

Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost  
Gemeente Sint-Oedenrode  
Vastgesteld





# Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost

## Gemeente Sint-Oedenrode

### Vastgesteld

Rapportnummer:	211x02357.054861_1_3
Datum:	30 januari 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Sint-Oedenrode Mevrouw Y. Meijkamp
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Grietje Pepping, Wiebe Smid, Bianca Laheij
Concept:	23 november 2009
Voorontwerp:	12 april 2011
Ontwerp:	14 augustus 2012
Vaststelling:	20 december 2012, 30 januari 2014
Trefwoorden:	-
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	-

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



**Toelichting**



## **DEEL B – VERANTWOORDING**

<b>4. BESTAANDE SITUATIE: BELEIDSANALYSE</b>	<b>49</b>
4.1 Inleiding	49
4.2 Rijksbeleid	49
4.3 Provinciaal en regionaal beleid	50
4.3.1 Provincie	50
4.3.2 Waterschap De Dommel	53
4.4 Gemeentelijk beleid	53
<b>5. BESTAANDE SITUATIE: FUNCTIONELE ANALYSE</b>	<b>63</b>
5.1 Inleiding	63
5.2 Resultaten functionele analyse	63
5.2.1 Algemeen	63
5.2.2 Bevolking en wonen	64
5.2.3 Werken	64
5.2.4 Voorzieningen	67
<b>6. BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE ANALYSE</b>	<b>69</b>
6.1 Inleiding	69
6.2 Historie	69
6.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	69
6.3.1 De Sluitappel	72
6.3.2 De Eerschotsestraat	74
6.3.3 Lint Lindendijk/Schijndelseweg	76
6.3.4 Planmatige woongebieden: Eerschot	78
6.3.5 Planmatige woongebieden: Heikant/Rooise zoom	82
6.3.6 Bedrijventerrein De Kampen	84
6.3.7 Waterpark Eerschot	86

<b>7. MILIEU- EN WAARDENTOETS</b>	<b>89</b>
7.1 Inleiding	89
7.2 Bedrijven en milieuzonering	90
7.2.1 Algemeen	90
7.2.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	92
7.2.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	93
7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven	94
7.3.1 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	94
7.3.2 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	94
7.4 Geluidhinder wegverkeer	96
7.4.1 Algemeen	96
7.4.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	96
7.4.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	97
7.5 Luchtkwaliteit	98
7.5.1 Algemeen	98
7.5.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	99
7.5.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	99
7.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit	100
7.6.1 Algemeen	100
7.6.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	101
7.6.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	101
7.7 Waterparagraaf	102
7.7.1 Algemeen	102
7.7.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	104
7.7.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	107
7.8 Externe veiligheid	109
7.8.1 Algemeen	109
7.8.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	110
7.8.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	111
7.9 Radarverstoringgebied	112
7.10 Duurzaam bouwen	112
7.11 Natuurwaarden	113
7.11.1 Algemeen	113
7.11.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	113
7.11.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	113



7.12 Cultuurhistorie	115
7.12.1 Algemeen	115
7.12.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	115
7.12.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	117
7.13.1 Algemeen	117
7.13.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied	118
7.13.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties	119
7.14 Kabels en Leidingen	122
<b>8. UITVOERBAARHEID</b>	<b>123</b>
8.1 Economische uitvoerbaarheid	123
8.2 Handhaving	123
<b>9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID</b>	<b>125</b>
9.1 Algemeen	125
9.2 Vooroverleg	125
9.3 Inspraak	125
9.4 Vaststellingsprocedure eerste raadsbesluit	126
9.5 Tussenuitspraak Raad van State	126

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

Bijlage 1: Nota Inspraak en wijzigingen

Bijlage 2: Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat

Bijlage 3: Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Van Duppenstraat

Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Kleine Heisteeg

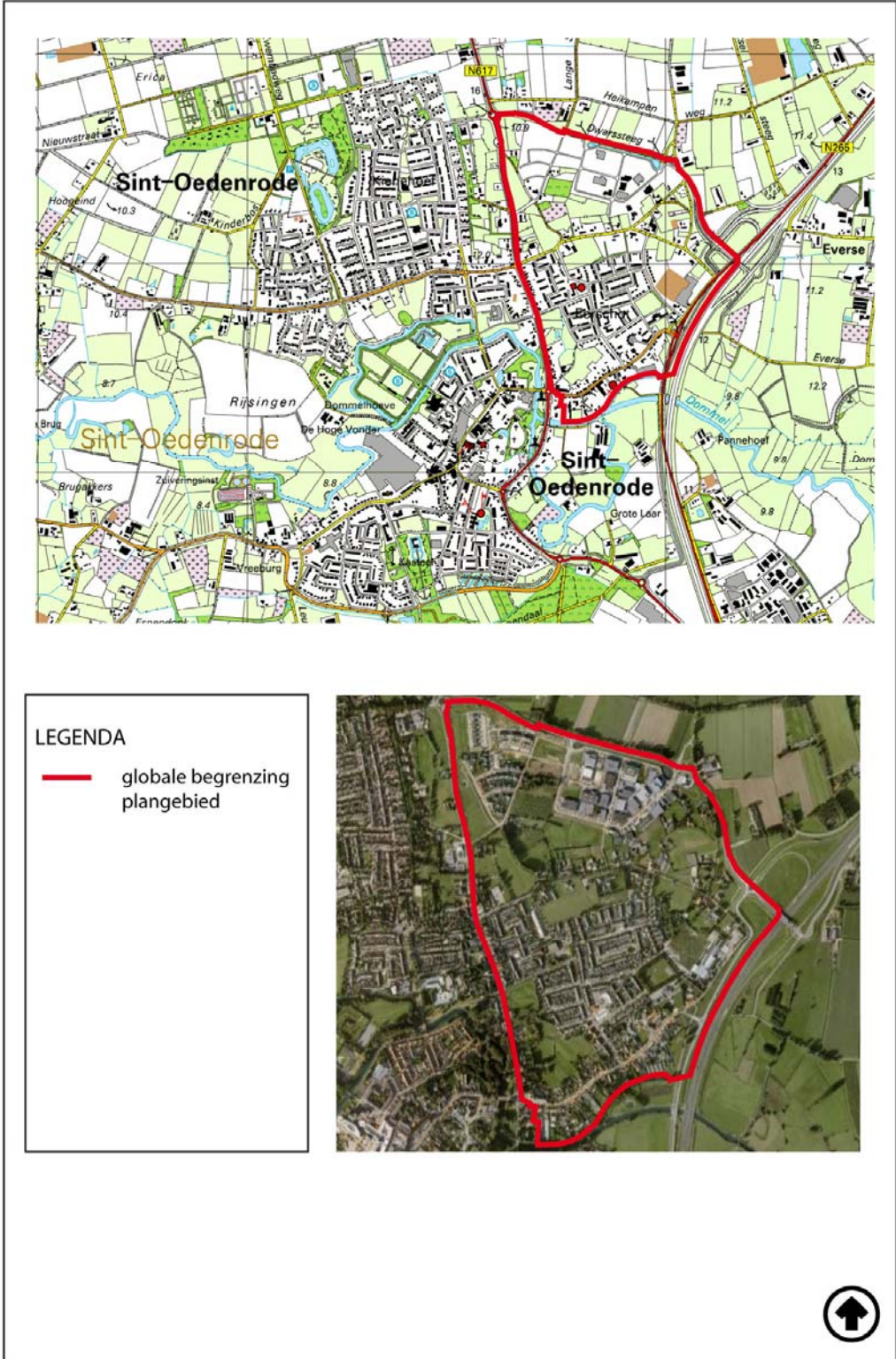
Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Sluitappel 30-32

Bijlage 7: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Pastoor Hackenstraat

Bijlage 8: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Eerschotsestraat 101

Bijlage 9: Eerste raadsbesluit vaststelling 20 december 2012

Bijlage 10: Tussenuitspraak Raad van State 23 oktober 2013



Globale ligging plangebied

211x02357/Illustraties

# 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 'Sint-Oedenrode Oost' omvat grofweg het gedeelte van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode dat ten oosten van de Schijndelseweg/Lindendijk en ten westen van de A50 ligt. Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

- de Schijndelseweg/Lindendijk;
- de Noordelijke Randweg;
- de Oostelijke Randweg;
- en in het zuiden de rivier 'De Dommel'.

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden voor het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' verschillende bestemmingsplannen. Hieronder is een overzicht gegeven van deze vigerende plannen.

Bestemmingsplan	Raad / Burge-meester en wet-houders (vaststelling)	Gedeputeerde Staten (goedkeuring)
Bestemmingsplan Eerschot		
Bestemmingsplan herziening Eerschot 1959		
Bestemmingsplan herziening Eerschot 1976	08-08-1978	26-09-1979
Bestemmingsplan herziening Eerschotsestraat 20	05-02-1987	26-05-1987
Bestemmingsplan Fitnesscentrum Eerschotse straat	05-03-1987	08-05-1987
Bestemmingsplan Gemeentewerf Eerschotse straat	08-07-1993	14-09-1993
Bestemmingsplan Heistraat	24-02-2005	n.v.t.
Bestemmingsplan Eerschot II		
Bestemmingsplan Heikant	30-03-2000	24-10-2000
Bestemmingsplan herziening Heikant 1	03-04-2003	
Bestemmingsplan Heikant Langesteeg Oost	04-06-2007	04-10-2007
Bestemmingsplan Lindendijk	23-02-2006	24-10-2006
Bestemmingsplan hoek Lindendijk, Eerschotse straat	27-11-1997	20-03-1998
Bestemmingsplan Rooise Zoom	29-05-2008	05-09-2008

### 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een *verbeelding* waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, (*plan*)*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 voorschriften 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 voorschriften wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende. Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzes die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op het beleidskader, de milieu- en overige aspecten, onderzoeks- en analyseresultaten en handhaving.

## **DEEL A – HET PLAN**



## 2. INTEGRALE VISIE

### 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.<sup>1</sup> 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 de kernkwaliteiten van Sint-Oedenrode 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. Op dit moment vindt herijking van de strategische visie 'Rooi(s)e Draad' plaats. Belangrijke onderwerpen zijn: 'Economie en Ruimtelijke ontwikkeling', 'Woningbouw en leefbaarheid' en 'Vitaal Platteland'.

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

Daarbij dient de aanwezige (innovatieve) bedrijvigheid zich binnen het plangebied verder te kunnen ontwikkelen, zonder daarbij omliggende functies te belemmeren. Dit alles vraagt om een integraal plan waarin de verschillende belangen zorgvuldig worden afgewogen.

---

<sup>1</sup> 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.

#### *Woonvoorzieningen*

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 het plangebied van Sint-Oedenrode Oost mogelijk om binnen de kern zorgwoningen en woongroepen te realiseren, waar een aantal zorgbehoevenden onder begeleiding kan samenwonen.

#### *Andere voorzieningen*

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 (als ondergeschikte functie) mogelijk, zoals huis- en tandartsen.

#### *Beleidsplan Wmo 2012-2015*

Op dit moment wordt het Beleidsplan Wmo 2012-2015 voorbereid. Door middel van dit beleidsplan geven de gemeenten hun visie op de taken die via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) aan de gemeenten zijn toebedeeld en die voortvloeien uit maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen. Het beleidsplan komt in regionale samenwerking tot stand. De basis is dan ook in alle gemeenten gelijk.

Er zijn echter ook lokale beleidsontwikkelingen beschreven. Hierbij ligt de nadruk op het onderwerp leefbaarheid. Er wordt gestreefd naar een samenleving waarin iedereen kan meedoen. De kerngedachte is ondersteuning om te kunnen participeren.

### **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. Er is er een speelveld aanwezig aan de Jonker de Jegerstraat en achter het scoutinggebouw aan de Achterstraat. Daarnaast is er ruimte, voor kinderen om te spelen, op de overige aanwezige groenstroken in de (veelal ruim opgezette) wijken en het omliggende groen.

## **2.4 Onderwijs en kinderopvang**

Behoud, uitbouw en verbetering van de bestaande onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen staan voorop. In het plangebied is, aan de Eerschotsestraat 97, is de Rooms Katholieke Basisschool Eerschot gelegen. De basisschool krijgt de fysieke mogelijkheid om, ook in de toekomst, te kunnen blijven functioneren zodat er ruimte is voor een ontwikkeling naar een 'brede school'. Hierin kunnen bijvoorbeeld kinderopvang, naschoolse opvang, maar eventueel andere voorzieningen aan elkaar gekoppeld worden. Door een brede maatschappelijke 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 moeten in kernen en woongebieden voldoende mogelijkheden voor kinderopvang aanwezig zijn. Wanneer een initiatief voor nieuwvestiging ontstaat, is vestiging na verlening van een omgevingsvergunning onder voorwaarden 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 Sint-Oedenrode.

De kern Sint-Oedenrode bestaat uit de Sint-Oedenrode en Eerschot, gescheiden door de Dommel. De Dommel is gelegen in een beekdal, dat door het geringe verval een meanderend karakter heeft. Sint-Oedenrode en Eerschot zijn gelegen in de kommen van de Dommel. De relatie tussen de verschillende onderdelen van het omliggende cultuurlandschap en de kernen zijn (vrijwel) overal goed zichtbaar. Dit is met name het geval in het beekdal van de Dommel, dat in combinatie met de omliggende akkers en beemden een goed voorbeeld is van de relatie tussen nederzetting en landschap.

Sint-Oedenrode is een kern met een historische uitstraling doordat er veel karakteristieke woonhuizen en boerderijen aanwezig zijn. Deze zijn mede bepalend voor het karakter van het dorp. Binnen het plangebied zijn de karakteristieke gebouwen voornamelijk aan de Eerschotsestraat gelegen. Tevens zijn aan de Sluitappel verschillende cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig.

### **Optimaal ruimtegebruik**

De centrale ambitie is zuinig ruimtegebruik, zoveel mogelijk benutten van inbreidings- en herstructureringslocaties, maar zonder dat dit ten koste gaat van de groene identiteit van Sint-Oedenrode (zuid). In onderhavig bestemmingsplan zijn mogelijkheden geboden voor het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

### **Wonen**

In de verschillende deelgebieden van Sint-Oedenrode Oost is sprake van een prettig en aantrekkelijk woonmilieu. Het gebied heeft een gedifferentieerd woningaanbod. De woningvoorraad bestaat in de verschillende deelgebieden uit verschillende type woningen. Dit heeft mede te maken met de perioden waarin de verschillende wijken zijn gerealiseerd. In de beschrijving van de specifieke deelgebieden wordt dit verder uitgewerkt, zie hiervoor hoofdstuk zes.

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

#### *1. Inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling.*

De komende jaren zet de vergrijzing door. Er komen veel meer ouderen. Bovendien worden ze gemiddeld genomen steeds ouder. Dit vraagt aandacht voor:

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

### *2. Bouwen voor eigen behoefte en doorzetten inhaalslag.*

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

### *3. Inzetten op de juiste kwaliteit bij nieuwbouw.*

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

### *4. Oog voor de rol van de bestaande woningvoorraad.*

Nieuwbouw biedt slechts een beperkte aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Bij het inspelen op de toekomstige woningbehoefte is het daarom belangrijk niet alleen in te zetten op nieuwbouw, maar ook kritisch te kijken naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad 'toekomstbestendig' te maken. De woningvoorraad in Sint-Oedenrode per 1 januari 2012 bedraagt 7103 woningen. Tot 2022 kunnen er nog 877 woningen bijkomen, ruim 12% van de huidige voorraad. Omstreeks 2028 zal er naar verwachting een evenwicht zijn tussen de vraag naar woningen en het aanbod van woningen. Er zullen dan alleen nieuwe woningen gerealiseerd worden ter vervanging van bestaande woningen.

### *5. Aandacht voor de eigenheid van de kernen.*

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

### *6. De gemeente heeft de rol als regisseur.*

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

## **Nieuwe woningbouwlocaties binnen plangebied**

Binnen het plangebied zijn in de toekomst enkele mogelijkheden voor woningbouw voorzien. Het gaat om de volgende locaties:

- Sluitappel-Noord;
- Incidentele woningbouw linten Sluitappel, Groene Woud en Kleine Heisteeg;
- Pastoor Hackenstraat ong.;
- Eerschotsestraat 101.

### *Sluitappel-Noord*

De woningbouwlocatie Sluitappel-Noord, waarvoor de planvorming in 2011 is gestart ligt tussen de Sluitappel en de nieuwbouwwijk Heikant. Voor de ontwikkeling van dit woongebied zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

### *Incidentele woningbouw linten Sluitappel, Groene Woud en Kleine Heisteeg*

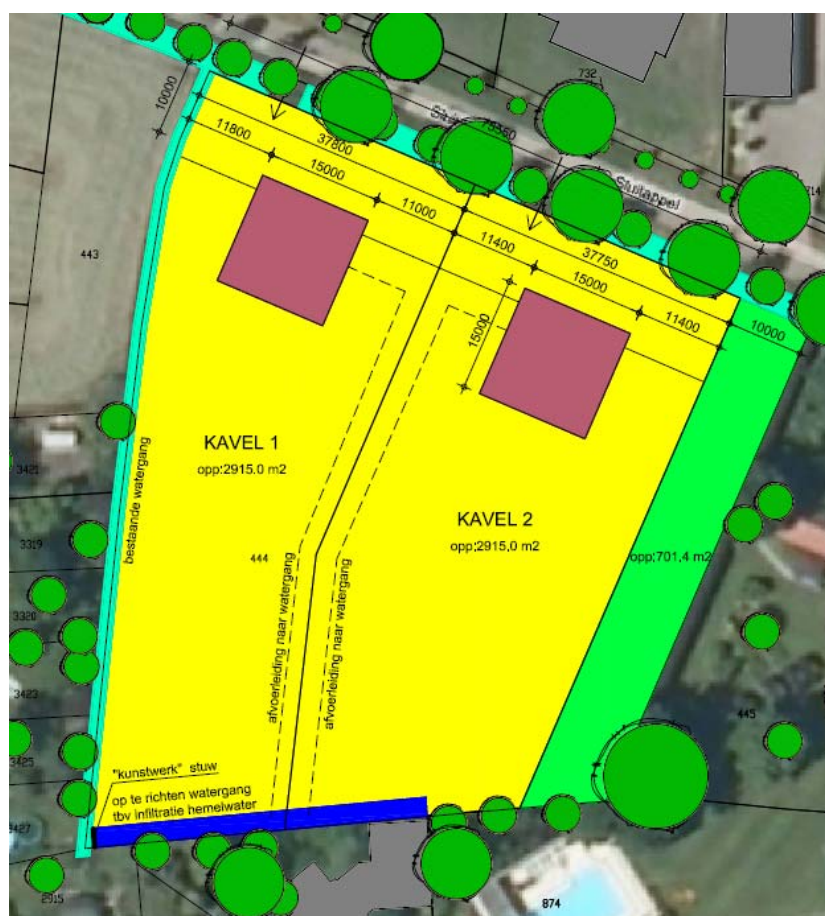
De linten Sluitappel, Groene Woud en Kleine Heisteeg zijn in de loop der jaren meer en meer verdicht. Voor de locaties Kleine Heisteeg 3A en Groene Woud 1 is door het gemeentebestuur principemedewerking toegezegd voor de bouw van 6, respectievelijk 1 woning(en). Ontwikkeling van deze woningbouwlocaties is in juridisch-planologische zin met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt.



