plansystematiek 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.

1. Het bij de kerk behorende kerkhof kent enige cultuurhistorische waarden. Het gaat daarbij om enige oude beuken, een aantal opvallende priesterzerken, een calvariegroep en een Heilig Hartmonument. Gezien de bescherming van andere MIP-objecten in het plan, ligt het in de lijn der verwachting ook deze objecten als cultuurhistorisch waardevol bouwwerk te beschermen;

2. 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;
3. 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;
4. In hoofdstuk 3 is de bestemming ‘Maatschappelijk’ niet omschreven. De provincie verzoekt dit aan te passen.

Reactie:

1. Het bij de kerk behorende kerkhof (althans de cultuurhistorisch waardevolle objecten hierbinnen) worden bestemd als ‘Cultuurhistorisch waardevol bouwwerk’;
2. De waterparagraaf wordt in de toelichting aangepast overeenkomstig het bovenaangehaalde advies;
3. De paragraaf over luchtkwaliteit wordt in de toelichting aangepast overeenkomstig het bovenaangehaalde advies;
4. In de bestemmingsomschrijving wordt tevens de bestemming ‘Maatschappelijk’ omschreven.

Waterschap De Dommel:

1. Het waterschap constateert dat de rioolwatertransportleiding vanaf het gemaal Olland naar de rioolwaterzuivering in Sint-Oedenrode niet op de plankaart is aangegeven en niet in de regels 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 planregels;
2. Voorts wordt verzocht om onder andere ten behoeve van een rioolgemaal een ontheffingsbepaling op te nemen voor het realiseren van voorzieningen van algemeen nut. Te meer om het gemaal ter hoogte van het pand Pastoor Smitsstraat 21 te kunnen aanpassen. Voorgesteld wordt om aan dit gedeelte van bedoeld perceel de bestemmingsaanduiding ‘bebouwd’ toe te kennen;
3. Tenslotte wordt gevraagd om ter weerszijden van de in het plan aanwezige watergangen een obstakelvrije zone ten behoeve van de instandhouding van de watergangen op te nemen op de plankaart.

Reactie:

1. In het bestemmingsplan zal het tracé van de rioolwatertransportleiding met bijbehorende dubbelbestemming op de plankaart en in de regels worden verwerkt.
2. In de planregels wordt de gevraagde ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van voorzieningen van algemeen nut, waaronder een rioolgemaal kan worden begrepen. Ter hoogte van het gemaal aan de Pastoor Smitsstraat 21 wordt

een aanduidingsvlak 'bebouwd' opgenomen zodat de aanpassing van het gemaal zonder verdere ontheffing kan worden gerealiseerd;

3. 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:

1. De VROM inspectie geeft aan dat Olland is gelegen binnen het radarverstoringgebied vanwege de vliegbasis Volkel. Binnen het radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven NAP te worden berekend of er een verstoring van de radar optreedt. In artikel 19, lid 1 e is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een antenne-installatie van 50 meter. Gezien de ligging van het maaiveld, verzoekt de VROM-inspectie aan de ontheffing toe te voegen dat de antenne-installatie niet hoger mag zijn dan 65 meter boven NAP.

Reactie:

1. In de toelichting zal melding gemaakt worden van de ligging van Olland in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Aan de ontheffingsmogelijkheid zal de passage dat antenne-installaties niet hoger mogen zijn dan 65 meter +NAP toegevoegd worden.

9.3 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "Olland" heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende 6 weken van 28 februari 2008 tot en met 9 april 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 zijn 7 inspraakreacties ontvangen. In bijlage 1 is de inspraaknota opgenomen. In deze nota is ingegaan op de reactie en is deze van een standpunt van het college voorzien. Daar waar de reacties aanleiding gaven het plan aan te passen is dit vermeld. Voor de wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraak wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 1.

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.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting

**Bijlage 1:
Inspraaknota**

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Olland

Inleiding:

Voor de bebouwde kom van Olland is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen. Binnen het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen afgezien van een enkele woningbouw mogelijkheid .

Het voorontwerp bestemmingsplan "Olland" heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende 6 weken van 28 februari 2008 tot en met 9 april 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn in totaal 7 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De reacties worden 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.

INGEDIENDE INSPRAAKREACTIES

De volgende personen / instanties hebben een inspraakreactie ingediend:

1. De heer en mevrouw Van den Broek, Het Binneveld 20, 5491 ZD Sint-Oedenrode;
2. De heer en mevrouw Markgraaff, Roest 3, 5491 XX Sint-Oedenrode;
3. Familie Roche, Roest 5, 5491 XX Sint-Oedenrode;
4. De heer/mevrouw H.L. van Aarle, Pastoor Smitsstraat 13, 5491 XL Sint-Oedenrode;
5. De heer H. Heerkens, Roest 7a, 5491 XX Sint-Oedenrode;
6. Stichting Dorpsraad Olland, Roest 7a, 5491 XX Sint-Oedenrode;
7. De heer H.C.M. van de Wetering en mevrouw M.L. Vermeulen, Het Binneveld 22, 5491 ZD, Sint-Oedenrode;

Ad 1. Mondeling ingebrachte inspraakreactie fam. Van der Broek, Het Binneveld 20:

1. Het sportveld in de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' heeft niet de juiste kleur. Deze is nu bruin, terwijl de kleur groen zoals bij de bestemming 'Sport' meer voor de hand ligt.
2. Gevraagd wordt of in de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' waarin nu onder meer de school en het sportveld is opgenomen, woningbouw is voorzien.

Reactie college:

1. Het sportveld heeft inderdaad niet de juiste kleur en bestemming op de plankaart. Het betreffende vlak zal van de kleur groen worden voorzien en zal valt dan onder de bestemming "Sport". De plankaart zal op dit punt aangepast worden.
2. In het voorontwerpbestemmingsplan "Olland" zijn geen ontwikkelingen opgenomen het betreft een consoliderend bestemmingsplan. De ontwikkelingen van het plan 'de Locht' en 'de Holm' zullen in een apart bestemmingsplan (partiele herziening) worden opgenomen. Overigens staat 'school' ten onrechte genoemd in het bouwvlak van 'de Holm'. Dit is feitelijk niet juist, maar heeft geen juridische consequenties. Het huidige gebruik van het gebouw valt binnen de bestemming en voorschriften 'maatschappelijke doeleinden'. Het woord school zal ook van de plankaart worden gehaald

Ad 2. Inspraakreactie fam. Markgraaff, Roest 3:

Gevraagd wordt naar de stand van zaken met betrekking tot het bouwplan aan de Roest 3. Op 18 mei 2007 is hiertoe een verzoek aan de gemeente gericht, om de nieuw te bouwen woning mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan 'Olland'. Dit bouwplan zou vervolgens worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Olland', maar op de plankaart is hiervan niets terug te vinden.

Reactie college:

Het college is van oordeel dat medewerking verlenen aan het bouwen van een extra woning tussen

de panden Roest 3 en 3a stedenbouwkundig verantwoord mogelijk is. De resterende perceelsbreedtes van beide deelpercelen en de daarop mogelijke te realiseren bouwmassa zijn hier voldoende ruim voor en komen op meerdere plaatsen aan dat deel van de Roest voor, waardoor het te bouwen pand zich goed voegt in de reeds aanwezige rij van vrijstaande woningen. Voorwaarde voor het verlenen van medewerking is dat een eventuele planschade via een planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer van de nieuw te bouwen woning komt.

Ad 3. Inspraakreactie fam. Roche, Roest 5:

Verzocht wordt om een bouwblok op te nemen op de hoek Roest - Het Binnenveld. Dit betreft het perceel met het kadastraal nummer 6645. Reeds in februari 2005 is door de gemeenteraad besloten dat daar een bouwblok zou worden opgenomen. Het verzoek is dan ook om het besluit van februari 2005 te handhaven, zodat op bedoeld perceel een woning kan worden gerealiseerd.

Reactie college:

In het voorontwerpbestemmingsplan is bedoeld perceel reeds voorzien van een woonbestemming. Op het perceel zal een bouwvlak worden aangegeven. Voordat wij de plankaart zullen wijzigen zal eerst door fam. Roche een planschadeovereenkomst moeten worden ondertekend. Inspreker heeft ook overleg gehad met de bewoners van Het Binnenveld 22. Zij hebben ook een inspraakreactie (punt 8) ingediend. U heeft overleg gehad over het eventueel situeren van de woning aan de Roest. Hieraan zullen wij niet meewerken omdat bij het verlenen van de gevraagde vrijstelling is destijds uitdrukkelijk gekozen voor een situering aan het Binnenveld. Dit om het karakter van de Roest, als overgang naar de meer stedelijke uitbreiding van de kern, te respecteren en daar dus geen verdere verstedelijking toe te laten. Zie ook onze reactie (punt 8) op ingediende inspraakreactie van de bewoners van de woning aan Het Binnenveld 22.

Ad 4. Inspraakreactie de heer/mevrouw van Aarle Pastoor Smitsstraat 13:

1. De woning aan de Pastoor Smitsstraat 13 wordt in het bestemmingsplan aangemerkt als een 'cultuurhistorisch waardevol bouwwerk'. Indiener heeft bij het ontwerp van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie een zienswijze ingediend om bedoeld pand te schrappen van de kaart als zijnde historisch waardevolle bouwkunst. Reden hiervoor was dat sloop en herbouw van het pand heeft plaatsgevonden. Deze zienswijze heeft er toe geleid dat destijds het pand niet meer is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol pand. Concreet wordt verzocht om het pand van aanvrager niet meer als "cultuurhistorisch waardevol bouwwerk" aan te merken.
2. Daarnaast wordt verzocht om het aspect "cultuurhistorische waarden" voor het gehele bestemmingsplan opnieuw te bezien, omdat nog uitgegaan is van verouderde gegevens (namelijk van Monumenten Inventarisatie Project, uitgevoerd door de provincie in de periode 1979 - 1991).
3. Ten slotte wordt verzocht om op de plankaart deel 2 van 2 het achter de woning gelegen bouwwerk op te nemen. Het bouwwerk achter de garage (dat wel op de plankaart staat) heeft een omvang van ± 12 m bij 3,5 m. Het bouwwerk valt onder de in artikel 23 genoemde overgangsbepalingen.

Reactie college:

1. In het bestemmingsplan staat het betreffende perceel inderdaad aangeduid als een MIP-object. Gelet op het feit dat het pand inmiddels gesloopt is en herbouwd, is deze aanduiding niet langer relevant en zal de aanduiding cultuurhistorisch waardevol bouwwerk van de plankaart worden afgehaald en zal ook de toelichting op blz. 66 worden aangepast.
2. Bij het inventariseren van de cultuurhistorische waarden voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de waardenkaart (2005). Inmiddels is deze cultuurhistorische waardenkaart geactualiseerd en is de waardenkaart (2006) van toepassing. Wij zullen op basis van deze waardenkaart (2006) het plangebied nogmaals toetsen. Tevens zal de toelichting op bladzijde 67 van het bestemmingsplan worden aangepast.
3. Het gaat hier om een apart bijgebouw dat niet apart aangeduid hoeft te worden. Het is niet altijd mogelijk om alle bijgebouwen op de plankaart te verwerken. Het betreffende bijgebouw valt onder de bijgebouwenregeling.

Ad 5. Inspraakreactie van de heer Heerkens Roest 7A:

1. Op de plankaart (deelplan 1 van 2) staat op de locatie Roest 7a het bestaande bijgebouw niet vermeld. Verzocht wordt dit bijgebouw op de plankaart op te nemen. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van ± 45 m².
2. Op termijn bestaan er plannen voor nieuwbouw van dit bijgebouw. In artikel 11.2.3. zone bebouwd onder e staat vermeld dat op het perceel een vrijstaand bijgebouw kan worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 200 m². Gevraagd wordt of deze conclusie juist is.