Afbeelding: stedenbouwkundige invulling Kleine Heisteeg<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Uitgegaan wordt van een gefaseerde planontwikkeling, waarbij in onderhavig bestemmingsplan uitsluitend de 1<sup>ste</sup> fase mogelijk gemaakt is.

Hoewel het half-open lintkarakter van dit gebied niet mag worden aangetast, is er naast deze woningbouw ruimte om incidenteel te verdichten. De gemeente Sint-Oedenrode heeft een stedenbouwkundige inschatting gemaakt ten behoeve van de inpassing van een aantal woningen. Het gaat in totaal om circa 15 woningen. Deze woningen zijn uitsluitend toegestaan op één van de aangegeven locaties (zie kaart volgende pagina). Daarnaast dient er aantoonbaar sprake te zijn van een aanzienlijke kwaliteitswinst in de vorm van sloop van stallen en doorhalen van fosfaat / mestproductierechten<sup>3</sup> en dient de haalbaarheid van de woonbestemming aangetoond te worden middels onderzoek naar de relevante planologische aspecten op gebied van milieuhygiëne en gebiedswaarden. Voor de locatie Sluitappel 30-32 is dit aangetoond en op deze locatie is de bouw van twee vrijstaande woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Op de andere potentiële locaties zijn geen rechtstreekse bouwrechten gevestigd in onderhavig plan.

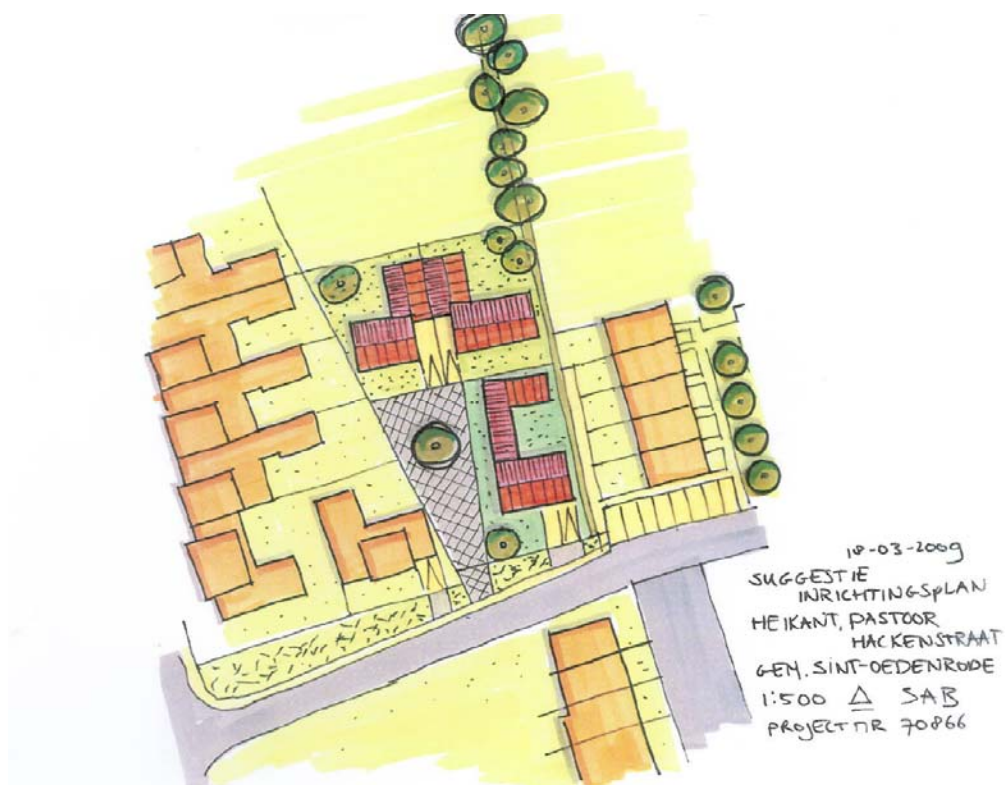


Afbeelding: stedenbouwkundige invulling Sluitappel 30-32

<sup>3</sup> e.e.a. conform of naar analogie van de vigerende Ruimte-voor-Ruimteregeling. Tenzij de woning reeds is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

*Pastoor Hackenstraat ong.*

Een derde locatie waar woningbouw voorzien is, is de locatie Pastoor Hackenstraat ongenummerd. Het gaat hier om een nog niet ingevulde uitwerkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Heikant". Deze uitwerkingsbevoegdheid is in onderhavig plan overgenomen. Op de locatie kunnen 3 vrijstaande woningen gebouwd worden. De haalbaarheid op milieuhygiënisch gebied is in voldoende mate aangetoond en voor deze locatie is een rechtstreekse bouwtitel opgenomen.



Afbeelding: indicatieve stedenbouwkundige invulling (SAB, 2009)



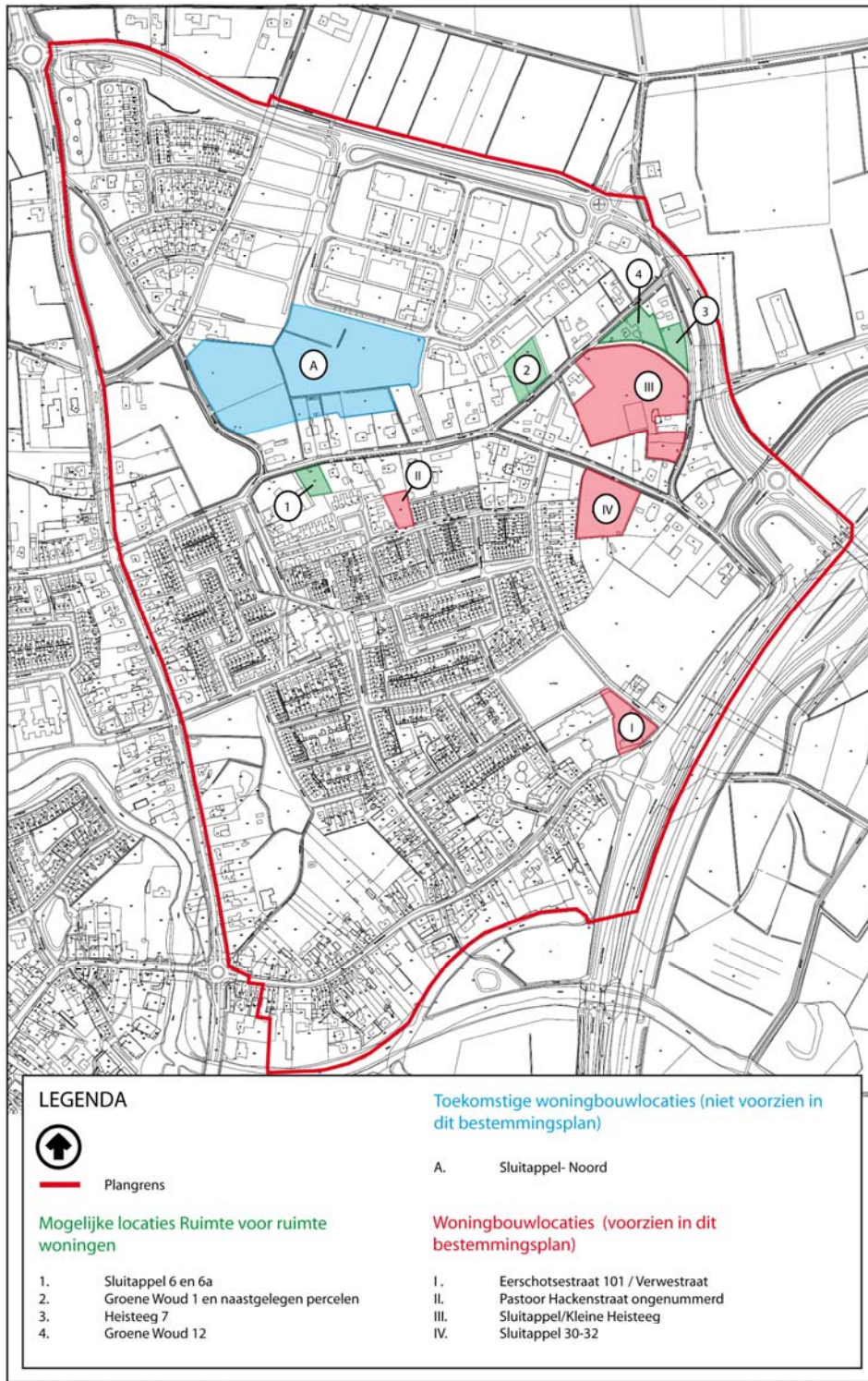
### *Eerschotsestraat 101/Verwestraat*

Op 28 augustus 2007 heeft het college in principe medewerking verleend aan het splitsen van de langgevelboerderij in 2 woningen en aan de bouw van twee woningen aan de Verwestraat. De boerderijsplitsing alsmede de woningbouw zijn in dit bestemmingsplan voorzien.



Afbeelding: indicatieve stedenbouwkundige invulling Eerschotsestraat 101/Verwestraat (De Bie+De Bie, 2011)





Deelgebieden Sint-Oedenrode Oost

211x02357/illustraties

### **Woningsplitsing en afhankelijke woonruimte**

Binnen het plangebied is het mogelijk om extra woningen te realiseren door karakteristieke gebouwen (zoals de langgevelboerderij aan de Kleine Heisteeg 3 en de boerderij aan de Eerschotsestraat 101) te splitsen in meerdere woningen. Dit draagt bij aan het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing en draagt bij aan het principe zuinig ruimtegebruik. 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 onder voorwaarden mogelijkheden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor (afhankelijke) bewoning van bijgebouwen ten behoeve van het verlenen van mantelzorg.

### **Woonomgeving**

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 commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen moeten tevens op goed bereikbare locaties gelegen zijn. Een ander belangrijk aspect voor kwaliteit van woon- en leefmilieu is namelijk de afwezigheid van hinder.

### **Werken in de woonwijk: functiemenging**

In het plangebied Sint-Oedenrode Oost is de woonfunctie overheersend, maar er zijn ook een aantal (zelfstandige en onzelfstandige) niet-woonfuncties aanwezig. De niet-woonfuncties liggen voornamelijk aan de Eerschotsestraat en het Mgr. Bekkersplein. Hier zijn verschillende detailhandelsvestigingen en horecabedrijven gesitueerd. Deze zijn echter van een zodanige aard dat zij geen belemmering vormen voor de omliggende woonfuncties. Daarnaast is er nog een cluster op de hoek van de Lindendijk en de Grote Doelenlaan: hier zijn de 'Rooise Boerderij' en busonderneming 'Van Hoof' gesitueerd. Tenslotte liggen er verspreid over het gebied nog enkele andere niet-woonfuncties.

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 Sint-Oedenrode Oost. De vestiging van nieuwe zelfstandige bedrijfjes, detailhandelsvestigingen en nieuwe horeca op plekken waar deze nu nog niet gevestigd is, is vrijwel niet mogelijk in het plangebied. De enige nieuwe locatie waar nieuwe horeca en detailhandel zich kan vestigen is het gemengde gebied aan het Mgr. Bekkersplein. Voor deze functies is het uitgangspunt concentratie, ofwel in het centrum van Sint-Oedenrode ofwel op bedrijventerreinen. 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 het verlenen van een omgevingsvergunning, binnen de bestemming 'Wonen', mogelijk gemaakt.

Beroepsmatige activiteiten aan huis zijn, tot een bepaalde omvang (100 m<sup>2</sup>), 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 het verlenen van een omgevingsvergunning onder voorwaarden 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.

Het bedrijventerrein 'De Kampen' en enkele grote(re) ondernemingen (wel gelegen in of nabij het woongebied) worden behandeld in paragraaf 2.10 waar de economische structuur van het gebied aan bod komt.

## **2.6 Volksgezondheid, milieu, water en landschap**

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

### **Milieu, water en riolering**

Voor milieuaspecten, zoals bodem- en luchtkwaliteit en het geluidsniveau zijn wettelijke normen geformuleerd, welke de randvoorwaarden vormen bij ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten aan de wettelijke normen voldoen. Deze normen en de situatie voor (ontwikkelingen in) Sint-Oedenrode Oost zijn in 'Deel B - De verantwoording' (hoofdstuk 7, milieu- en waardentoets) 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 Noordoost Brabant is een convenant duurzaam bouwen<sup>4</sup> afgesloten met de regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. De gemeente Sint-Oedenrode heeft dit convenant mede ondertekend. Het convenant heeft betrekking op ontwikkelen/ontwerpen (stedenbouw), inrichting (grond-, wegen- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw).

### **Landschap en openbaar groen**

Sint-Oedenrode is in het jaar 2000 benoemd als 'Groenste dorp van Europa'. Groen in allerlei vormen is een belangrijke identiteitsdrager van Sint-Oedenrode, dit wil men graag zo houden. Het plangebied van het onderliggende bestemmingsplan is in het noorden gelegen aan het buitengebied, de kernrand van de wijk is echter zodanig vormgegeven dat er sprake is van een 'harde kernrand'. Dit is het geval omdat de wijk strikt wordt begrensd door de aanwezige geluidswal. In het zuiden is het gebied begrensd door de, tot Ecologische Verbindingszone (EVS) aangemerkte, rivier de Dommel. Daarnaast is er binnen het zuidelijke gedeelte van het gebied een natuurgebiedje gelegen. Het bovengestane, in combinatie met het groene karakter van het gebied rond de Sluitappel, zorgt ervoor dat het plangebied een groene uitstraling heeft.

In dit bestemmingsplan is het structuurbepalend groen bestemd als 'groen'. Tevens hebben gedeelten van bepaalde percelen aanduiding 'tuin'. Binnen deze aanduiding zijn de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden beperkt. Groen en reststroken die verkocht zijn aan bewoners zijn bij de woonfunctie gevoegd. Zodoende worden de aanwezige waarden van het gebied behouden en waar mogelijk versterkt. 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. Bomen in het gebied worden beschermd op grond van de APV.

### **Plan Dotterbloem**

Sint-Oedenrode heeft het plan Dotterbloem opgesteld om de Dommel weer te herstellen zodat er een groene dorpskern ontstaat en de Dommel weer kan fungeren als leefgebied en verbindingsroute voor flora en fauna. De doelstelling van het plan is tweeledig: ten eerste is het plan bedoeld om de leefbaarheid en identiteit van Sint-Oedenrode, door de ontwikkeling van de Dommelzone, als hoogwaardige kern van de groenstructuur te versterken. Ten tweede wil men de natuurwaarden, ecologische verbindingsfunctie en de waterhuishouding verbeteren.

In het Plan Dotterbloem zijn verschillende deelprojecten uitgewerkt die van invloed zijn op het beekdal. Zo is de eerder geïsoleerde meander 't Laar opnieuw aangetakt waardoor een meer dynamische en hoogwaardiger beekdalnatuur kan ontstaan. Een gedeelte van dit gebied is ontsloten door een laarzenpad.

---

<sup>4</sup> Convenant Duurzaam Bouwen, Noordoost Brabant 2009-2012.

Ter wille van de continuïteit is de onder de Hambrug aanwezige stuw verwijderd en is een vispassage aangebracht. Deze vispassage is ook passeerbaar voor de extensieve kanovaart.

Ook het gebied tussen de Lindendijk en Valstraat maakt ruimtelijk deel uit van Plan Dotterbloem maar is tot dusver niet nader uitgewerkt. Dit gebied is van de rivier afgesloten door de Lindendijk maar fungeert bij hoogwater wel als inundatiegebied. Dit betekent dat een aantal graslanden overstroomt als de waterstand hoog is. Het gebied is kwetsbaar door enige bebouwingsdruk. Met de aanwezigheid van een aantal natte plekken ligt er een goede basis hier een aantrekkelijk waterpark te realiseren met interessante ecologische betekenis voor planten, vogels, kleine zoogdieren en insecten (zoals vogels, vlinders en libellen). In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als 'Natuur'. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning opgenomen waarin in principe ongewenste werken en werkzaamheden in het natuurgebied vergunningplichtig zijn.

## **2.7 Veiligheid**

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

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

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

In 'Deel B - De verantwoording' (hoofdstuk 7 milieu- en waardentoets), 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 van de gemeente Sint-Oedenrode, ten aanzien van verkeer en vervoer, is drieledig en betreft de volgende aspecten:

- verkeersveilige situaties;
- leefbaarheid;
- bereikbaarheid.

Binnen dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid. Zie paragraaf 4.4 voor de hoofdbeleidsuitgangspunten.

De ontsluitingsstructuur van Sint-Oedenrode Oost is overzichtelijk vormgegeven. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de Noordelijke Randweg, deze ontsluit het plangebied maar heeft een ontsluitingsfunctie (richting de A50) voor geheel Sint-Oedenrode. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Lindendijk/Schijndelseweg, ook deze heeft een bovenwijkse functie. De Oostelijke Randweg en de Eerschotsestraat hebben een ontsluitingsfunctie op wijkniveau. Vanuit deze wegen en de buurtontsluitingswegen (de Heistraat, Sint Martenstraat en de Grote Doelenlaan) zijn er vertakkingen naar de verschillende woonstraten.

In het gehele plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit ten behoeve van de verkeersveiligheid van, met name, het langzame verkeer en het woon- en leefklimaat in de woonwijk. De Lindendijk/Schijndelseweg, de westelijke grens van het plangebied, heeft een snelheidsregime van 50 km/uur. De Noordelijk Randweg heeft tussen de Schijndelseweg en de Alfred Nobelstraat een snelheidsregime van 70 km/uur en voor het overige deel geldt een snelheid van 50 km/uur. De Oostelijke randweg kent binnen de bebouwde kom een maximum snelheid van 50 km/uur en buiten de bebouwde kom geldt een snelheid van 60 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. Daarmee willen de gemeente voorkomen dat op de openbare weg geparkeerd wordt. Wanneer dit niet mogelijk is, kan eventueel in overleg met de gemeente een oplossing gezocht worden in de openbare ruimte.