Reactie college:

1. Het is niet mogelijk om alle bijgebouwen op de plankaart te verwerken. Deze staan niet altijd weergegeven op de ondergrond die gebruikt wordt voor het maken van de plankaart. Bovendien is de plankaart een momentopname. Volgens het bestemmingsplan is een bijgebouw toegestaan. Het ontbreken van het bijgebouw op de plankaart hoeft daarom niet apart aangeduid te worden. Het heeft voor inspreker geen juridische consequenties.
2. Deze conclusie is juist. Gelet op de evaluatie van de voorschriften van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid is maximaal een vrijstaand bijgebouw van 200m² toegestaan, mits dit niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de achtertuin.

Ad 6. Inspraakreactie Dorpsraad Olland

A. Algemene opmerkingen:

1. Bladzijde 5 bij 1.2 - ligging: de Ollandse Loop als plangrens klopt niet als je naar de plankaart kijkt.
2. Bladzijde 13: bouw zorgwoningen en woongroepen in Olland. Alleen in het kader van het project Hart van Olland bestaan hiervoor wellicht mogelijkheden. De ruimtelijke invulling in Olland zal niet gemakkelijk zijn.
3. Bladzijde 13 en jongeren: De speeltuin is een belangrijke voorziening voor de Ollandse jeugd. De speeltuin staat echter niet op de plankaart en is ook niet opgenomen in het overzicht van voorzieningen. Verzocht wordt dit als nog te doen.
4. Bladzijde 14 bij binnenactiviteiten, 2^e alinea: het is niet alleen de accommodatie van voetbalvereniging Ollandia maar ook van korfbalvereniging Odisco. Deze wordt in het bestemmingsplan nergens genoemd. Ook de beugelbaan wordt gebruikt voor activiteiten.
5. Bladzijde 14 bij 2.4 onderwijs: gevraagd wordt waarom de peuterspeelzaal als voorziening niet genoemd in combinatie met De Holm?
6. Bladzijde 16 geen concrete nieuwe woningbouwlocaties: op de plankaart staan drie locaties waar nog gebouwd kan worden. Waren dit in het huidige bestemmingsplan ook bouwlocaties?
7. Waarom is het gebied / bouwlocatie De Locht niet meegenomen in dit bestemmingsplan? Idem voor de ontwikkelingen voor De Holm. Of kan er nu al worden gebouwd op het sportveld achter De Holm?
8. Bladzijde 16 detailhandel / winkel / werken in de woonwijk: indien een winkel voor de dagelijkse producten een primaire functie is voor Olland, dan moet dat ook mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. "Nieuwe vestiging" is echter niet mogelijk volgens dit plan. Gelet op het gevarieerde aanbod in de regio zal een eenzijdig aanbod in Olland waarschijnlijk niet meer voldoen aan de aanvraag van de inwoners.
9. Bladzijde 18 en 19 bij 2.8 verkeer en vervoer: het gedeelte tussen de Pastoor Smitsstraat en de Misse en Den Ekker is ook een 50 km gebied. Dit is echter niet als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt of deze twee gebieden ook niet als 30 km gebied kunnen worden aangewezen.
10. Bladzijde 19/20: waarom is het gehele plangebied als archeologisch aandachtsgebied aangegeven?
11. Bladzijde 20 kunstwerken; de dorpsraad is voorstander van een zichtbaar kunstwerk, bijvoorbeeld op het Dorpsplein, bij het sportpark of in de nieuwe wijk.
12. Bladzijde 20 sport en recreatie: Odisco maakt ook deel uit van het sportpark. Gevraagd wordt of het toevoegen van nieuwe sportmogelijkheden c.q. een derde sportveld wel reëel is.
13. Bladzijde 21 bij sport en recreatie, 2^e alinea, laatste regel: De horecavoorzieningen liggen in Olland strategisch in het centrum bij het Dorpsplein en aan het begin van het recreatieve fietspad Olland - Liempde. Ten aanzien van de 3^e alinea (kamers verhuren) wordt gevraagd, of het aanbieden van bed&breakfast faciliteiten ook is toegestaan binnen dit bestemmingsplan.
14. Bladzijde 21 bij 2.10 in de 2^e alinea, eerste zin toevoegen: "Elders werken heeft ook

betekenis voor de ontsluitingswegen zoals de ontsluitingsweg voor het woon-werkverkeer richting Best en Eindhoven via de Bobbenagelseweg. Deze weg is voor de inwoners van Olland van groot belang.”

15. Bladzijde 27 verkeer: niet de gehele Pastoor Smitsstraat is 50 km gebied. Wat betreft horeca wordt aandacht gevraagd voor de ontwikkelingen rondom De Holm, die een volledige horecaverunning heeft.
16. Bladzijde 30 bijgebouwen: de maximale oppervlakte aan bijgebouwen is bepaald op 150 m². Bij de voorschriften op bladzijde 29 staat ook een tweede maat vermeld. Het betreft hier artikel 11.2.3. onder d en e.
17. Bladzijde 49 bij 5.2.3. Werken: het kantoor Pastoor Smitsstraat 58 hoort bij de glashandel/zetterij Pastoor Smitsstraat 47.
18. Bladzijde 50 kaart: de speeltuin en De Muze zijn niet aangegeven op de kaart. De horecavermelding rechtsonder in de Pastoor Smitsstraat klopt niet. Hier zit taxibedrijf Rima, maar wellicht rust op dit perceel nog een horecaverunning? Het veld achter De Holm heeft de aanduiding sport en recreatie op de kaart, maar op de plankaart is dat maatschappelijke doeleinden.
19. Detailhandel en horeca: bij detailhandel wordt de Minimarkt op dinsdagmorgen niet vermeld. Café Den Toel valt buiten het plangebied.
20. Bladzijde 52 kaart: de onderdelen groen en sportvoorzieningen komen niet als zodanig terug op de plankaart: hoek Roest / Pastoor Smitsstraat en het veld achter De Holm.
21. Bladzijde 54: profiel Pastoor Smitsstraat: er liggen geen trottoirs langs deze straat. De term suggereert een verhoogde ligging, hetgeen niet het geval is.
22. Bladzijde 60 opslag goederen: welke veiligheids- en milieueisen worden hier aan gesteld?
23. Bladzijde 60 geluidhinder: het gedeelte van de Pastoor Smitsstraat tussen De Misse en Den Ekker is ook een 50 km gebied.