Sint-Oedenrode en het plangebied zijn, ten aanzien van het openbaar vervoer, afhankelijk van het busvervoer. De bushaltes aan de Lindendijk en de Schijndelseweg worden aangedaan door verschillende lijndiensten:

- 155: 's-Hertogenbosch – Sint-Oedenrode;
- 156: Eindhoven – 's-Hertogenbosch;
- 157: Eindhoven – Oss.

Daarnaast rijden er nog buurtbussen:

- 204: Schijndel – Sint-Oedenrode;
- 285: Best – Olland.

Tevens worden inwoners van Sint-Oedenrode bediend door collectief vraagafhankelijk vervoer.

## 2.9 Cultuur, sport en recreatie

De algemene ambitie van de gemeente Sint-Oedenrode 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 Eerschotsestraat, de Lindendijk/Schijndelseweg en de Sluitappel acht de gemeente Sint-Oedenrode van groot belang. Uit de inrichting van de omgeving en de gebouwen daarin, moet respect voor de cultuurhistorische elementen blijken. 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 erfgoedbeleid<sup>5</sup> is hierbij leidend. In onderhavig bestemmingsplan is ingevolge dit beleid voor alle gebieden met een verhoogde kans op archeologische vondsten een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Dit houdt in dat als zodanig aangemerkte gebieden bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de aan het gebied eigen zijnde archeologische waarden. Met nadruk moet vermeld worden dat het hier óók gaat om behoud van de naar verwachting aan te treffen archeologische waarden. Dit zijn dus waarden die nu nog niet bekend zijn en/of beschermd zijn als gevolg van de Monumentenwet. Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden zijn er regels gekoppeld aan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Er worden beperkingen gesteld aan het gebruik van het land en er worden regels 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.

---

<sup>5</sup> Zoals vastgelegd in 'Notitie Archeologiebeleid Sint-Oedenrode', BAAC, April 2007 en bijbehorend 'Erfgoedplan (Archeologische verwachtingskaart)'.



## Sport

De bevolking van Sint-Oedenrode voelt zich thuis en is nauw verbonden met het dorp en met elkaar. De verschillende sportverenigingen binnen de kern spelen hierin een grote rol. Het (sport)verenigingsleven brengt mensen samen en zorgt voor sociale cohesie. De gemeente Sint-Oedenrode wil sport stimuleren en aanwezige sportvoorzieningen behouden. In het plangebied van Sint-Oedenrode Oost zijn geen specifieke sportvoorzieningen aanwezig. Wel is binnen het plangebied het gebouw van de Scoutingvereniging gevestigd.



Sfeerimpressie De Dommel

## Recreatie

Sint-Oedenrode is gelegen in het 'groene hart' van de Meijerij, het gebied dat ontwikkeld wordt als het 'Groene Woud' van Noord-Brabant. Ook de gemeente zelf heeft 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. In het plangebied zijn de doorkijkjes over de Dommel bijvoorbeeld aantrekkelijke locaties voor wandelaars en fietsers. Zie bovenstaande afbeeldingen.

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. Binnen het plangebied zijn enkele horecavoorzieningen gevestigd, deze zijn echter voornamelijk gericht op de bewoners van de wijk.

Daarnaast kan er gedacht worden aan verblijfsrecreatie als een mogelijkheid om de recreatieve aantrekkingskracht te vergroten. In woonwijken, zoals het plangebied van Sint-Oedenrode Oost, 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 gemeentelijke 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)<sup>6</sup> 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.

De meeste inwoners van het plangebied werken buiten het plangebied. De bedrijvigheid binnen het plangebied betreft voornamelijk (kleinschalige) detailhandel, dienstverlening en de overwegend reguliere bedrijven die gesitueerd zijn op het bedrijventerrein 'De Kampen'.

Voor de vestiging van nieuwe bedrijven streeft de gemeente concentratie na op de bedrijventerreinen, zoals 'De Kampen'. De huidige bedrijvigheid in het plangebied wordt positief bestemd. Daarnaast is het gewenst om de kleinschalige detailhandel en dienstverlening, ten behoeve van het plangebied, te behouden. Overige (grootschaligere) detailhandel en dienstverlening wordt bij voorkeur in het centrum van Sint-Oedenrode gevestigd. Daarnaast worden, onder bepaalde voorwaarden, kantoorontwikkeling op bedrijventerrein de Kampen mogelijk gemaakt.

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.

De Eerschotsestraat is een gemengd lint met wonen, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Op de kruising met de Lindendijk is bijvoorbeeld het bedrijfsverzamelgebouw 'Het Bastion' gevestigd en iets verderop is de gemeentewerf gelegen. Daarnaast is er in het plangebied een gemengd gebied aanwezig aan het Mgr. Bekkersplein, met horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies (waaronder de kerk en het parochiecentrum).

### De Kampen

Binnen het plangebied is het bedrijventerrein 'De Kampen' gevestigd. Dit terrein is gelegen in het noordoosten van het plangebied en wordt ontsloten richting de Noordelijke Randweg. Het terrein heeft een omvang van 10,5 hectare en biedt werkgelegenheid aan ongeveer 380 personen<sup>7</sup>. Op het bedrijventerrein zijn industriële en ambachtelijke bedrijven, in combinatie met kantoorfuncties (tot milieucategorie 3) toegestaan.

---

<sup>6</sup> Economisch Actie Programma (EAP), gemeente Sint-Oedenrode, 16 maart 2007.

<sup>7</sup> Vestigingsregister Noord-Brabant, 2010.)

Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk om productiegebonden, perifere detailhandelsbranches en dergelijke te vestigen binnen het plangebied.

Het bedrijventerrein de Kampen blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein. De gemeente Sint-Oedenrode kiest ervoor om de lokale ruimtebehoefte volgens twee parallel lopende sporen te faciliteren, namelijk op bestaande plekken en middels samenwerking met de gemeente Schijndel. Het primaat van het bedrijventerreinenbeleid ligt bij het duurzaam benutten van bestaande bedrijventerreinen. Het realiseren van een kwaliteitsimpuls op bedrijventerrein Nijnsel heeft daarom de hoogste prioriteit bij de gemeente. De beleiduitgangspunten voor bedrijventerrein De Kampen zijn afgewogen op basis van de effecten van de herstructurering op bedrijventerrein Nijnsel.

Voor bedrijventerrein De Kampen is het streven om het huidige kwaliteitsbehoud naar de toekomst toe te handhaven. Om dit te realiseren worden de volgende sporen ingezet:

- De zittende bedrijven worden geen extra uitbreidingsmogelijkheden op de huidige kavels geboden;
- Ontwikkeling van kantoorruimte op het bedrijventerrein wordt toegestaan op een aantal plekken onder voorwaarde van een aantal condities:
  - nieuwvestiging van het kantoor van de Rabobank is rechtstreeks toegestaan. Dit perceel krijgt de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'Kantoor'.
  - Alle vergunde kantoren of kantoorruimten kunnen als zelfstandig kantoor worden ingezet, mits: voldaan is aan parkeren op eigen terrein<sup>8</sup> en indien er met de eigenaren een overeenkomst is gesloten aangaande de afwenteling van eventuele planschadeclaims. Tevens dient voorkomen te worden dat bedrijven hun ondergeschikte kantoorruimte verhuren aan derden en vervolgens vergunning aanvragen voor nieuwe kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf.
- Er worden juridisch-planologische mogelijkheden geschapen voor behoud en nieuwvestiging van bedrijfsverzamelgebouwen (waarbinnen tevens bedrijven van milieucategorie 1 zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> per bedrijf. Deze zijn rechtstreeks toegestaan).
- De gemeente zal in de toekomst geen verdere medewerking verlenen aan afwijkingen van het bestemmingsplan en het verlenen van omgevingsvergunningen voor andere dan in het bestemmingsplan toegestane functies.
- Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

---

<sup>8</sup> De gemeente maakt hierbij onderscheid in kantoren zonder baliefunctie (2,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO) en kantoren met baliefunctie (3,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO). (Publicatie CROW 182, blz 16, rij: weinig stedelijk, kolom: rest bebouwde kom, bovenkant bandbreedte).

## 2.11 Bestuur

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

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

Het bestemmingsplan is zowel digitaal als fysiek te raadplegen en door de digitalisering van de verbeelding volgens de zogenaamde IMRO-codering<sup>9</sup> is het bestemmingsplan uitwisselbaar zonder informatieverlies.

---

<sup>9</sup> 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 Sint-Oedenrode.

In de systematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 evenals de beleidsregel kruimelgevallen van de gemeente Sint-Oedenrode Oost.

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

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

### **3.2 De bestemmingsmethodiek**

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

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

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

#### **3.2.1 Beheerplan**

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

### 3.2.2 Systematiek van de regels

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

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

#### Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

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

#### Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

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

Per bestemming wordt het volgende stramien gehanteerd.

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

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

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

### Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels betreffen:

- **Anti-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 planregels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aan-

gehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

- **Algemene aanduidingsregels**

In dit artikel zijn de aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen zijn gelegen. Het betreft in dit plan de aanduidingen 'Veiligheidszone - lpg', 'EHS', 'attentiegebied EHS', 'vrijwaringszone – weg' en 'vrijwaringszone – overlegzone weg'.

- **Algemene gebruiksregels**

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

- **Algemene afwijkingsregels**

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

- **Algemene wijzigingsregels**

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

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

#### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

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

- **Overgangsrecht**

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

- **Slotregel**

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

#### **Bijlagen**

##### *Lijst van bedrijfsactiviteiten*

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

Hieronder zal op de bestemmingsregeling in hoofdlijnen worden ingegaan.

### 3.3 Bestemmingen

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

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

#### **Agrarisch**

##### *Gebruik*

De gronden aangewezen als Agrarisch zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van een intensief veehouderijbedrijf. Daaraan ondergeschikt zijn recreatief daggebruik, terreinen, groenvoorzieningen, paden en langzaam verkeersroutes toegestaan. Daarnaast zijn voorzieningen van algemeen nut en waterlopen en waterpartijen toegestaan.

##### *Bouwen*

Binnen de bestemming is geen bouwvlak opgenomen. Er zijn uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale hoogte van deze bouwwerken zijn gespecificeerd in de bouwregels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

#### **Bedrijf**

##### *Gebruik*

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

##### *Bouwen*

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen van de gebruiksregels voor het vestigen van een bedrijf in een hogere of lagere categorie van de Lijst van bedrijven.



Daarnaast is het mogelijk een vergunning te verlenen voor een bedrijf wat niet voorkomt in de Lijst van bedrijven, maar gelijkwaardig is aan de toegestane categorie. Permanente opslag van goederen kan eveneens worden toegestaan middels een vergunning.

### **Bedrijf – Nutsvoorziening**

#### *Gebruik*

Nutsvoorzieningen zijn bestemd tot Bedrijf – Nutsvoorziening.

#### *Bouwen*

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

### **Bedrijventerrein 1 en 2**

#### *Gebruik*

Een deel van het plangebied, aan de noordoostzijde van Sint-Oedenrode Oost, heeft de bestemming Bedrijventerrein. Het verschil tussen de bestemming bedrijventerrein 1 en 2 is gelegen in het al dan niet aanwezig zijn van bedrijfswoningen. In de bestemming bedrijventerrein – 2 zijn geen bedrijfswoningen toegestaan, op bedrijventerrein – 1 uitsluitend daar waar ze ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezig zijn. Voor de bedrijfswoningen gelegen op een verdieping is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Binnen de bestemming bedrijventerrein zijn bedrijven uit categorie 2 en 3.1 van de lijst van bedrijven toegestaan. Ter plaatse van de nadere aanduiding op de bedrijventerreinen zijn bedrijven uit categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Kantoren zijn uitsluitend toegestaan via een afwijkingsregeling, waarin een aantal voorwaarden is opgenomen waaraan voldaan moet worden.

#### *Bouwen*

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale hoogte is aangeduid. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het vestigen van een bedrijf in een hogere of lagere categorie van de Lijst van bedrijven. Daarnaast is het mogelijk een afwijking te verlenen voor een wat niet voorkomt in de Lijst van bedrijven, maar gelijkwaardig is als de toegestane categorie. Het vergroten van het bouwkvak tot 5000 m<sup>2</sup> kan mogelijk worden gemaakt door een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Opslag van goederen en

perifere detailhandel kan eveneens worden toegestaan middels een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

### **Detailhandel**

#### *Gebruik*

De bestaande winkels hebben de bestemming 'Detailhandel'. Naast detailhandel is het wonen op de verdieping toegestaan.

#### *Bouwen*

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

### **Gemengd 1**

#### *Gebruik*

Op de gronden Gemengd zijn maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan. Daarnaast is wonen op de verdieping toegestaan.

#### *Bouwen*

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

### **Gemengd 2**

#### *Gebruik*

Op de gronden Gemengd zijn maatschappelijke en dienstverlenende functies mogelijk. Daarnaast zijn kantoren en wonen op de verdieping toegestaan

#### *Bouwen*

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

### **Groen**

#### *Gebruik*

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

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

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

#### *Bouwen*

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

### **Horeca**

#### *Gebruik*

In het plangebied is een aantal horecavestigingen aanwezig. Deze zijn bestemd tot horeca waarbij ze specifiek zijn bestemd conform hun huidig gebruik door het hanteren van een aanduiding. Deze aanduiding correspondeert met het toegestane type horeca-activiteiten.

#### *Bouwen*

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

### **Maatschappelijk**

#### *Gebruik*

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

#### *Bouwen*

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is aangeduid. Buiten het bouwvlak zijn maximaal 2 bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) ten dienste van de bestemming van 20 vierkante meter toegestaan waarvan de maximale goothoogte is opgenomen in de planregels. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

## **Natuur**

### *Gebruik*

De voor gronden aangewezen als 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde. Daarnaast zijn ze bestemd voor waterlopen en waterpartijen, agrarisch medegebruik, observatieposten en recreatief medegebruik en educatief medegebruik.

### *Bouwen*

Gebouwen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, waarvan de maximale hoogte in de planregels staat gespecificeerd. Voor grondwerkzaamheden welke geen normaal onderhoud en beheer betreffen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden benodigd.

## **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'. In onderhavig plangebied zijn de Eerschotsestraat, Lindendijk, Schijndelseweg hoofdontsluitingswegen. De Grote Doelenlaan, Sint Martenstraat en de Heistraat zijn buurtontsluitingswegen.

### *Bouwen*

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

## **Verkeer - Verblijfsgebied**

### *Gebruik*

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

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

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

### *Bouwen*

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

### **Water**

#### *Gebruik*

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

### *Bouwen*

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

### **Wonen**

Het bedrijventerrein aan de noordzijde van de kern buiten beschouwing gelaten, heeft de rest van het plangebied voor het overgrote groot deel de bestemming Wonen.

#### *Gebruik*

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

- maximaal 40% van het grondoppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), met een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag hiervoor gebruikt worden;
- de woonfunctie moet behouden blijven;
- er geen detailhandel mag plaats vinden;
- de verkeersaantrekkende werking niet dusdanig wordt vergroot, zodat een normale afwikkeling van het verkeer niet meer mogelijk is;
- er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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

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

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

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

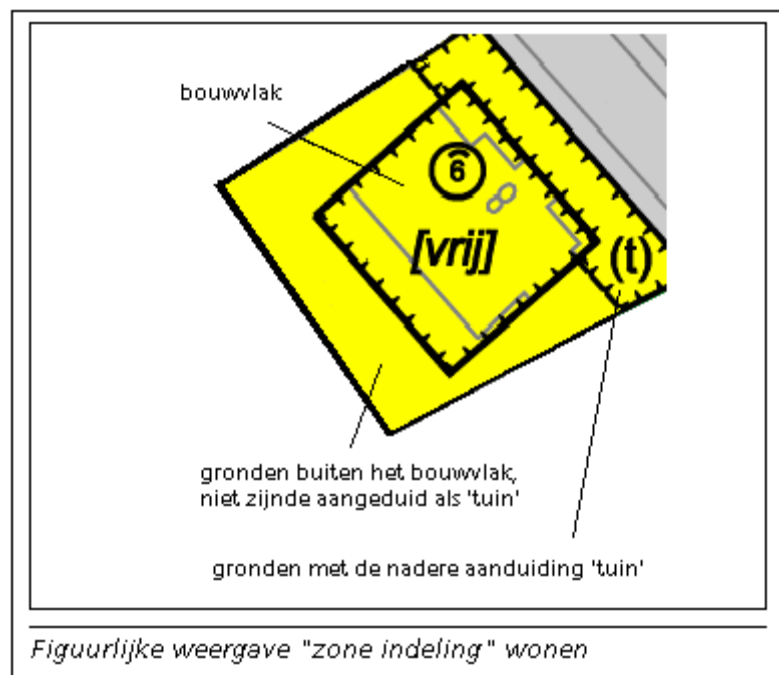
#### *Bouwen*

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

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

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

Figuurlijk ziet bovenstaande zonering er als volgt uit:



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

#### Hoofdgebouwen

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

Er zijn verschillende woningtypen te onderscheiden, die naar aard en karakter verschillend zijn. Achtereenvolgens zijn dit vrijstaande woningen, tweeaaneen woningen, aangesloten woningen en gestapelde woningen toegestaan.

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

#### Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen)

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

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

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

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

De algemene uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd:

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

Daarnaast zijn er voor 'tuin' en de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' specifieke bouwbeperkingen opgenomen. Binnen de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' gelden de meest ruime bouwbeperkingen voor bijbehorende bouwwerken. Binnen de 'tuin' gelden beperkte bouwbeperkingen; hier zijn onder bepaalde voorwaarden erkers mogelijk. Voor de specifieke bouw mogelijkheden per zone wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

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

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

Het bestemmingsplan biedt nog een aantal afwijkingsbepalingen voor de bouwregels.

#### Erfafscheidingenbeleid

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



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

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

In onderhavig plangebied zijn de Eerschotsestraat, Lindendijk, Schijndelseweg hoofdontsluitingswegen. De Grote Doelenlaan, Sint Martenstraat en de Heistraat zijn buurtontsluitingswegen.

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

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

### **Waarde - Archeologie 1, 2 en 5**

Voor de gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde, waar (nog) geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1 en 2' opgenomen. Voor de oude kern Eerschot geldt een strenger regime, vervat in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

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

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

### **Waterstaat – Waterbergingsgebied**

De gronden bestemd voor “Waterstaat - Waterbergingsgebied” zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterbergingsgebied. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen gebouwd worden. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 2,5 meter.

Binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, worden uitgevoerd, zoals het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen. De volledige lijst met werken en werkzaamheden is opgenomen in de bestemmingsregeling. De werken en werkzaamheden zijn niet zondermeer toegestaan om het doelmatig functioneren van de waterberging te beschermen.



## **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 'Sint-Oedenrode Oost'. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale en regionale beleid aan de orde. Deze vormen de kaders voor het gemeentelijke beleid dat in de laatste paragraaf wordt behandeld.