Reactie college:

1. Deze opmerking is terecht de tekst op bladzijde 5 van de toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangepast. De precieze loop van de Ollandse Loop in relatie tot de plankaart zal nog nader worden bekeken. Indien blijkt dat de plangrens niet klopt zal deze worden aangepast.
2. De exacte invulling is in dit stadium van de procedure nog niet aan de orde. In een later stadium zal hierover meer bekend zijn.
3. Het klopt dat voor deze locatie geen bestemming is opgenomen die past bij het gebruik als speeltuin. Wij zullen voor deze locatie de bestemming wijzigen in “Verkeer en Verblijf. Binnen deze voorschriften past ook een speeltuin. De plankaart zal op dit punt worden aangepast. Daarbij wordt voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid naar ‘wonen’ opgenomen.
4. De tekst op bladzijde 14 van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.
5. Er zijn geen bijzondere redenen voor het niet noemen van de peuterschool. Het niet opnemen van de peuterspeelzaal in combinatie met De Holm heeft absoluut geen juridische consequenties. Mocht er in de toekomst initiatieven zijn dan zal ook naar deze locaties gekeken worden.
6. Onder de oude/vigerende bestemmingsplannen waren deze locaties destijds niet als zodanig in beeld voor woningbouw. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ook niet in bouwlocaties. Het betreft een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen
7. In het voorontwerpbestemmingsplan “Olland” zijn geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen het betreft een consoliderend bestemmingsplan. De ontwikkelingen van de plannen ‘de Locht’ en ‘de Holm’ zullen in een apart bestemmingsplan(partiele herziening) worden opgenomen.
8. Het mogelijk maken van nieuwe functies, zoals een winkel, is gelet op het conserverende karakter van dit plan niet opgenomen. Wel is bij de inventarisatie naar voren gekomen dat er geen winkel in dagelijkse producten(supermarkt of bakker) aanwezig is. Om deze ruimere gebruiksmogelijkheden(detailhandel) wel mogelijk te maken zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Dit zal een algemene wijzigingsbevoegdheid worden die zal gaan gelden voor aangegeven delen van het plangebied. Een verzoek om nieuwsvestiging van een winkel in dagelijkse producten zal afzonderlijk worden beoordeeld en d.m.v. een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden. De wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor percelen in het gebied tussen Ollandse Loop,

- De Misse, Roest en Schoolstraat.
9. Bij een maximale snelheid van 30 km/u hoort een inrichting als erftoegangsweg. Bedoelde delen van de Pastoor Smitsstraat, waar nu nog een snelheid van 50 km/u geldt, moeten nog als erftoegangsweg worden ingericht. Daarna kan er een snelheid van 30 km/u worden ingesteld. De gegeven bestemming zal geen belemmering zijn om in de toekomst qua verkeersveiligheid de twee 50 km gebieden aan te wijzen en in te richten als 30 km zone. Dit wordt in via de wegenverkeerswet geregeld en hoeft niet als zodanig bestemd te worden.
 10. Het is juist geconstateerd dat gehele plangebied is aangewezen als archeologisch aandachtsgebied. In het bestemmingsplan is voor het hele plangebied een dubbelbestemming 'Archeologisch aandachtsgebied' toegekend. Dit houdt in, dat de als zodanig aangemerkte gebieden zijn bestemd voor behoud, versterking en herstel van de aan het gebied eigen zijnde archeologische waarden. Daarbij gaat het óók om het behoud van de naar verwachting aan te treffen archeologische waarden, dus waarden, die nu nog niet bekend en of beschermd zijn in het kader van de Monumentenwet. Daarnaast geldt de beschermende regeling voor gronden met de bestemming 'Archeologisch aandachtsgebied' van artikel 12.
 11. Deze opmerking over kunstwerken nemen wij voor kennisgeving aan.
 12. Het klopt dat korfbalvereniging Odisco ook onderdeel uitmaakt van dit sportpark. Wij zullen de toelichting op bladzijde 20 van het bestemmingsplan aanpassen.
 13. Vanuit beleidsmatig, maar ook vanuit recreatief oogpunt worden bed&breakfast faciliteiten als een waardevolle toevoeging gezien van de bestaande functies binnen de kern Olland. Voor zover dergelijke initiatieven worden ontplooid, zal in principe hieraan medewerking worden verleend, mits deze activiteiten in overeenstemming zijn met de daarvoor geldende voorschriften van het bestemmingsplan en de relevante passages uit het Kampeer- en accommodatiebeleid. In het bestemmingsplan zal het mogelijk worden bij wonen onder voorwaarden logies & ontbijt aan te bieden.
 14. Deze toevoeging is voor dit bestemmingsplan niet relevant.
 15. Zie ook beantwoording onder punt 9.
 16. Het klopt dat onder 11.2.3. (onder d) van de voorschriften uitgegaan wordt van de gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen van maximaal 150m². Het onder e genoemde oppervlaktemaat van 200m² heeft betrekking op vrijstaand bijgebouw. Het bestemmingsplan wordt aangepast dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 200 m² mag bedragen.
 17. De betreffende tekst op bladzijde 49 van het bestemmingsplan zal worden aangepast conform de gemaakte opmerking.
 18. Het niet aanduiden van de speeltuin heeft geen planologisch-juridische gevolgen. Binnen de geldende bestemming is opgenomen dat het perceel ook ingericht kan worden als speeltuin. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Pastoor Smitsstraat 15 een Horeca bestemming. Het pand wordt al lang niet meer gebruikt voor een horecagelegenheid. Indien lange tijd geen gebruik meer wordt gemaakt van de bestemming die op een pand rust is het verplicht om de locatie te bestemmen overeenkomstig het huidige gebruik. In het onderhavige geval is dat "wonen". Wij zullen de kaart op bladzijde 50 laten aanpassen. Op de plankaart staat wel de juiste bestemming vermeld nl. wonen. Het sportveld achter De Holm zal worden voorzien van de kleur, die bij de sportbestemming hoort. De plankaart zal overeenkomstig bovenstaande worden aangepast.
 19. Het niet vermelden van de Minimarkt heeft geen juridische gevolgen. Dit wordt buiten het bestemmingsplan om door middel van een standplaatsvergunning geregeld. Café Den Toel is gevestigd aan de Pastoor Smitsstraat 4 en niet op nummer 15. Deze horecagelegenheid valt buiten het plangrenzen van dit bestemmingsplan. De toelichting op bladzijde 51 van het bestemmingsplan zal worden aangepast.
 20. De ruimtelijke hoofdstructuur kaart heeft in principe niets te maken met het bestemmingsplan. Het wil alleen in grove lijnen aangeven waar bepaalde functies liggen. Bepalend en juridisch bindend is de plankaart die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Wij zullen de ruimtelijke hoofdstructuurkaart niet aanpassen.
 21. De tekst op bladzijde 54 van de toelichting zal overeenkomstig de opmerking worden aangepast.
 22. Bij de opslag van goederen dient onder meer rekening te worden gehouden met de wettelijke eisen die daarvoor gelden, zoals die onder meer voortvloeien uit het de Wet milieubeheer. De eisen voor opslag voor gasflessen zullen dan ook voortvloeien uit de Wet