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

### 4.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland.

De SVIR benoemt de (nieuwe) ruimtelijke opgaven voor Nederland richting 2040:

- het versterken van de concurrentiekracht van Nederland;
- het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- inspelen op klimaatverandering en
- het omgaan met krimp, stagnatie en groei van inwonertal/ huishoudens naast elkaar

Op basis van deze opgaven benoemt het Rijk dertien nationale belangen, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het Rijk pakt de uitwerking van deze nationale belangen voortvarend op, onder andere bij de grootschalige windlocaties op land en zee en de aanpak van de ordening van de ondergrond. In gebieden waar een groot aantal nationale belangen elkaar raken, zal het Rijk de regie nemen, zoals bij de Schaalsprong Almere, de Zuidas, de toekomst van Schiphol en vele andere MIRT-projecten.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost is in overwegende mate een beheersmatig bestemmingsplan. Dit betekent dat er slechts enkele ruimtelijke ontwikkelingen (met name enkele woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied) in onderliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarmee speelt dit bestemmingsplan is om de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied in de toekomst intensiever te gebruiken te benutten. Het gaat hierbij dan overigens niet om forse intensiveringen en inbreidingen, maar

meer aan kleinschalige inbreidingen (maximaal 6 woningen per locatie) passend in de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige (hoofd)structuur van het gebied en incidentele verbouwingen van bestaande panden. Slechts de voormalige Aldi-locatie is een reëel alternatief waar herstructurering en intensivering toepasbaar is, dit is echter niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan omvat wel een beheerregeling waarbij voor de kleine bouwopgave en voor beperkte functiewijzigingen op de wens van de bevolking toegesneden mogelijkheden geboden worden.

## **4.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### **4.3.1 Provincie**

#### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De provincie geeft in de structuurvisie ruimtelijke ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

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

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleedingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;

12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

#### *Concentratie van verstedelijking*

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

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

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

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

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur. De kernen in het landelijk gebied (waartoe ook Sint-Oedenrode behoort), met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

#### **Verordening Ruimte**

Vanaf 2011 geldt de Verordening Ruimte. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;



- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

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

Voor een klein deel ligt het plangebied in het buitengebied. Het gaat hier om een klein deel van het plangebied in het uiterste zuiden van het plangebied. Alhier ligt het Dommeldal. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is dit gebied aangemerkt als EHS, regionaal waterbergingsgebied en zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem.

#### ***Doorwerking provinciaal beleid***

In het onderliggende bestemmingsplan worden enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In hoofdzaak wordt de bestaande situatie vastgelegd. De kleinschalige ontwikkelingen binnen het plangebied betreffen woningbouwprojecten van maximaal 6 woningen per locatie. In totaal worden op 4 verschillende woningbouwlocaties (Eerschotsestraat 101/Verwestraat, Sluitappel 30-32, Kleine Heisteeg en P. Hackenstraat) de bouw van 14 woningen mogelijk gemaakt. Alle locaties liggen binnen bestaand stedelijk gebied en voldoen daarmee aan de hoofdprincipes van het provinciale ruimtelijke beleid van:

- 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.

Ook de uitgangspunten voor de beheerregeling van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost zijn hiermee in overeenstemming. Het betreft immers grotendeels een beheerplan, waar behoud van de aanwezige kwaliteiten voorop staat.

De EHS en het regionaal waterbergingsgebied zijn opgenomen op de verbeelding behorende bij dit plan. Hier gelden conform de Verordening ruimte beperkingen voor het gebruik van deze gronden.

### 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.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

Het voor het plangebied Sint-Oedenrode Oost relevante ruimtelijke beleid is opgenomen in de Structuurschets Sint-Oedenrode 1996-2015 en de ontwerp-Structuurvisie Plus<sup>10</sup>. 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 Sint-Oedenrode Oost.

### 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 Sint-Oedenrode Oost 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'.

---

<sup>10</sup> Deze ontwerp-structuurvisie Plus uit 1999 is opgenomen in het regionale uitwerkingsplan.

#### *Relatie met bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost*

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

#### **De Rooi(s)e Draad**

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

Op dit moment vindt herijking van de strategische visie 'Rooise Draad' plaats. Belangrijke onderwerpen zijn: 'Economie en Ruimtelijke ontwikkeling', 'Woningbouw en Leefbaarheid' en 'Vitaal Platteland'.

#### *Relatie met bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost*

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 Sint-Oedenrode Oost, waarbij zowel beheersaspecten als ontwikkelingsaspecten aan de orde komen. Het bestemmingsplan geeft op een goede wijze invulling aan de investeringsstelsels.

- Er zijn flexibele bouw mogelijkheden opgenomen binnen de woonbestemming om woningen aan te kunnen passen om zo de verschillende doelgroepen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te kunnen laten wonen;
- Er zijn op logische plekken mogelijkheden voor woningbouw geschapen voor verschillende doelgroepen. Hoewel het grootste deel woningen in het duurdere segment zal betreffen (vrijstaand en twee-aaneen), kan op deze manier een bijdrage worden geleverd aan de doorstroming;
- Er zijn ruime mogelijkheden om verschillende type maatschappelijke voorziening op het gebied van welzijn, onderwijs en zorg te herbergen in Sint-Oedenrode Oost. 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 (2009)**

In het gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is het gemeentelijke beleid opgenomen voor het verkeer en vervoer. Het doel van het plan is de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid binnen de gemeente te vergroten.

De gemeente hanteert de onderstaande algemene speerpunten in het verkeers- en vervoersbeleid 2009-2015:

- het concept 'duurzaam veilig' is de hoeksteen van het verkeers- en vervoersbeleid;
- de herkenbaarheid van de wegenstructuur wordt verbeterd (om de kans op ongevallen te verminderen en de bereikbaarheid te vergroten);
- er wordt een duidelijke keuze gemaakt tussen verkeers- en verblijfsgebieden;
- de toenemende mobiliteit wordt gefaciliteerd, waarbij de alternatieve vervoerswijzen (de fiets en het openbaar vervoer) worden gestimuleerd;
- er wordt gezocht naar een balans tussen bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

De gemeente Sint-Oedenrode hanteert de volgende uitgangspunten voor 'woongebieden', waaronder het grootste gedeelte van het plangebied valt:

- zorg dragen voor een goede interne en externe bereikbaarheid van kernen;
- de fiets is concurrerend op korte afstanden, versterken van de rol van de fiets (tot 7,5 km);
- zo nodig verbeteren van de parkeersituatie in het centrum en in woongebieden;
- zorg dragen voor voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen bij voorzieningen;
- weren van gebiedsvreemd en doorgaand verkeer (auto's en vrachtverkeer);
- terugdringen van het aantal verkeersslachtoffers;
- bundeling van gemotoriseerd verkeer op 'hoofdwegen' (gebiedsontsluitingswegen);
- consequent (Duurzaam Veilig) vormgeven van verkeersvoorzieningen, waardoor voor weggebruikers duidelijk herkenbaar is welk verkeersgedrag van hen wordt verwacht;
- zorg dragen voor goede voetgangers- en fietsvoorzieningen;
- goede bereikbaarheid met (toegankelijk) openbaar vervoer;
- duurzaam organiseren van de verkeersveiligheid rondom scholen. Specifiek aandacht voor Brabants Verkeersveiligheidslabel (BVL) en veilige schoolroutes;
- zorgen voor een helder verkeersbeeld door daar waar nodig overbodige borden weg te halen;
- garanderen van een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- zorg dragen voor een goede toegankelijkheid voor mensen met een beperking.

Voor bedrijventerreinen, zoals De Kampen; hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- zorg dragen voor een goede en betrouwbare bereikbaarheid voor verschillende modaliteiten;
- parkeerlocaties voor het stallen van vrachtverkeer.

#### *Relatie met bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost*

In het onderliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de uitgangspunten die zijn geformuleerd in het GVVP 2009-2015. Er zijn enkele hoofdontsluitingswegen aangegeven, op verschillende niveaus (bovenwijkniveau, wijkniveau en buurtniveau). De Eerschotsestraat, Lindendijk, Schijndelseweg, Oostelijke Randweg en de Noordelijke Randweg zijn aangemerkt als hoofdontsluitingswegen. De Grote Doelenlaan, Sint Martenstraat en de Heistraat zijn buurtontsluitingswegen. De overige straten zijn ingericht als woonstraten, waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. Tevens is de Eerschotsestraat recentelijk heringericht en verkeersluw gemaakt.

#### **Kwalitatieve woningbehoefte**

Mede op basis van het woningmarktonderzoek<sup>11</sup> heeft de gemeenteraad via de vaststelling van de WoonvisiePlus<sup>12</sup>, 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 on-evenredige 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 wonin-

---

<sup>11</sup> Onderzoek naar het wonen gemeente Sint-Oedenrode, Companen, maart 2004.

<sup>12</sup> WoonvisiePlus gemeente Sint-Oedenrode, februari 2005.

gen voor senioren en voor starters. Hier liggen de accenten voor het gemeentelijk woonbeleid, zowel voor nieuwe woningen als voor aanpassingen in de bestaande voorraad. Ook vraagt de dubbele vergrijzing om een samenhangend beleid op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Daarom heeft de gemeente Sint-Oedenrode de WoonvisiePlus opgesteld, welke een verbreding vormt van de Woonvisie. In eerste instantie richt deze zich op de doelgroepen ouderen en mensen met een functiebeperking, maar op termijn zal deze visie zich op alle doelgroepen richten. Een aantal belangrijke actiepunten uit de WoonvisiePlus is:

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

#### *Relevante aspecten voor Sint-Oedenrode Oost*

Binnen het huidige bestemmingsplan zijn slechts in beperkte zin mogelijkheden opgenomen om woningen te realiseren. Op een 4-tal inbreidingslocaties kunnen 14 woningen gebouwd worden. Binnen het plangebied zijn de afgelopen decennia echter veel woningen planologisch en juridisch mogelijk gemaakt, maar nog niet alle bouwmogelijkheden zijn op het moment benut. In dit bestemmingsplan zijn de bestaande bouwmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen, tevens wordt er door middel van wijzingsbevoegdheden ruimte geboden voor nieuwe bouwmogelijkheden. Het betreft het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze is, onder voorwaarden, mogelijk (gebouwen die hiervoor in aanmerking komen hebben een specifieke aanduiding op de verbeelding).

#### **Structuurvisie bedrijven(terreinen) (2010)**

Met behulp van de methodiek van de 'Ruimteplanner' (bottom-up) is een structuurvisie bedrijven(terreinen) opgesteld. In de structuurvisie worden uitspraken gedaan over de toekomstige bedrijventerreinontwikkeling in de gemeente en de positionering van de bestaande bedrijventerreinen en solitaire bedrijflocaties. De visie doet hiermee ruimtelijke en functionele uitspraken. De hoofdbeleiduitgangspunten van de structuurvisie bedrijventerreinen zijn:

- Legaal gevestigde bedrijven in Sint-Oedenrode kunnen in de gemeente gevestigd blijven;
- Starten en doorgroei van bedrijven wordt gestimuleerd;
- Alleen bedrijven uit de gemeente worden gefaciliteerd in hun ruimtebehoefte;
- De vier formele werklocaties van de gemeente blijven bestaan als werklocatie;
- Om noodzakelijke dynamiek op bestaande terreinen te realiseren stuurt gemeente actief via haar juridisch-planologisch instrumentarium (bestemmingsplan, voorbereidingsbesluit etc.). Waar nodig zal de gemeente actieve grondpolitiek voeren;
- De actuele ruimtebehoefte wordt via 2 parallel lopende sporen gefaciliteerd:

- ruimtebehoefte faciliteren op bestaande plekken;
- samenwerking met Schijndel;
- Ontwikkelmogelijkheden solitaire locaties in kernen met maatwerk;
- Ontwikkelmogelijkheden solitaire locaties in buitengebied conform NvU bestemmingsplan buitengebied.

### **Beeldkwaliteitsplan Heikant (wijziging 2012)**

Voor de gedeeltelijk nog in ontwikkeling zijnde woonwijk Heikant is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staan regels ten aanzien van vormgeving, kleur- en materiaalgebruik, maar ook ten aanzien van situering en omvang opgenomen. Omdat het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan conflicteerde met het voorontwerp-bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost', heeft het college op 19 juni 2012 besloten het beeldkwaliteitsplan te herzien. De wijziging heeft uitsluitend betrekking op het in overeenstemming brengen van de beeldkwaliteitseisen met de bouwregels van onderhavig bestemmingsplan. De in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bouwregels zijn het gevolg van landelijke ontwikkelingen in het kader van de deregulering, waardoor burgers meer ruimte en keuzevrijheid krijgen. Deze verruiming ziet met name toe op meer bouw mogelijkheden voor bouwen op zij- en achtererven.

### **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 afwijkingsbevoegdheden ten aanzien van gebruik opgenomen die te maken hebben met bovenstaande themalijnen. Deze afwijkingsbevoegdheden hebben betrekking op het mogelijk maken van woningsplitsing, mantelzorg en maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ouderenontmoetingsplaats).

Anno zomer 2012 wordt het beleidsplan Wmo 2012-2015 voorbereid.

### **Accommodatie welzijnsvoorzieningen**

De gemeente Sint-Oedenrode benadert de huisvestingsvraag van diverse welzijnsorganisaties integraal. Hiervoor heeft ze de volgende uitgangspunten geformuleerd<sup>13</sup>:

- 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 ruimtebehoefte 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.

---

<sup>13</sup> Uit: Sint-Oedenrode, Plan van aanpak voor oplossing accommodatiebehoefte welzijnsorganisaties.



### *Relevante aspecten voor Sint-Oedenrode Oost*

Alle bestaande welzijnsvoorzieningen, zoals de kerken, de basisschool en het Scoutinggebouw, 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 scoutinggebouw andere maatschappelijke voorzieningen onder te brengen. Op deze manier biedt het bestemmingsplan ruime mogelijkheden voor nieuwvestiging, uitbreiding en veranderingen in functie. Daarnaast is het middels een omgevingsvergunning 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 huidige wetgeving vervullen gemeenten een sleutelrol bij de zorg voor bekende en te verwachten archeologische waarden. 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 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 Sint-Oedenrode Oost*

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

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden zijn er regels gekoppeld aan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Er worden beperkingen gesteld aan het gebruik van het land en er zijn regels opgenomen die aangeven aan welke beperkingen deze 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 Sint-Oedenrode gegeven en de positie van het plangebied daarbinnen.

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

Ook in het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost vormen de functies 'wonen' en 'groen' naast 'bedrijf' de belangrijkste functies. Het groen is voornamelijk gelegen aan de randen van het plangebied, de Sluitappel en de gronden die zijn opgenomen in het plan Dotterbloem (zie ook paragraaf 2.6). De bedrijven zijn voornamelijk gesitueerd op het bedrijventerrein 'De Kampen'.

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. Binnen het plangebied zijn verschillende voorzieningen gesitueerd: bijvoorbeeld een tandarts en een kapper. Tevens zijn er enkele detailhandelsvestigingen en horecafuncties in het gebied aanwezig. Deze voorzieningen zijn voornamelijk verspreid aan de Eerschotsestraat en geclusterd aan het Mgr. Bekkersplein gelegen. Kantoorfuncties

zijn gelegen binnen het gebouw 'Het Bastion' op de kruising van de Eerschotsestraat en de Lindendijk en (met uitzondering van de Rabobank, als ondergeschikte functie) op het bedrijventerrein 'De Kampen'. Dit bedrijventerrein is gelegen in het noordoosten van het plangebied, nabij de aansluiting op de A50. Op het bedrijventerrein zijn verschillende type bedrijven toegestaan met een maximale milieucategorie van 3. Opvallend is het grote aantal bedrijven met een (ondergeschikte) detailhandelsfunctie. Niet-woonfuncties zijn binnen dit bestemmingsplan toegestaan, daar waar in deze in de huidige situatie aanwezig zijn.

### **5.2.2 Bevolking en wonen**

Zoals hiervoor reeds vermeld, is Sint-Oedenrode een aantrekkelijke en zeer gewaardeerde woongemeente en voelen de inwoners 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.

Het plangebied van Sint-Oedenrode Oost bestaat uit verschillende typen bebouwing uit verschillende perioden. Hierdoor verschilt het type bebouwing, de bebouwingsdichtheid en de uitstraling van de verschillende (deel)gebieden. In het volgende hoofdstuk wordt per deelgebied beschreven wat de karakteristieken zijn.

Aan de Sluitappel zijn voornamelijk vrijstaande woningen gesitueerd. Het betreft karakteristieke (historische) woonboerderijen en nieuwere woningen. De Eerschotsestraat is een oud bebouwingslint gelegen langs de Dommel met afwisselende bebouwing uit verschillende perioden. Hierdoor ontstaat een afwisselend en prettig ogend lint.

Het centrale deel van het plangebied bestaat uit planmatige uitbreidingen uit de jaren '50-'70. Binnen dit gebied zijn voornamelijk rijenwoningen aanwezig. De wijkontsluitingswegen hebben een breed open profiel, de buurtstraten zijn op een kleinere schaal vormgegeven en hebben een smaller profiel. Tevens is er op verschillende plekken ingebreed en geïntensiveerd binnen het plangebied waardoor de dichtheid van het gebied is toegenomen. Echter door een goede stedenbouwkundige inpassing oogt de wijk als één geheel. Tenslotte zijn er nog de uitbreidingen uit het begin van het millennium. De uitbreiding 'De Heikant' heeft een stedelijk karakter door de grote dichtheid en het materiaalgebruik. Binnen deze wijk is relatief weinig groen aanwezig, wat echter gecompenseerd wordt door de brede groene rand om deze wijken. De 'Rooise Zoom' heeft een centrumdorps karakter, met een meer groene uitstraling dan 'De Heikant'.

### **5.2.3 Werken**

#### Bedrijventerrein 'De Kampen'

Bedrijventerrein 'De Kampen' is het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein van de gemeente. Het terrein is gelegen ten noordoosten van de kern Sint-Oedenrode aan de Noordelijke Randweg. Via de Noordelijke Randweg is het terrein goed ontsloten op de

A50. Het terrein heeft een omvang van 10,4 ha bruto en 7,5 ha netto. Op het terrein zijn anno 2011 alle percelen bebouwd.