milieubeheer.

23. De paragraaf(7.4 geluidhinder wegverkeer) op bladzijde 60 van de toelichting zal naar aanleiding van de gemaakte opmerking worden aangepast.

B. Tekstuele opmerkingen:

Als tweede onderdeel van de inspraakreactie heeft de Dorpsraad tekstuele opmerkingen:

1. Bladzijde 5: het is 'De Misse'.
2. Bladzijde 14, 1^e regel: het woord 'JOP' is weggefallen.
3. Bladzijde.21, 1^e alinea:'De horecavoorziening ligt..' vervangen door 'Een horecavoorziening ligt..'
4. Bladzijde 27 horeca/zalencentrum: het is 'De Dorpsherberg'. Zalencentrum vervangen door 'zaal'.
5. Bladzijde 47: 'Ololand' vervangen door 'Olland'.
6. Bladzijde 51: bij 'Sint Petruschool' 'binneveld' vervangen door 'Het binneveld'. Bij sport en recreatie, 2^e regel: 'noorwestkant' vervangen door 'noordwestkant'. Tevens toevoegen 'Het' Binneveld. Bij horeca: 'De Dorpsherberg'.
7. Bladzijde 55, voorlaatste regel: toevoegen 'Het' Binneveld.
8. Bladzijde 65, onder kopje doorwerking plangebied, 3^e regel: 'zijn' weggefallen tussen 'plangebied' en 'geen'.
9. Bladzijde 66 monumenten: het is niet het parochiecentrum maar de voormalige pastorie.

Reactie college:

De tekstuele opmerkingen gemaakt door insprekers zullen waar nodig worden verwerkt in het bestemmingsplan "Olland".

C. Voorschriften:

1. Bladzijde 17, bij 4.1 groen: de hondenuitlaatplaats, de speeltuin en de groenstrook langs de begraafplaats aan Het Binneveld zijn niet als zodanig aangegeven op de plankaart.
2. Bladzijde 20, bij 6.2.1: de maximale goot- en bouwhoogte van De Holm staan niet op de plankaart? Gevraagd wordt of dit ook geldt voor mogelijke nieuwbouw van De Holm?
3. Bladzijde 25, bij 9.1 Verkeer - Verblijf: de hondenuitlaatplaats en de speeltuin aan Het Binneveld zijn niet aangegeven als verkeer - verblijf. Gevraagd wordt wat de reden is van deze dubbele vermelding (zie ook bij artikel 4.1).
4. Bladzijde 29 bij 11.2.3 onder d en e: wat is hier het verschil?
5. Bladzijde 31, mantelzorg: hoe zit de Rooise Mantelzorgregeling in elkaar? Kan er wel of geen keukentje?
6. Bladzijde 42, telecom: de locatie van de sirenemast is niet meegenomen. Daarnaast ontbreekt de mast voor mobiele telefonie van Telfort. Op welke manier kan de ontvangst voor mobiele telefonie in Olland worden verbeterd en welke rol kan de gemeente hierin vervullen?

Reactie college:

1. De genoemde functies vallen binnen de voorschriften van de bestemming 'groen' en zijn binnen deze bestemming toegelaten. Deze functies behoeven niet specifiek, omdat deze binnen de bestemming vallen, op de plankaart te worden aangeduid.
2. Inderdaad staan de hoogtes niet vermeld op de plankaart. De plankaart zal op dit onderdeel worden aangepast. Eventuele nieuwbouw van De Holm is in het kader van dit bestemmingsplan niet meegenomen. De mogelijke nieuwbouw De Holm zal via een partiele herziening(aparte procedure) van het bestemmingsplan plaatsvinden. Hiervoor zal dan ook een aparte procedure voor worden gevolgd.
3. De genoemde functies zijn op grond van de bij de bestemming behorende voorschriften toegelaten. Gekozen is om zowel bij de bestemming "Groen" als bij de bestemming "Verkeer - Verblijf" ruimere functies toe te staan. Dit voorkomt dat er teveel verschillende voorschriften binnen een beperkte oppervlak moeten worden aangegeven verwerkt. Dit bevordert de leesbaarheid van de plankaart niet. Daarom is gekozen om binnen diverse bestemmingen dezelfde functies toe te staan.
4. Het gestelde onder 11.2.3. onder e is van toepassing indien er maar één vrijstaande bijgebouw op het perceel aanwezig is en het bepaalde onder d is aan de orde, indien er meerdere bijgebouwen op een perceel aanwezig zijn. Voor een toelichting op de bijgebouwenregeling verwijzen wij u naar het betreffende deel in paragraaf 3.3. van de

toelichting.