Het terrein is recent ontwikkeld. Er zijn moment van inventarisatie<sup>14</sup> circa 45 bedrijven gevestigd, actief in uiteenlopende sectoren (industrie, bouwnijverheid, handel en reparatie waaronder detailhandel en dienstverlening). Ongeveer een kwart van de gevestigde bedrijven heeft een showroomfunctie. Veel bedrijven hebben bij uitgifte het maximale oppervlak van de eigen kavel bebouwd, niet altijd noodzakelijk voor eigen gebruik. Deze extra meters worden verhuurd aan andere bedrijven. Het solitaire bedrijfsomroerend goed bestaat hoofdzakelijk uit een productie/opslagruimte en kantoorgedeelte (1 – 3 bouwlagen). Daarnaast zijn er op het bedrijventerrein ook diverse bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd (1 – 3 bouwlagen). Het terrein biedt tevens plaats aan enkele woonwerklocaties aan de randen.

#### Bedrijven en beroepsmatige activiteiten

Binnen het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd, die niet passen binnen de omschrijving 'aan huis gebonden beroep'. Sommige bedrijven zijn gerelateerd aan de woning en hebben de bestemming 'wonen' met de nadere aanduiding 'bedrijf', andere zijn bestemd als zelfstandig bedrijf. Hieronder is een lijst weergegeven van deze bedrijven.

<b>Bedrijf</b>	<b>Bestemming</b>	<b>Adres</b>
Diamant	Bedrijf	Burgemeester van Oerlehof 10
Gemeentewerf	Bedrijf	Eerschotsestraat 16
Stukadoorsbedrijf M. van Weert	Bedrijf	Eerschotsestraat 20
Tankstation	Bedrijf	Eerschotsestraat 74
Van Hoof Reizen	Bedrijf	Grote Doelenlaan 16-18
ICTeam	Wonen – Bedrijf	Heistraat 8
Powercast	Wonen – Bedrijf	Eerschotsestraat 37
Tent en zeilmakerij Sint-Oedenrode	Wonen – Bedrijf	Eerschotsestraat 61
Van Deursen Diervoeders	Wonen – Bedrijf	Eerschotsestraat 67

Daarnaast gelden er op de voormalige Aldi-locatie binnen de vigerende bestemmingsplannen bedrijfsbestemmingen. Deze bestemmingen worden overgenomen in onderhavig plan. Overige beroepen en bedrijfjes aan huis hebben een woonbestemming gekregen, waarbij een ondergeschikte nevenfunctie toegestaan is.

#### Dienstverlening en kantoren

Evenals beroepsmatige activiteiten aan huis, zijn er in het plangebied enkele dienstverlenende functies gevestigd, bijvoorbeeld 'Voetcentrum Anja' aan de Eerschotsestraat 52a. De panden met beroepsmatige activiteiten aan huis hebben een woonbestemming ge-

---

<sup>14</sup> Peildatum juni 2009

kregen. Daarnaast is er op de hoek van de Lindendijk en de Eerschotsestraat het bedrijfsverzamelgebouw 'Het Bastion' gevestigd.

Ook op het bedrijventerrein 'De Kampen' zijn (ondergeschikte) kantoorfuncties aanwezig. Een aantal hiervan zijn hier illegaal of met een tijdelijke vergunning gevestigd.

Op bedrijventerrein de Kampen is het recent gerealiseerde kantoorpand van de Rabobank gesitueerd. Dit perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen met de nadere aanduiding 'Kantoor'. Vergunde kantoorruimten in bedrijfsgebouwen mogen onder strikte voorwaarden (parkeren en regeling afwenteling eventuele planschadeclaims) worden gebruikt voor de vestiging van zelfstandige kantoren.

In de recente uitbreiding de 'Rooise Zoom' zijn drie kantoorvilla's ontwikkeld. De kantoorvilla's zijn gesitueerd op de hoek van de Sluitappel en de Eerschotsestraat. De kantoren zijn zichtbaar vanaf de A50.

#### Agrarische bedrijven

In het plangebied van Sint-Oedenrode Oost zijn enkele agrarische percelen aanwezig. Op het adres Kleine Heisteeg 3 was tot medio 2010 een tuinbouwkassenbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is opgeheven de locatie is in beeld voor ruimte voor ruimte woningen.

Er zijn geen agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied die een belemmering opleveren voor de mogelijk gemaakte bestemmingen in onderhavig bestemmingsplan.

#### (LPG) Tankstations

In en nabij het plangebied zijn enkele tankstations gevestigd. Het betreft de onderstaande locaties:

- Alfred Nobelstraat 20;
- Eerschotsestraat 74;
- Schijndelseweg 19.

De tankstations aan de Alfred Nobelstraat en de Schijndelseweg verkopen LPG. Dit betekent dat in het kader van de externe veiligheid een afstand wordt gehanteerd waarbinnen geen ontwikkelingen mogelijk zijn, dit is het zogenaamde plaatsgebonden risico. Daarnaast is er nog een richtafstand waarbinnen ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk zijn, het zogenaamde groepsrisico. Zie voor verdere informatie (over deze termen) de paragraaf over externe veiligheid (paragraaf 7.8).

## 5.2.4 Voorzieningen<sup>15</sup>

### Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- Rooms Katholieke Parochie De Goede Herder, Mgr. Bekkersplein 1;
- Hervormde-Gereformeerde Kerk; Kerkdijk 8
- Rooms Katholieke Basisschool Eerschot; Eerschotsestraat 97;
- Scouting Rooi; Achterpad 3.

### Sport en recreatie

Binnen het plangebied van Sint-Oedenrode komen geen sportverenigingen voor. Tevens zijn er geen voorzieningen in dit bestemmingsplan opgenomen die specifiek de bestemming 'sport' hebben. Er zijn wel een aantal grasvelden, zoals bij het scoutinggebouw en de basisschool die gebruikt kunnen worden voor sportactiviteiten.

### Detailhandel

Binnen het plangebied zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk geclusterd aan het Mgr. Bekkersplein en als ondergeschikte functie aanwezig bij de functie bedrijven op bedrijventerrein 'De Kampen'. Deze ondergeschikte detailhandelfunctie is in dit bestemmingsplan specifiek aangeduid op de verbeelding. Tevens zijn er bedrijven met de aanduiding 'detailhandel' en een detailhandelonderneming gesitueerd aan de Eerschotsestraat. Het betreft respectievelijk: 'De Diamant' en 'Formido'.

Aan de Sluitappel 17a is 'D'n Einder' gevestigd. Het perceel heeft de bestemming 'wonen' en de nadere aanduiding 'detailhandel'. D'n Einder is een winkel waar tweedehands spullen te koop zijn.

### Horeca

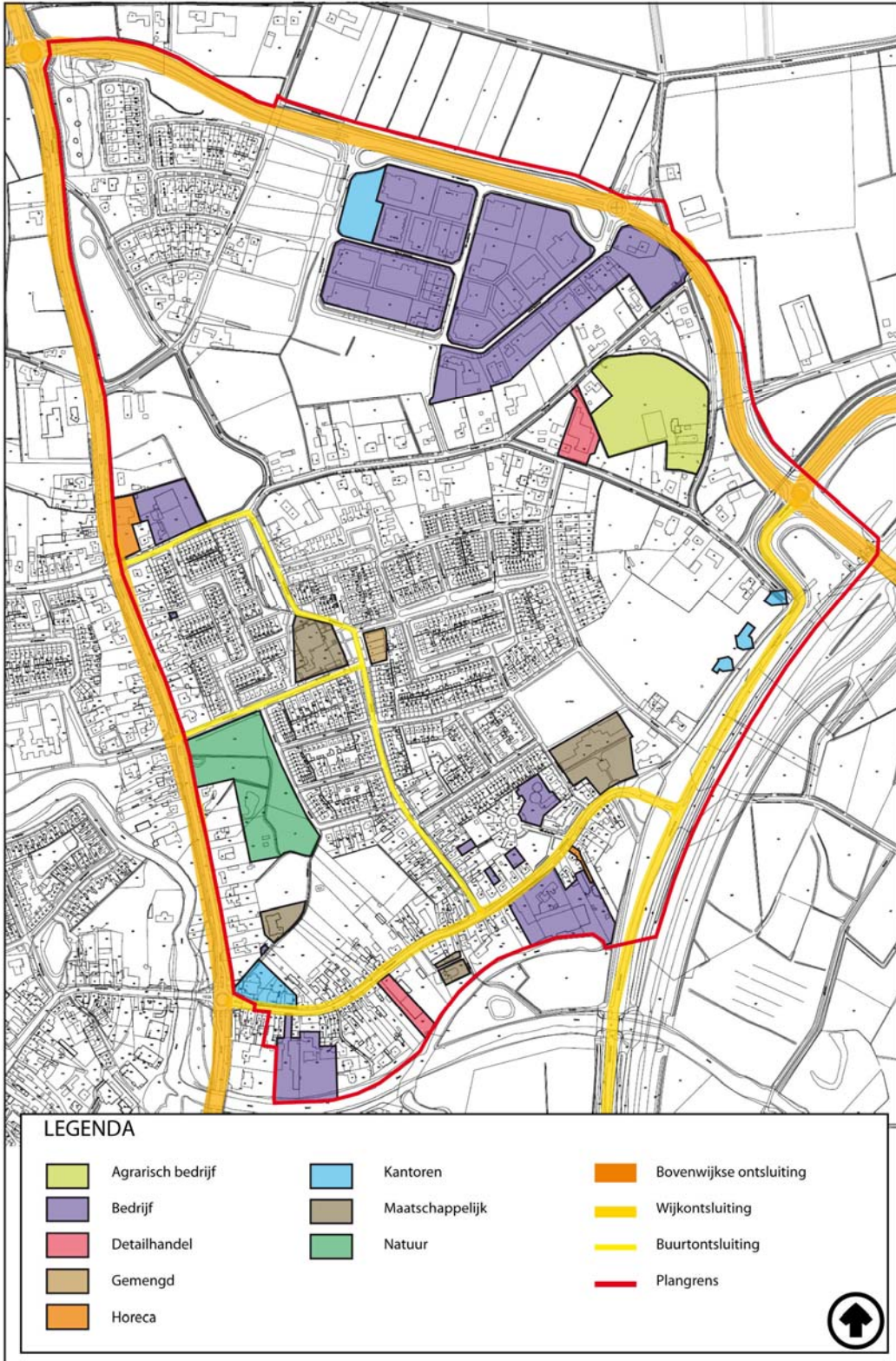
In het plangebied zijn verschillende horecavestigingen aanwezig. Het gaat om:

- Restaurant 'De Rooise Boerderij', Schijndelseweg 2;
- Cafeteria 'Die 2', Eerschotsestraat 92;
- Chinees-Indisch restaurant 'New Happy Garden', Mgr. Bekkersplein 8.

---

<sup>15</sup> Peildatum: 15 september 2009





Hoofdstructuur en niet-woonfuncties

211x02357/Illustraties

## 6. BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE ANALYSE

### 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat de resultaten van de ruimtelijke inventarisatie en analyse. Deze analyse is mede gemaakt op basis van een onderzoek op locatie in september 2009. 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

De gemeente Sint-Oedenrode omvat de Kerkdorpen Sint-Oedenrode, Boskant, Nijnsel en Olland. Sint-Oedenrode wordt van het deelgebied 'Eerschot' gescheiden, door de sterk meanderende Dommel. Het landschap om en nabij het plangebied bestaat uit het beekdal van de Dommel en de hoger gelegen oeverwallen.

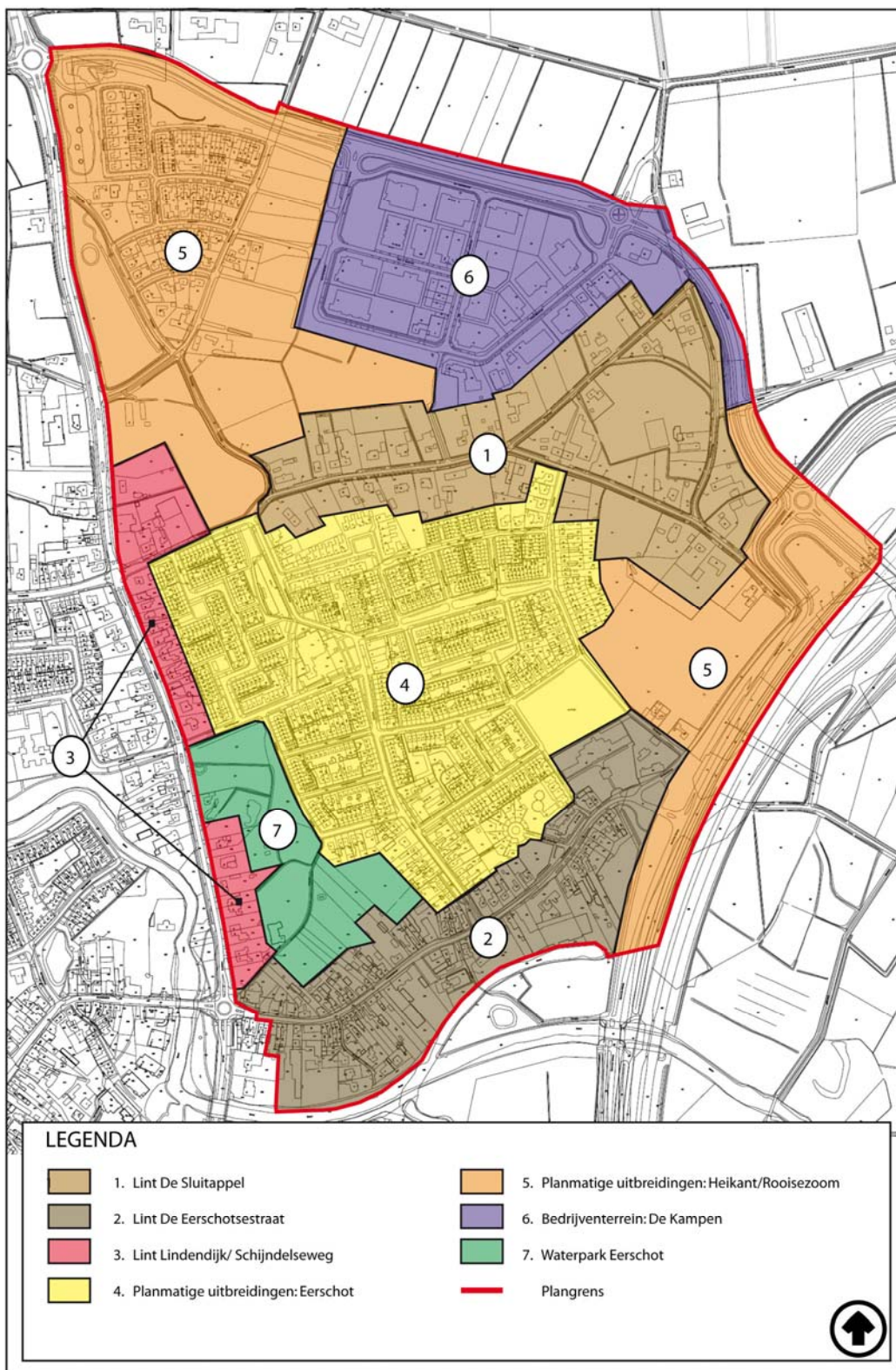
'Eerschot' is ontstaan vanuit een oude agrarische nederzetting die evenwijdig aan de Dommel op een oeverwal gelegen was. Sinds ongeveer de 15<sup>e</sup> eeuw heeft 'Eerschot' een kerk. De huidige kerk is in 1805 herbouwd op de fundamenten van de oude. De kern groeide voornamelijk langs het bestaande lint, aan de Eerschotsestraat. Daarnaast bestond rond 'De Sluitappel' een agrarisch gebied, waardoor er nu veel voormalig agrarische bebouwing is gesitueerd. Rond 1950 werden ten noorden van de Eerschotsestraat de eerste grote uitbreidingen gerealiseerd. De uitbreidingen van de laatste decennia betreffen de 'Heikant' in het noordwesten van het plangebied en de 'Rooise Zoom' in het oosten. De vroegere lintstructuren zijn in het plangebied nog duidelijk aanwezig en dragen bij aan de karakteristieke uitstraling van het plangebied.

### 6.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. In het onderliggende bestemmingsplan worden de verschillende deelgebieden onderscheiden:

- Het lint 'De Sluitappel';
- Het lint 'De Eerschotsestraat';
- Het lint 'De Lindendijk/Schijndelseweg';
- Planmatige woongebieden 'Eerschot';
- Planmatige woongebieden 'Heikant/ Rooise zoom';





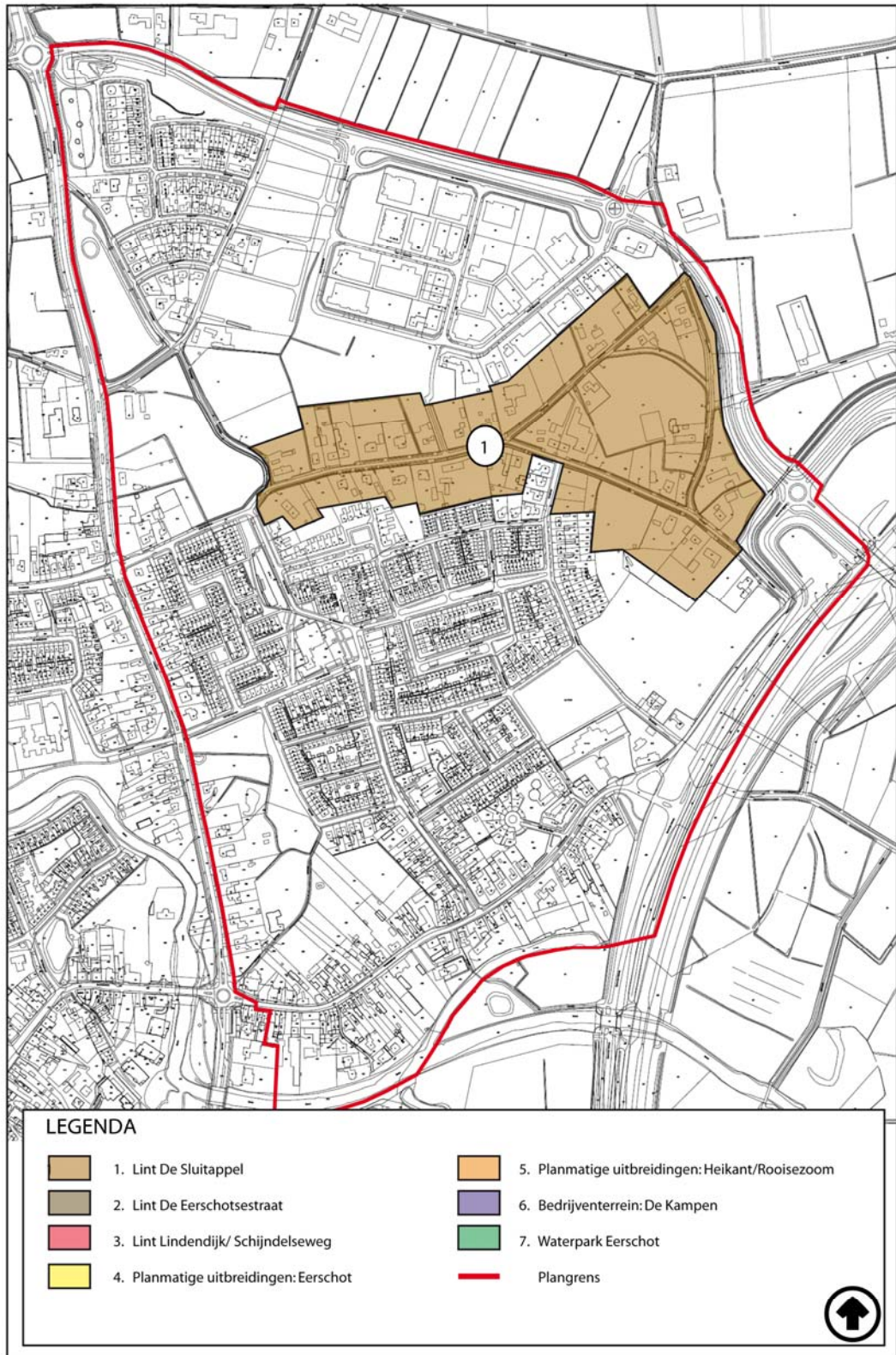
Deelgebieden Sint-Oedenrode Oost

211x02357/Illustraties

Bedrijventerrein 'De Kampen':

- Natuur- en groengebied.

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de structuur van de verschillende (deel)gebieden ingegaan. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.



Deelgebieden Sint-Oedenrode Oost

211x02357/illustraties



### 6.3.1 De Sluitappel

Het deelgebied 'De Sluitappel' bestaat uit het lint de Sluitappel, de Kleine Heisteeg en het Groene Woud. Het gebied is een historisch lint, met een groene uitstraling. De laatste jaren zijn er nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd, in een groene setting. Hierdoor is het groene karakter en de landschappelijke uitstraling van het gebied behouden.



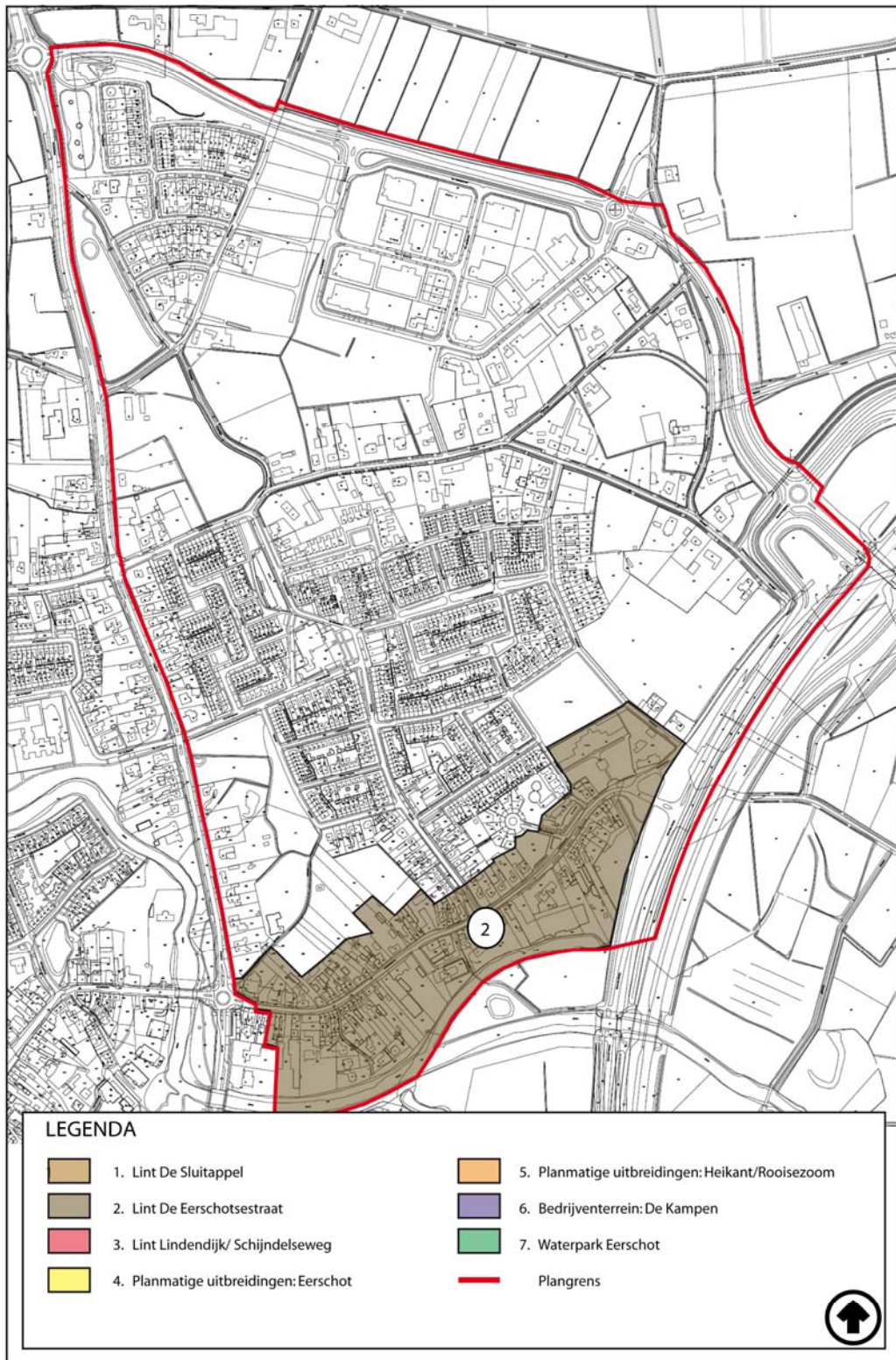
Sfeerimpressie de Sluitappel



De meeste oorspronkelijke boerderijen hebben nu een volledige woonfunctie. Het verschil tussen het voormalige woon- en werkgedeelte is over het algemeen goed bewaard gebleven doordat de gevelopeningen in originele afmetingen behouden zijn. De boerderijen hebben meestal één bouwlaag met een forse kap voorzien van wolfseinden. Naast de historische boerderijen zijn er naoorlogse woningen in het plangebied gelegen die in vorm en stijl zijn afgeleid van oorspronkelijk agrarische bebouwing.

Binnen het deelgebied 'De Sluitappel' zijn vrijwel alleen woonfuncties gesitueerd. Alleen een klein gedeelte van het voormalige agrarische bedrijf aan de Kleine Heisteeg 3A heeft geen woonbestemming. De kringloopwinkel D'n Einder, aan de Sluitappel 17a, heeft een bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding 'kringloopwinkel'.

Binnen het deelgebied 'De Sluitappel' is ruimtelijk functioneel gezien nog ruimte voor een aantal vrijstaande woningen. Onderzocht wordt op welke locaties deze woningen gebouwd kunnen worden. In onderhavig plan is slechts op een tweetal plekken voorzien in het bieden van planologisch-juridische mogelijkheden om deze woningen te realiseren. Het betreft de locatie Sluitappel 30-32 en de locatie Kleine Heisteeg 3A.



Deelgebieden Sint-Oedenrode Oost

211x02357/illustraties

### 6.3.2 De Eerschotsestraat

Het deelgebied 'De Eerschotsestraat' bestaat uit het (historische) lint aan de Eerschotsestraat. Het gebied heeft een gezellige dorps uitstraling en een gevarieerd karakter. Dit komt door de verschillende typen bebouwing, uit verschillende perioden. Daarnaast zijn er in het lint een aantal niet woonfuncties gesitueerd, wat bijdraagt aan de karakteristiek van het gebied.



Sfeerimpressie De Eerschotsestraat

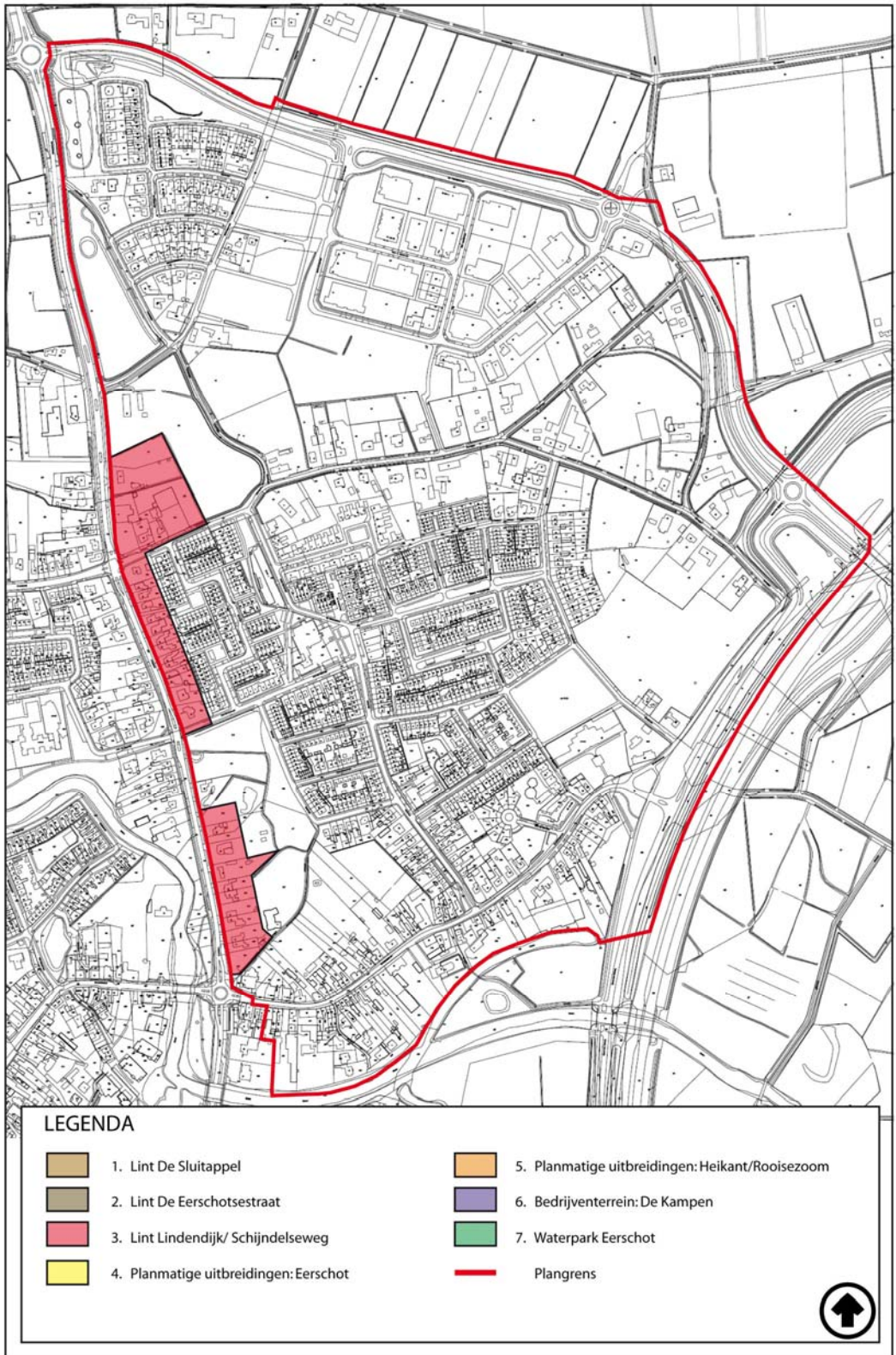
De oorspronkelijke bebouwing vertoont over het algemeen agrarische trekken: één bouwlaag met forse kap, evenwijdig aan en dichtbij de weg geplaatst. Tussen de agrarische bebouwing staan woningen uit verschillende stijlperiodes, met verschillende dakvormen. Deze verschillen zorgen er voor dat de het bebouwingsbeeld afwisselend is en dat de individualiteit van de verschillende panden benadrukt wordt.

Binnen het deelgebied zijn verschillende monumenten gelegen. De woningen aan de Kerkdijk 5 en 8 en de kerktoren zijn aangemerkt als Rijksmonument. Daarnaast zijn er aan de Eerschotsestraat en de Kerkdijk nog enkele gemeentelijke monumenten en andere beeldbepalende en beeldversterkende panden aanwezig.

De straat is recentelijk opnieuw ingericht met het oog op de verkeerskundige situatie. Hierdoor heeft het gebied, mede door de uniforme en met aandacht vormgegeven openbare ruimte, een samenhangend karakter.

De bestaande perceellering (rooilijnen, bebouwingstypologie, hoogte en dergelijke) zijn uitgangspunt voor de bestemmingsplanregeling. Woningen krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Niet-woonfuncties zijn toegestaan daar waar deze in de huidige situatie aanwezig zijn. Op de hoek Eerschotsestraat 101/Verwestraat is de mogelijkheid geboden een tweekapper te realiseren.





Deelgebieden Sint-Oedenrode Oost

211x02357/Illustraties

### 6.3.3 Lint Lindendijk/Schijndelseweg

De Lindendijk en de Schijndelseweg behoren bij de belangrijkste ontsluitingswegen van de gehele kern Sint-Oedenrode. De wegen hebben beide een breed profiel met een baanvlak voor auto's en aparte fietspaden aan beide zijden van de weg. De woningen zijn aan het zuidelijke gedeelte van de Lindendijk een aantal meter uit de perceelsgrens gelegen. In het noordelijke gedeelte liggen zij, over het algemeen, dichterbij de perceelsgrens.

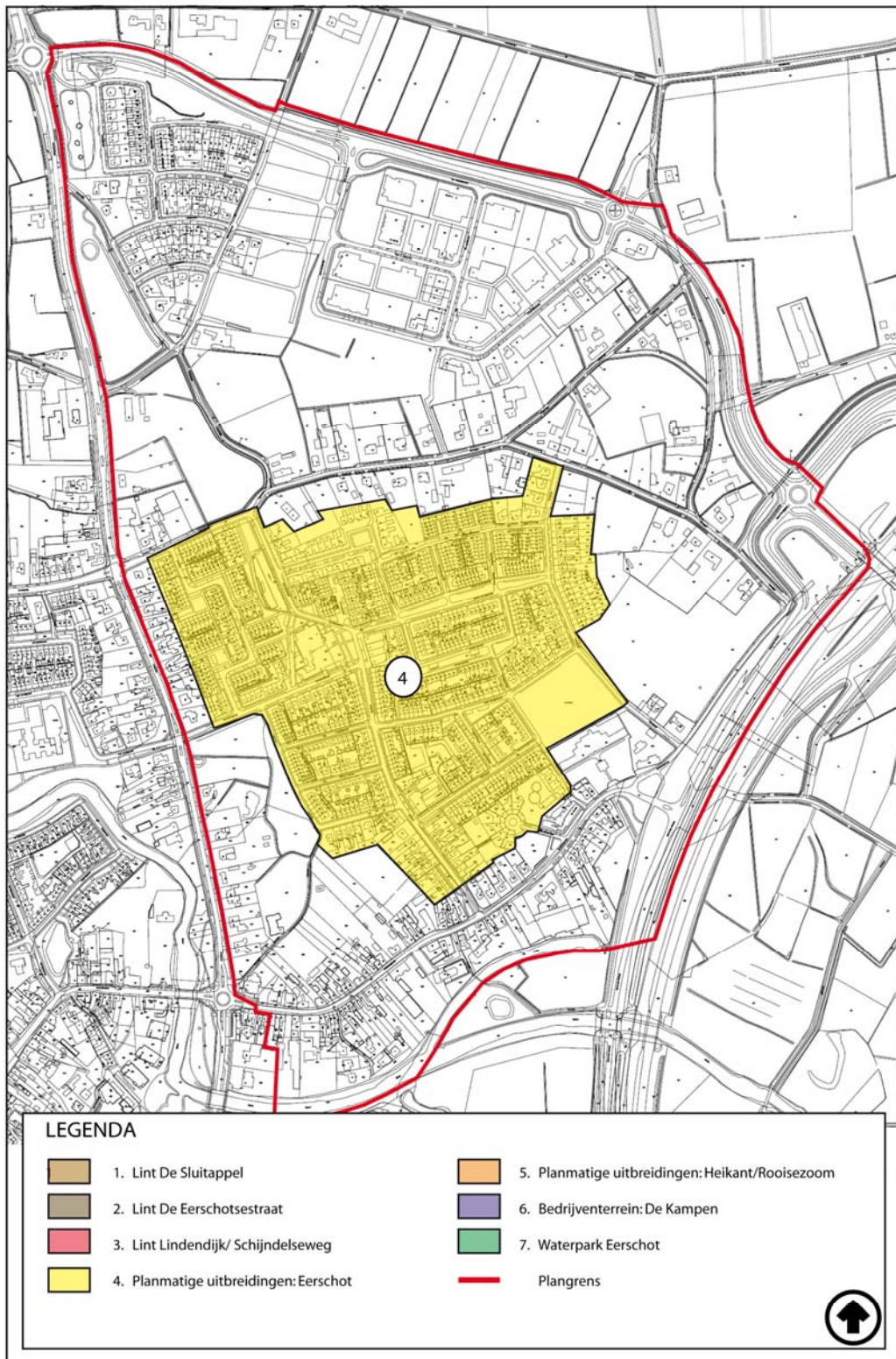


Sfeerimpressie Lindendijk/Schijndelseweg

Aan de Lindendijk en de Schijndelseweg zijn verschillende typen woningen uit verschillende perioden gevestigd. Het betreft vrijstaande huizen en geschakelde woningen. De woningen zijn vaak individueel ontworpen en hebben daarom een eigen identiteit. De afwisseling tussen stijl, kleur en materiaal zorgt ervoor dat er een gedifferentieerd straatbeeld ontstaat. In het zuidelijke gedeelte van de Lindendijk heeft de straat een dorps en groen karakter. In het noordelijke gedeelte is dit door een hogere dichtheid iets minder het geval.

Ook binnen dit gedeelte van het plangebied is de woonfunctie dominant. Echter aan de Schijndelseweg 2 is een horecafunctie (de Rooise Boerderij) aanwezig en aan de Grote Doelenlaan 16 –18 is het bedrijf 'Van Hoof Reizen' gevestigd.