5. De Rooise mantelzorgregeling is een regeling die gemaakt is voor de gehele gemeente om medewerking te kunnen verlenen aan een verzoek om mantelzorg. Binnen de bestaande oude bestemmingsplannen waren dergelijke initiatieven niet toegestaan. De Rooise mantelzorgregeling geldt dan als toetsingskader voor de bestaande oude bestemmingsplannen. In alle nieuwe bestemmingsplannen, waaronder ook dit bestemmingsplan valt, is in de voorschriften een vrijstellingsregeling voor mantelzorg opgenomen. Hierdoor vervalt de werking van de mantelzorgregeling voor dit bestemmingsplan. Een verzoek om mantelzorg moet dan ook voldoen aan de voorschriften m.b.t. mantelzorg weergegeven op blz. 31 van de voorschriften onder 11.6.
6. De sirenemast valt onder het regiem van bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Het specifiek aanduiden van alle masten op de plankaart in het plangebied is niet verplicht. In de vrijstellingsbepaling (artikel 19) is de mogelijkheid opgenomen voor het toestaan van antenne-installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden, onder nader omschreven voorwaarden. De zorg en de kwaliteit van het gsm-netwerk is een zaak van de provider. Wij kunnen als gemeente daar alleen een faciliterende rol in spelen.

D. Plankaart:

1. De huidige locatie van de speeltuin op de hoek van Het Binneveld en de Schoolstraat staat ingetekend met de functie wonen. Tevens is er een woning aangegeven die er dus niet staat.
2. Volgens de plankaart zijn er drie nieuwe woningbouwlocaties binnen het plangebied:
 - hoek Roest - Het Binneveld;
 - hoek Roest - Pastoor Smitsstraat bij de waterloop (is nu een schapen/paardenwei);
 - Pastoor Smitsstraat tussen de waterloop en huisnummer 17 (is nu een aspergeveld).Gevraagd wordt of deze mogelijkheden ook al aanwezig waren onder het oude/huidige bestemmingsplan aanwezig waren.
3. Gevraagd wordt of de aangeduide goothoogte van de woningen aan Den Dries 16 t/m 24 wel correct is. Daarnaast worden er vraagtekens geplaatst bij de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogten.
4. Niet alle bijgebouwen staan op de plankaart vermeld. Heeft dit nog consequenties?
5. De aanduiding school voor het gebouw van het ontmoetingscentrum/ gemeenschapshuis is niet correct.

Reactie College:

1. Het klopt dat voor deze locatie geen bestemming is opgenomen die past bij het gebruik als speeltuin. Wij zullen voor deze locatie de bestemming wijzigen in "Verkeer en Verblijf. Binnen deze voorschriften past ook een speeltuin. De plankaart zal op dit punt worden aangepast. Daarbij wordt voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen' opgenomen.
2. nee
3. De aangegeven goot- en bouwhoogtes zullen opnieuw worden bekeken en indien nodig zal de plankaart worden aangepast.
4. Het is niet altijd mogelijk om alle gebouwen die er zijn op de bestemmingsplankaart te verwerken. Op de ondergronden die gebruikt worden voor het maken van de plankaart staan niet altijd alle gebouwen weergegeven. Mocht een gebouw niet op de plankaart staan heeft dat geen consequenties. Het bestemmingsplan staat bijgebouwen gewoon toe.
5. het klopt dat dit niet correct is weergegeven is op de plankaart. Wij zullen de plankaart op dit onderdeel laten aanpassen.

Ad 7. Inspraakreactie van de heer H.C.M. van de Wetering en mevrouw M.L. Vermeulen:

Indieners zijn eigenaren van het perceel Het Binneveld 22. Dit perceel grenst aan het perceel aan de hoek van Het Binneveld en Roest, welk perceel het kadastrale nummer 6645 heeft. Indieners wijzen op de volgende nadelen wanneer laatstgenoemd perceel door de familie Roche wordt bebouwd:

- verlies van daglicht in de hobbyruimte en garage op het perceel van indieners;
- verlies van landelijk uitzicht op het stuk tussen de Roest naar de Jennekkers.

Indieners geven de voorkeur aan plaatsing van de woning aan de voorzijde aan de Roest. Indieners hebben hierover overleg gehad met de nieuwe eigenaren van het te bebouwen

perceel. De nieuwe eigenaren delen de voorkeur van de indieners.

De wens wordt uitgesproken, dat het college zich kan verenigen met inspraakreactie en hierover de juiste beslissing zal nemen.

Reactie College:

Bij het verlenen van de gevraagde vrijstelling is destijds stedenbouwkundig gekozen voor een situering aan het Binnenveld. Dit om het karakter van de Roest, als overgang naar de meer stedelijke uitbreiding van de kern, te respecteren en daar dus geen verdere verstedelijking toe te laten. Door de woning te situeren aan het Binneveld ontstaat een goede afronding vanaf het Binneveld en de Roest. Gelet op de stedenbouwkundige motieven zullen wij niet meewerken aan een verandering van de situering van de woning zodanig dat de voorzijde aan de Roest komt te liggen. Gelet op het bovenstaande zullen wij het bestemmingsplan niet overeenkomstig het verzoek worden aangepast.

Conclusie

De inspraakreacties en de beantwoording leiden tot een gedeeltelijke aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan "Olland".

Sint-Oedenrode, 16 december 2008.