Deelgebieden Sint-Oedenrode Oost

211x02357/Illustraties

#### 6.3.4 Planmatige woongebieden: Eerschot

De planmatige woongebieden 'Eerschot' stammen uit de jaren '50. Het is een rationeel opgezette woonwijk, die destijds moest voorzien in betaalbare woningen. Hierdoor zijn er voornamelijk rijenwoningen in het plangebied gesitueerd. Daarnaast hebben er binnen het gebied verschillende inbreidingen plaatsgevonden. De wijkontsluitingswegen hebben een breed en open karakter, de woonstraten zijn kleinschaliger opgezet. Binnen dit deelgebied is ook een gemengd gebied aanwezig met enkele voorzieningen op wijkniveau. Dit 'wijkcentrum' is gelegen aan het Mgr. Bekkersplein. Daarnaast is de Rooms-Katholieke basisschool Eerschot binnen de planmatige woongebieden 'Eerschot' gelegen.



Sfeerimpressie planmatige woongebieden Eerschot

Aangezien de wijk planmatig is ontwikkeld heeft de woonwijk een uniform karakter. Dit komt doordat de woningen vrijwel allemaal uit twee lagen met een kap bestaan en het ingetogen materiaal en kleurgebruik. Kenmerkend voor het gebied zijn de blokvormige groeperingen van de woningen (vaak in rijtjes van vier) en het straatgericht wonen. Tussen de rijenwoningen staan af en toe vrijstaande of geschakelde woningen. Tevens zijn er enkele gestapelde woningen in het gebied aanwezig. Dit en door de royale voor- en zijtuinen (en het sterk afwisselend gebruik daarvan) zorgen voor een groen en rustig straatbeeld.

Binnen het deelgebied zijn enkele niet-woonfuncties gelegen. Het betreft detailhandel, horeca, enkele bedrijfjes verspreid over het gebied (meestal ondergeschikt aan de woonfunctie) en de maatschappelijke functie van de basisschool.

Aan de Pastoor Hackenstraat is op een nog onbebouwd perceel een woonbestemming gelegd. Deze gronden kunnen bebouwd worden met een 3-tal vrijstaande woningen. De bebouwingsdichtheid en karakteristiek dient te worden afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van het aangrenzende woongebied. Dit houdt in dat de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 4,50 meter mag bedragen.

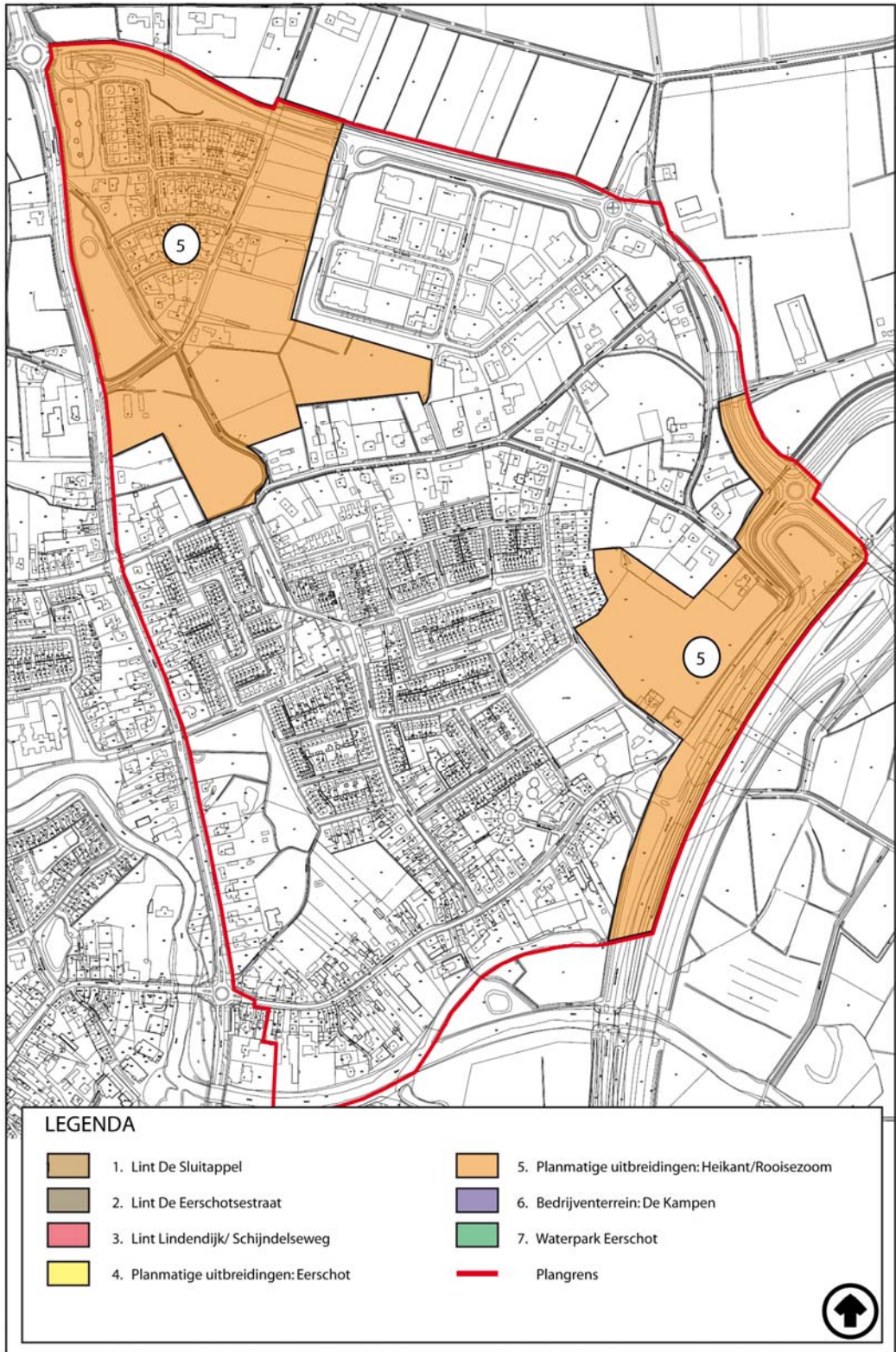
Voorzien dient te worden in de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen, het parkeren op eigen terrein wordt daaronder begrepen. Gestreefd wordt naar een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning, waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein, met uitzondering voor woningen in gesloten bebouwing, waar het parkeren volledig op de openbare weg zal plaatsvinden.

### **Woningen Van Duppenstraat**

Vanaf 2005 is de initiatiefnemer voor het plan van de vier woningen aan de Van Duppenstraat bezig met het verkrijgen van een bouwvergunning met vrijstelling (ex artikel 19, lid 1 WRO) voor de bouw van een viertal vrijstaand geschakelde woningen aan de Van Duppenstraat in Sint-Oedenrode. De woningen zijn inmiddels gebouwd, maar de vergunning is nog altijd niet onherroepelijk. Dit heeft te maken met het feit dat tegen de oorspronkelijk verleende vergunning met vrijstelling bezwaar en beroep is ingesteld. Hoewel het beroep in eerste instantie door de Rechtbank ongegrond verklaard werd (3 februari 2009), is in hoger beroep het beroep wel gegrond verklaard en is het onderliggende besluit vernietigd. Het college heeft op 16 september 2009 een nieuw besluit genomen waarbij de onderbouwing op enkele onderdelen is aangevuld. Tegen dit besluit is wederom beroep aangetekend en dit beroep is door de rechtbank wederom gegrond verklaard (d.d. 1 juni 2011) en het besluit is vernietigd. Als reden is aangegeven dat een deugdelijke motivering (op met name stedenbouwkundige onderdelen) ontbreekt.

Door het opnieuw in procedure brengen van de geactualiseerde en aangevulde ruimtelijke onderbouwing (ex art. 19) wordt het bouwplan, indien onherroepelijk, als bestaande situatie opgenomen in het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost. Omdat de procedure nog niet geheel doorlopen is, moet de locatie Van Duppenstraat ook in dit bestemmingsplan als 'nieuwe' planologische situatie worden gezien. Vandaar dat in de bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting de nieuwe ruimtelijke onderbouwing is opgenomen waaruit de verantwoording van de reeds gerealiseerde woningen blijkt.





Deelgebieden Sint-Oedenrode Oost

211x02357/illustraties

### 6.3.5 Planmatige woongebieden: Heikant/Rooise zoom

De woongebieden 'Heikant' en de 'Rooise zoom' zijn de meest recente uitbreidingen van de kern Sint-Oedenrode. De woningen hebben een historisch karakter door de architectuurstijl, de gebruikte materialen en de kleurensamenstelling. De woningen hebben een typische jaren '30 uitstraling en zijn traditioneel vormgegeven. De woningen in de 'Rooise Zoom' hebben een verschillend karakter omdat er bij verschillende deelgebieden aangesloten wordt ('De Sluitappel' en 'Eerschot').

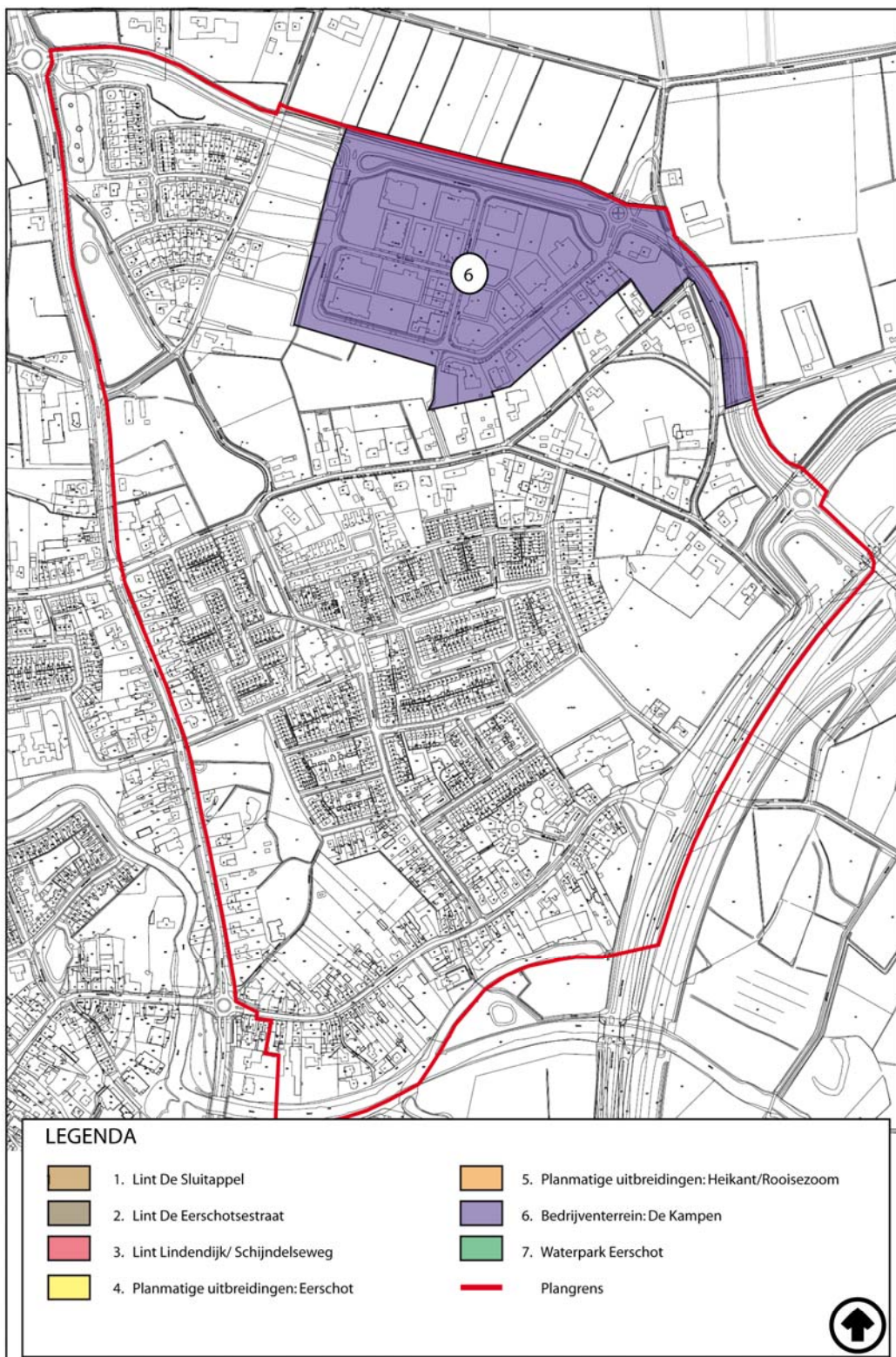


Sfeerimpressie planmatige woongebieden Heikant/Rooise Zoom

'De Heikant' is een planmatige woonwijk met een relatief kleinschalig karakter en stedelijke (of centrumdorps) uitstraling. Dit komt mede door het smalle straatprofiel en huizen met twee lagen en forse, stijle, hoog opgetrokken kap. Ook het feit dat bij alle rijenwoningen parkeren op het openbaar terrein draagt bij aan het stedelijke karakter. Er is relatief weinig groen aanwezig in het deelgebied, echter om de wijk heen ligt een groene rand met een parkachtige uitstraling. In het gebied zijn voornamelijk rijenwoningen aanwezig, daarnaast zijn er ook enkele gestapelde woningen.

De 'Rooise Zoom' heeft een ook een centrumdorps karakter. In deze buurt wordt dat bereikt door de variatie in bebouwingsvormen, woningtypes en verkavelingspatronen. Hierdoor heeft het gebied een gevarieerd en afwisselend karakter. Door het gebruik van traditionele materialen en de inrichting van de openbare ruimte vormt het gebied een samenhangend geheel. Binnen het gebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. Het betreft verschillende typen woningen: rijenwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Tevens zijn er enkele kantoren aanwezig, deze zijn gelegen in de zone langs de A50.





Deelgebieden Sint-Oedenrode Oost

211x02357/Illustraties

### 6.3.6 Bedrijventerrein De Kampen

Het bedrijventerrein 'De Kampen' ligt in het noordoosten van het plangebied en is ontwikkeld in de jaren '90 en 2000-2010 van de vorige eeuw. Het is hiermee het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein in de gemeente en heeft een omvang van circa 10,5 hectare bruto. Het bedrijventerrein is gelegen op één van de meest prominente zichtlocaties in Sint-Oedenrode, aan de Noordelijke Randweg en (nabij) de A50. Het terrein is hierdoor goed bereikbaar met de (vracht)auto. Het gebied heeft een hoogwaardige uitstraling. Zie de onderstaande afbeeldingen.

Het type bedrijven (qua milieucategorie) is gezoneerd binnen dit deelgebied, zodat het bedrijventerrein nabij de aanwezige woonwijken gerealiseerd kon worden. In het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein mogen zich reguliere bedrijven vestigen tot en met milieucategorie 3. In het zuidelijke gedeelte zijn bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan. Op het bedrijventerrein is een aantal bedrijven gevestigd met (ondergeschikte) detailhandel. Solitaire kantoorvestigingen zijn in het vigerende plan niet toegestaan, maar in de toekomst onder strikte voorwaarden wel.

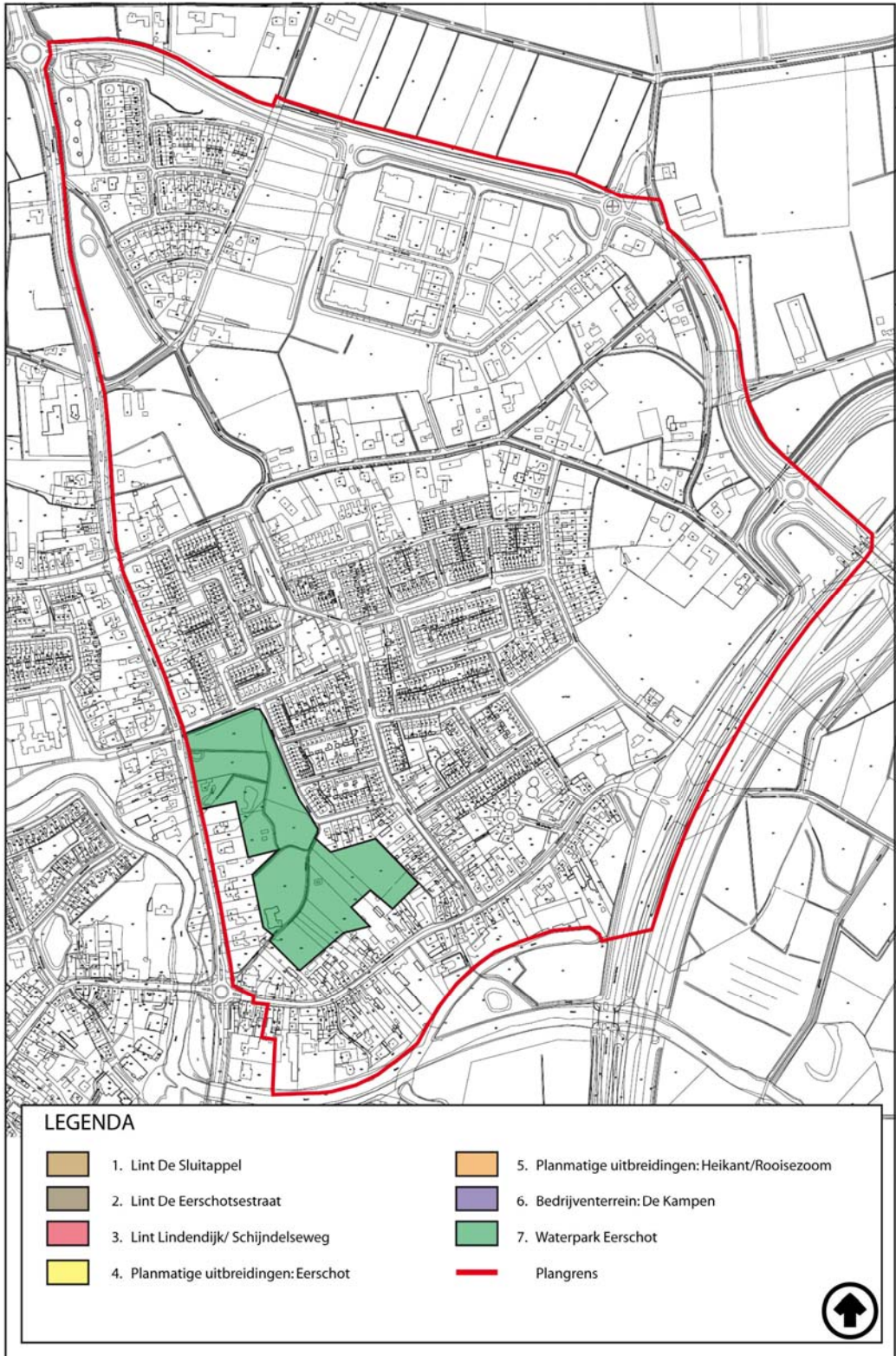


Sfeerimpressie bedrijventerrein De Kampen

De openbare ruimte en de private ruimte van het terrein zien er keurig verzorgd uit. Op het terrein is veel groen aanwezig. Er is een duidelijke groenstructuur in de vorm van groenstroken en bomenrijen die voor een net beeld zorgen. Het terrein kent een duidelijke structuur. Het stratenprofiel is overzichtelijk en de wegen zijn geasfalteerd. Dit zorgt voor een overzichtelijke en toegankelijke locatie. Het overzichtsbord nabij de ingang van het terrein verschaft de juiste informatie voor bezoekers. De inritten zijn herkenbaar door een ander materiaalgebruik en kleur. Voor de erfafscheidingen zijn uniforme hekwerken gebruikt. De afscheiding tussen de openbare weg en het groen is middels hoge trottoirranden gefaciliteerd en leidt tot een duidelijke afscheiding.