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,

de secretaris,

de burgemeester,

J.W.F. Compagne

P.M. Maas

**Bijlage 2:
Reacties vooroverleg**



GEMEENTE SINT-OEDENRODE ^{DVS}	
CORR. NR. 08/2008	MGT
INGEK.: 14 APR 2008	Rappel: 4/5
sector:	afd.: P32-BW
kopie:	d.d.:



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

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

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

Boxtel	: 8 april 2008	behandeld door	: Erik van Kronenburg
ons kenmerk	: U-08-00572	doorkiesnummer	: (0411) 661 060
uw kenmerk	: 08/907	e-mail adres	: evkronenburg@dommel.nl
onderwerp	: voorontwerp	bijlagen	: 1
	bestemmingsplan	verzonden	: 10 APR. 2008
	Olland		

Geachte college,

Op 21 februari heb ik het "voorontwerpbestemmingsplan Olland" ontvangen.

Ik verzoek u mijn opmerkingen over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Olland.

Transportleiding

Ik heb het bestemmingsplan beoordeeld. Ik constateer dat in het plan niet de rioolwatertransportleiding vanaf gemaal Olland naar de rioolwaterzuiveringsinrichting Sint-Oedenrode is opgenomen in de voorschriften nog op de plankaart is ingetekend. Inmiddels is het tracé van de rioolwatertransportleiding per email verstrekt aan de heer Van Maren van uw gemeente. Ik verzoek u de rioolwatertransportleiding op de plankaart op te nemen.

Voor de rioolwatertransportleiding is een zakelijk rechtstrook van 3 meter aan weerszijden van de leiding gevestigd. De leiding is gelegen binnen de bestemming "wonen" en "verkeer". Ik verzoek u een voorschrift voor "leidingen" op te nemen met een dubbelbestemming. Het dubbelbestemde is daarbij leidend ten aanzien van de hoofdbestemming.

Rioolgemaal

Rioolgemaal Olland is gelegen aan de Pastoor Smitsstraat ter hoogte van huisnummer 21. De ondergrondse kelder van het gemaal wordt niet aangepast, de schakelkast wordt wel aangepast. In artikel 11 Wonen wordt in § 11.2.4 zone 'onbebouwd' de vermelding 'overige bouwwerken geen gebouwen zijnde' aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen van de overige bouwwerken. Ik voorzie problemen voor het gemaal als dit zo wordt vastgesteld. Ik verzoek u om de bestemming van het gemaal te wijzigen van zone 'onbebouwd' naar zone 'bebouwd'. Dit betekent namelijk een verruiming van de bouwhoogte naar maximaal 3 meter dit levert dan geen beperking meer voor het aan te passen gemaal.

Normaliter worden voorzieningen ten algemene nut vernoemt in een algemene vrijstellingsbepalingen. In artikel 19 'Algemene vrijstellingsbepalingen' komt een dergelijk voorschrift niet terug. Ik verzoek u te overwegen een algemene vrijstellingsbepaling voor het rioolgemaal op te nemen in de voorschriften of de voorschriften van de hoofdbestemming aan te passen zodat er geen belemmeringen ontstaan voor de voorzieningen van algemene nut.

Oppervlaktewater

De Ollandse Loop is op de plankaart aangeduid met de bestemming Water. Ten behoeve van het in stand houden van de watergangen zijn in de Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005 voorschriften opgenomen. De watergang heeft een bovenbreedte van minder dan 7 m. vanuit de insteek. Om de watergang te onderhouden wordt een obstakelvrije zone aangehouden van 5 m. vanuit de insteek aan weerszijden van de watergang. Ik verzoek u de obstakelvrije zone ten behoeve van het in stand houden van de watergangen over te nemen op de plankaart en op te nemen in de voorschriften.

Samengevat:

Ik verzoek u om:

- het tracé van de rioolwatertransportleiding op te nemen op de plankaart;
- in de voorschriften een voorschrift voor "leidingen" op te nemen;
- de bestemming van het gemaal te wijzigen van zone 'onbebouwd' naar zone 'bebouwd';
- te overwegen een algemene vrijstellingsbepaling voor het rioolgemaal op te nemen in de voorschriften of de hoofdbestemmingen aan te passen;
- de obstakelvrije zone ten behoeve van het in stand houden van de watergangen over te nemen op de plankaart;
- de obstakelvrije zone ten behoeve van het in stand houden van de watergangen op te nemen in de voorschriften.

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

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Anita van der Looy
procesmanager Ontwikkelen externe plannen

29 APR 2008

Brabantlaan 1
 Postbus 90151
 5200 MC 's-Hertogenbosch
 Telefoon (073) 681 28 12
 Fax (073) 614 11 15
 info@brabant.nl
 www.brabant.nl
 Bank ING 67.45.60.043
 Postbank 1070176

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester
 en wethouders van Sint-Oedenrode
 Postbus 44
 5490 AA SINT-OEDENRODE

GEMEENTE SINT-OEDENRODE	
CORR. NR. 08/2503	MGJT
INGEK.: 6 MEI 2008	Rappel: 12/5
sector:	afd.: P32-PBW
kopie:	d.d.:

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan "Olland"

Datum

24 april 2008

Ons kenmerk

1380506/1409346

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F. Pienaar

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en
 Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 43

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

1

E-mail

F.Pienaar@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 20 februari 2008, ontvangen op 21 februari 2008, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp bestemmingsplan "Olland".

De bespreking van dit voorontwerp bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 21 mei 2008.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Betekenis categorie-indeling

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



1. Planbeschrijving

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Olland' is opgesteld in het kader van de gemeentelijke actualisatie bestemmingsplannen. Het gaat hierbij primair om het conserveren en beheren van het bestaande dorpsgebied. Vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waaromtrent planvorming en besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden meegenomen. Het bestemmingsplan geeft daarom blijk van een conserverend karakter vergezeld van meerdere vrijstellingsbevoegdheden ten aanzien van het gebruik.

Het bestemmingsplangebied omvat de bebouwde kom van Olland bestaande uit een langgerekte nederzetting ten noorden van de Dommel. De Pastoor Smitsstraat heeft een structurerende functie binnen de kern.

Het plangebied bestaat overwegend uit woonfuncties. Verder vindt men in het plangebied voorzieningen zoals onderwijs, sport, één horecagelegenheid en een groenbestemming voor het gronden van het Spellekesbos. Voor het gehele plangebied is een dubbelbestemming 'Archeologisch aandachtsgebied' opgenomen. Om de M.I.P.-objecten te beschermen is de dubbelbestemming 'Cultuurhistorisch waardevol bouwwerk' opgenomen.

2. Toets aan het vigerende beleid.

Evenals het bestemmingsplan, 'Sint-Oedenrode-Zuid', in het kader van de actualisatie bestemmingsplannen, kent het voorontwerp bestemmingsplan een duidelijke opbouw, een heldere plansystematiek en is goed leesbaar.

De Directie constateert dat het plan een goed onderbouwde beheersvisie voor het bestemmingsplangebied bevat. Uw beleidskeuzes en ambities zijn helder uiteengezet. De Directie kan vanuit het provinciale beleid in het algemeen met het voorontwerp bestemmingsplan instemmen.

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie merken we op dat het bij de kerk behorende kerkhof ook enige cultuurhistorische waarden kent. Zo is er sprake van enige oude beuken, een aantal opvallende (priester)zerken, een calvariegroep en een H. Hartmonument. Gezien de bescherming van andere MIP-panden in het plangebied ligt het in de lijn der verwachtingen ook dit MIP-object (of kenmerkende onderdelen daarvan) als cultuurhistorisch bouwwerk te beschermen (Cat. II).

Met betrekking tot de milieutechnische aspecten kunnen wij in principe instemmen met het plan maar vragen wel nadere aandacht voor de waterparagraaf en een wetswijziging bij de paragraaf luchtkwaliteit.

In de waterparagraaf dient tot uiting te komen op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders. Aangegeven moet worden welke opmerkingen in het kader van dit overleg door de betrokken waterbeheerders zijn gemaakt en op welke wijze met deze opmerkingen in het plan rekening is gehouden. Indien

Datum

24 april 2008

Ons kenmerk

1380506/1409346

de gemeente afwijkt van het door de waterbeheerders gegeven watertoetsadvies dan dient de motivering hiervoor te worden aangegeven. (Cat. II)

Datum

24 april 2008

Ons kenmerk

1380506/1409346

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit wordt in de toelichting verwezen naar het "besluit luchtkwaliteit" uit 2005. Inmiddels is de "Wet luchtkwaliteit", met ingang van 15 november 2007 in werking getreden. De directie adviseert de toelichting te actualiseren. (Cat. III)

Juridische aspecten

De Directie benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving. Vanuit het oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid zijn enkele aandachtspunten in deze fase te benoemen.

- In hoofdstuk 3 is de bestemmingsplanmethodiek uiteengezet. Wij merken op dat de bestemming 'Maatschappelijk' niet in paragraaf 3.3 'Bestemmingen' is opgenomen. (Cat. III)

3. Conclusie.

De Directie adviseert u het voorontwerp-bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



drs. ing. A.F. Meulepas,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

VERZONDEN 28 MEI 2008

Ons kenmerk : nr. 1380506/1416468
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812059 L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 21 mei 2008
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
Olland.

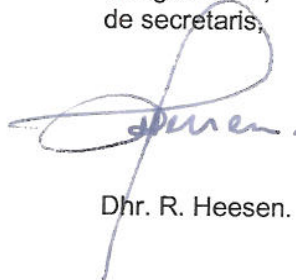
Het college van burgemeester en
wethouders van Sint-Oedenrode
Postbus 44
5490 AA SINT-OEDENRODE

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aan-
gelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 24 april 2008
behandeld in haar vergadering van 21 mei 2008.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directie-advies.

Hoogachtend,
de secretaris,



Dhr. R. Heesen.

GEMEENTE SINT-OEDENRODE	
CORR. NR. <i>08/3034 MGJT</i>	
INGEK.:	<i>29 MEI 2008</i> Rappel: <i>25/6</i>
sector:	afd.: <i>PSZ-BW</i>
kopie:	d.d.:

GEMEENTE SINT-OEDENRODE	
CORR. NR.	08/4582 MKNT
INGEK.:	25 AUG 2008 Rappel: 21/9
sector:	afd.: P&Z-B&W
kopie:	d.d.:

M

VROM-Inspectie
Regio Zuid
Overheden

Kennedyplein 7-13, Gebouw B1
Postbus 850
5600 AW Eindhoven

Telefoon 040 - 265 29 11

Fax 040 - 265 30 30

www.vrom.nl

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sint-Oedenrode
Postbus 44
5490 AA Sint-Oedenrode

Vooroverleg bestemmingsplan "Olland"

Datum **22 AUG. 2008** Kenmerk 2008085153/WHO/LHO

Uw brief 20 februari 2008 Uw kenmerk 08/907

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Olland", ontvangen op 21 februari 2008, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de aanstaande nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid voortaan de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Op 20 maart 2008 stuurde ik u al een reactie op dit voorontwerpbestemmingsplan. Per abuis is in deze brief van 20 maart 2008 een opmerking over het voorontwerpbestemmingsplan niet vermeld. Ik maak deze opmerking hierbij alsnog. Mijn excuses daarvoor.

Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatie-apparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van enerzijds het type radar en anderzijds de hoogte, breedte en opstelling van hoge objecten.

In artikel 19 lid 1e (4) van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid een antenne-installatie toe te staan van 50 meter. Gezien de ligging van het maaiveld, verzoek ik u volledigheidshalve aan de vrijstelling toe te voegen 'en in ieder geval niet hoger dan 65 m +NAP'.

(categorie 1)



Conclusie

Ik verzoek u, het plan op het aangegeven onderdeel aan te passen.

Categorieaanduiding

Categorie 1 houdt in dat het plan op dit planelement in strijd is met nationale belangen.

Categorie 2 houdt in dat de aanvaardbaarheid van dit planelement nog niet duidelijk is, omdat het plan geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Categorie 3 gaat om meedenkopmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik aan de provincie Noord-Brabant gezonden.

Hoogachtend,
de directeur/inspecteur Regio Zuid,

mw. ir. J.G. Robberse