De bestaande bedrijven worden in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd.





Deelgebieden Sint-Oedenrode Oost

211x02357/Illustraties

### 6.3.7 Waterpark Eerschot

Het deelgebied 'Waterpark Eerschot' is het gedeelte van het plangebied dat bestemd is voor natuur en groen. Het deelgebied betreft niet alleen gebieden met een natuurbestemming maar ook delen met een bestemming groen of wonen, met de aanduiding tuin.

Mede op basis van het plan Dotterbloem wordt natuur ontwikkeld binnen het plangebied. Daarnaast is er nog het terrein gelegen nabij het scoutinggebouw en de achtertuinen van een aantal percelen aan de Eerschotsestraat (dit is overgenomen uit het vigerende plan). Dit gebied heeft een open en groen karakter dat wordt behouden in het onderliggende plan.



Sfeerimpressie deelgebied Waterpark Eerschot

Het gebied met de bestemming natuur is een, door de Lindendijk afgesneden, deel van het Dommeldal dat in het geval van hoge waterstanden (nog steeds) onderloopt. Samen met het scoutingterrein, het daarbij gelegen veld en de tuinen van de percelen aan de Eerschotsestraat ontstaat er een terrein met een open en groen karakter. Dit versterkt het groene karakter van de gemeente Sint-Oedenrode en draagt bij aan het woongenot van de omliggende wijk.



## 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 Sint-Oedenrode Oost. 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.

Dit hoofdstuk bevat de milieu- en waardentoets van de beheer- en ontwikkelingsvisie zoals beschreven in 'Deel A - Het plan'. Elke paragraaf begint in principe met een algemene inleiding, gevolgd door een tweetal subparagrafen over de relevantie, consequenties en doorwerking voor Sint-Oedenrode Oost. Eén subparagraaf behandelt de relevantie, consequenties en doorwerking voor het beheergebied, de andere zoomt in op de consequenties voor de ontwikkelingslocaties.

Voor elk van de ontwikkelingslocaties is naar de verschillende milieu- en waardenaspecten onderzoek gedaan en is een onderbouwing gegeven. De conclusies van deze onderzoeken zijn in onderstaande respectievelijke paragrafen opgenomen. Voor een compleet overzicht van de onderzoeksrapportages met bronvermelding en onderbouwingen wordt verwezen naar de volgende bijlagen:

- Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Kleine Heisteeg;
- Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Sluitappel 30-32;
- Bijlage 7: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Pastoor Hackenstraat;
- Bijlage 8: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Eerschotsestraat 101.

## 7.2 Bedrijven en milieuzonering

### 7.2.1 Algemeen

#### 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*.<sup>16</sup> Deze publicatie betreft een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (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.

---

<sup>16</sup> *Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.*

### *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'<sup>17</sup> en 'gemengd gebied'<sup>18</sup>. De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Als er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd.

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

### **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.

<sup>17</sup> Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stilte- of een natuurgebied, *Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 2009, p. 29.*

<sup>18</sup> 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, 2009, p. 30.*



De afstandentabel is voor de bedrijven in het plangebied van het onderliggende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' 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.

### 7.2.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied

De bedrijfsactiviteiten in het plangebied van Sint-Oedenrode Oost zijn voornamelijk geconcentreerd op het bedrijventerrein 'De Kampen'. Tijdens de inrichting van het terrein is expliciet rekening gehouden met de (geplande) omliggende woonwijken waardoor er is voldaan aan de zonering zoals die is opgenomen in de VNG publicatie.

De overige bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vallen over het algemeen in de lichtere milieucategorieën (1 en 2) en zijn, zeker in gemengde bebouwingslinten, goed vermengbaar met woonfuncties.

Echter niet overal wordt voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van direct werkende normen uit de verschillende AmvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

Het gemeentelijk beleid van Sint-Oedenrode is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Voor de bestaande bedrijfslocaties binnen de woonbuurten mogen daarom uitsluitend nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegelaten worden. Indien in de bestaand situatie een bedrijf uit een hogere categorie is gevestigd, mag dit specifieke bedrijf blijven voortbestaan. Onderstaande tabel geeft de bedrijven aan die, feitelijk gezien, in milieucategorie 3.1 of 3.2 vallen of anderszinds niet in zijn algemeenheid als passend in een (overwegend) woongebied geacht worden en gelegen zijn in het plangebied:

Bedrijf	SBI-code	Richtafstand
Gemeentewerf	381 B	50m
Tankstation aan de Eerschotsestraat	473 – 3	30m
Van Hoof Reizen	493 -	100m

De bedrijven zijn specifiek op de plankaart met bovenstaande categorisering aangeduid. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het mogelijk een bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

### **Conclusie beheergebied**

Alle benoemde bedrijven zijn gevestigd aan het lint 'De Eerschotsestraat', behalve Van Hoof Reizen. De Eerschotsestraat is, op basis van de criteria uit de VNG-publicatie, aan te merken als een gemengd gebied. Dit betekent dat er een 'stapje terug' gedaan kan worden. Daarnaast zijn de bedrijven uit de lijst in de praktijk minder milieubelastend dan de (standaard) situaties waar in de VNG-publicatie van wordt uitgegaan. In de concrete bestaande situaties waar de afstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie te klein is, is in het kader de uitbreidingsruimte van het betreffende bedrijf beperkt en wordt het bedrijf aan voorwaarden gebonden.

### **7.2.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties**

#### **Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg**

In de omgeving bevinden zich enkele bedrijven en voorzieningen. Ten zuidwesten van het projectgebied ligt aan de Sluitappel een kringloopbedrijf. In dit bedrijf vindt enkel detailhandel plaats en valt daarom in milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand is 10 meter. De woningen in het projectgebied worden op meer dan 10 meter gerealiseerd. Ten noordwesten van het terrein ligt een bedrijventerrein waarop bedrijven zijn toegestaan met maximale milieucategorie 3.1. De bijbehorende richtafstand is 50 meter. Het projectgebied ligt op 60 meter. De percelen van de bedrijven bevinden zich op grotere afstand dan de richtafstand waardoor zij vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling. Eveneens vormden de beoogde woningen dan ook geen belemmering voor de genoemde bedrijven.

#### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

In de omgeving bevindt zich één bedrijf. Ten noorden van de planlocatie ligt aan de Sluitappel een kringloopbedrijf. In dit bedrijf vindt enkel detailhandel plaats en valt daarom in milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand is 10 meter. De woningen op de planlocatie worden op meer dan 10 meter gerealiseerd. Ten westen van het terrein ligt een agrarisch perceel waarop agrarische bedrijven, zonder bouwvlak zijn toegestaan. In de huidige situatie is dit in gebruik als grasland. De percelen van de bedrijven bevinden zich op grotere afstand dan de richtafstand waardoor zij vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling. Eveneens vormen de beoogde woningen dan ook geen belemmering voor de genoemde bedrijven.

#### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

Deze planontwikkeling is gelegen in een gebied wat aangeduid kan worden als gemengd gebied. In de directe nabijheid van het plangebied (overzijde Verwestraat) bevinden zich namelijk kantoor- en bedrijfsfuncties en is ter plaatse sprake van een drukke ontsluitingsroute voor het centrum. Hierdoor is er geen sprake van een rustige woonwijken situatie en kan de aan te houden afstand ten opzichte van de nabijgelegen onderwijsinstelling vanuit milieuzonering worden teruggebracht naar 10m. De onderwijsinstelling ligt op meer dan 10 m, waardoor geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling.

### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven gesitueerd die zich met hinderzones uitstrekken over de ontwikkelingslocatie. Derhalve zijn er vanuit het oogpunt van milieuhinder geen belemmeringen ten aanzien van de doorgang van dit project.

## **7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven**

### **7.3.1 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied**

In het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost is slechts één agrarisch bedrijf 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 inbreidingslocaties hebben deze bedrijven geen consequenties.

### **7.3.2 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties**

#### **Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg**

In de directe omgeving van het projectgebied liggen twee veehouderijen aan de Postdijk 6 en Kampenweg 2. Een geuronderzoek is daarom uitgevoerd. Op basis van het geurhinderonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken. De beoogde woningen in het plangebied aan de Kleine Heisteeg te Sint-Oedenrode voldoen, met een maximale voorgrondbelasting die, in een worst case situatie, op 5,324 ouE/m<sup>3</sup> ten opzichte van de 7,0 ouE/m<sup>3</sup> norm ligt, aan de vastgestelde norm uit de gemeentelijke geurverordening. De veehouderijen in de omgeving van de beoogde woningen in het plangebied aan de Kleine Heisteeg te Sint-Oedenrode worden door de realisatie van deze geurvoelige objecten niet in hun belangen geschaad. Het leefklimaat als gevolg van de maatgevende voorgrondbelasting vanuit de varkenshouderij aan de Postdijk 6 te Sint-Oedenrode voldoet aan de wettelijke norm van 25% geurgehinderden in het buitengebied, derhalve wordt ter plaatse van de beoogde woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd. Bovendien voldoet de achtergrondbelasting aan de gemeentelijke streefwaarde van 10 ouE/m<sup>3</sup> voor woonkernen. Aan de vaste afstanden vanuit de beoogde woningen in het plangebied aan de Kleine Heisteeg te Sint-Oedenrode tot aan de meest dichtbij gelegen veehouderij en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de beoogde woningen in het plangebied aan de Kleine Heisteeg te Sint-Oedenrode niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de beoogde woningen in het plangebied aan de Kleine Heisteeg te Sint-Oedenrode niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

In de directe omgeving van de planlocatie liggen twee veehouderijen aan de Postdijk 6 en Kampenweg 2. Een geuronderzoek is daarom uitgevoerd. De volledige rapportage is een separate bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde woningen in het plangebied voldoen, met een maximale voorgrondbelasting die, in een worstcase situatie, op 1,877 ouE/m<sup>3</sup> ten opzichte van de 3,0 ouE/m<sup>3</sup>norm ligt, aan de vastgestelde norm uit de gemeentelijke geurverordening. De veehouderijen in de omgeving van de beoogde woningen in het plangebied worden door de realisatie van deze geurgevoelige objecten niet in hun belangen geschaad. Het leefklimaat als gevolg van de maatgevende voorgrondbelasting vanuit de varkenshouderij aan de Postdijk 6 te Sint-Oedenrode voldoet aan de wettelijke norm van 25% geurgehinderden in het buitengebied. Derhalve wordt ter plaatse van de beoogde woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd. Bovendien voldoet de achtergrondbelasting aan de gemeentelijke streefwaarde van 10 ouE/m<sup>3</sup> voor woonkernen. Aan de vaste afstanden vanuit de beoogde woningen in het plangebied tot aan de meest dichtbij gelegen veehouderij en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan.

In de omgeving van de beoogde woningen in het plangebied aan de Sluitappel wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad en wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

In de omgeving van deze ontwikkelingslocatie bevinden zich geen bedrijven of inrichtingen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van woningbouw en omgekeerd zal de toevoeging van de woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsuitoefening van geurhinderlijke bedrijven.

### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

In de omgeving van deze ontwikkelingslocatie bevinden zich geen bedrijven of inrichtingen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van woningbouw en omgekeerd zal de toevoeging van de woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsuitoefening van geurhinderlijke bedrijven.

## 7.4 Geluidhinder wegverkeer

### 7.4.1 Algemeen

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

### 7.4.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied

In vrijwel het gehele plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Lindendijk/Schijndelseweg, de westelijke grens van het plangebied, heeft een snelheidsregime van 50 km/uur. De Noordelijk Randweg heeft tussen de Schijndelseweg en de Alfred Nobelstraat een snelheidsregime van 70 km/uur en voor het overige deel geldt een snelheid van 50 km/uur. De Oostelijke randweg kent binnen de bebouwde kom een maximum snelheid van 50 km/uur en buiten de bebouwde kom geldt een snelheid van 60 km/uur.

#### 30 km/uur wegen

Een 30 km/uur weg heeft voor de Wet geluidhinder geen zone voor de Wet geluidhinder en is daarmee uitgesloten van toetsing aan de wet. Drukke 30 km/uur wegen, zoals toegangswegen en doorgaande wegen, kunnen toch een hoge geluidsbelasting op woningen hebben, soms hoger dan de maximale ontheffingswaarden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de toetsing aan het bouwbesluit (bouwvergunningprocedure) is altijd een onderzoek naar de geluidsbelasting van een (drukke) 30 km/uur op de planontwikkeling (woningen) nodig. De gemeente streeft ernaar om een goede woon- en leefkwaliteit zo veel als mogelijk na te streven. Door het volgen van de beoordelingssystematiek van de Wet geluidhinder wordt gestimuleerd om een goed woon- en leefklimaat na te streven. Daarom is in dit beleid, ondanks dat er geen hogere waarde kan worden aangevraagd, een onderzoeksverplichting opgenomen. De gemeente kiest ervoor om voor 30 km/uur wegen met een verkeersintensiteit van 3000 of meer voertuigen per etmaal nader te onderzoeken. Met het onderzoeksresultaat wordt omgegaan als ware het een weg met een zone. Een hogere waarde hoeft niet te worden aangevraagd, maar de onderzoeksverplichting zoals opgenomen in dit beleid moet worden nagekomen.

Een voorbeeld waar – indien er binnen de onderzoekszone van deze weg nieuwe geluidgevoelige functies worden mogelijk gemaakt – onderzoek gedaan moet worden is de Eerschotsestraat. Dit is een doorgaande weg met een verkeersintensiteit meer dan 3000 voertuigen per etmaal.

### Overige wegen

In principe zijn er verschillende zones die het plangebied overlappen. Het betreft de zones van de Lindendijk/Schijndelseweg, de Noordelijke Randweg, de Oostelijke Randweg, de A50 en de Eerschotsestraat. Voor de bestaande geluidsgevoelige functies hebben de onderzoekzones geen gevolgen.

## **7.4.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties**

### **Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg**

Voor deze ontwikkeling heeft een akoestisch onderzoek naar het wegverkeer plaatsgevonden. Voor het projectgebied waarbinnen de woonbebouwing mogelijk wordt gemaakt, is vanwege de A50 en de Noordelijke Randweg (N637) de geluidbelasting bepaald op een waarneemhoogte van 1,5 meter (begane grond), 4,5 meter (1e verdieping) en 7,5 meter (2e verdieping). Aan de hand van de geluidbelastingen is de ligging van de 48-, 53- en 63 dB geluidcontour bepaald na aftrek artikel 110 Wgh. De hoogste optredende gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de Noordelijke Randweg (N637) bedraagt 54 dB, de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Om de geluidbelasting te verlagen zijn maatregelen aan de bron niet realistisch en onvoldoende effectief. Vanuit stedenbouwkundige redenen is het niet wenselijk om de afstand tussen bron en de weg te vergroten. De hoogst optredende gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de A50 bedraagt 50 dB, de maximaal toelaatbare grenswaarde wordt niet overschreden. Om de geluidbelasting te verlagen zijn maatregelen aan de bron niet realistisch. In het kader van de Wet geluidhinder wordt voor de beoogde ontwikkeling een hogere waarde procedure gevolgd.

### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

Op de planlocatie zijn nieuwe woningen geprojecteerd die binnen de wettelijke geluidzones van wegen liggen. Het betreft de A50, de Noordelijke Randweg (N637) en de Oostelijke Randweg (N637). Derhalve heeft een akoestisch onderzoek naar het wegverkeer plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage. De optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaai zijn berekend. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voor zowel de A50, als ook de Noordelijke Randweg (N637) en de Oostelijke Randweg (N637) niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd.

### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

Uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op:

- de Rijksweg A50 bij alle drie de woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB wordt niet overschreden.

- de Oostelijke Randweg één van de drie woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar ruim lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB.
- de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de Eerschotsestraat maximaal 50 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen.

Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de Eerschotsestraat aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan voor de geluidbelasting van deze wegen geen hogere waarde worden verleend.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren moet de gemeente Sint-Oedenrode de volgende

hogere waarden ten gevolge van het wegverkeerslawaaï vaststellen:

- nieuwe woning aan Eerschotsestraat 53 dB als gevolg van de A50 en 51 dB als gevolg van de Oostelijke Randweg
- de zuidelijke nieuwe woning aan de Verwestraat 51 dB als gevolg van de A50
- de noordelijke woning aan de Verwestraat 50 dB eveneens als gevolg van de rijksweg A50.

### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

De Pastoor Hackenstraat en de Sluitappel, nabij de projectlocatie, hebben allen een 30 km/uur regime en kennen als gevolg daarvan geen onderzoekszone in de zin van de Wet geluidhinder. Voor het onderhavige project is derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de doorgang van dit project.

## **7.5 Luchtkwaliteit**

### **7.5.1 Algemeen**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

In de regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen de 3% grens niet overschrijdt. Voor deze categorieën van gevallen geldt dat er zonder meer van mag worden uitgegaan dat ze niet in betekenende mate bijdragen.

### **7.5.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied**

In het beheergedeelte worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot een substantiële verhoging van de verkeersintensiteiten zullen leiden. Het aspect luchtkwaliteit is in die zin dan ook niet relevant voor het beheergebied.

### **7.5.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties**

#### **Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg**

Blijkend uit de NIBM-rekentool blijkt draagte het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is in het projectgebied sprake van een goed leef- en woonklimaat doordat de achtergrondconcentraties ruim onder de normen blijven. Tenslotte zijn de beoogde woningen geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

Blijkend uit de NIBM-rekentool blijkt draagte het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is in het plangebied sprake van een goed leef- en woonklimaat doordat de achtergrondconcentraties ruim onder de normen blijven. Tenslotte zijn de beoogde woningen geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

De bouw van 3 woningen (waarvan 1 ontstaan na splitsing) valt onder de regeling NIBM. Het onderhavige project is van veel geringer omvang zodat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Tevens is in verband met de aanleg van de rijksweg A50 is destijds onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Bij dit onderzoek is gebleken dat voldaan werd



aan de wettelijke normen. Er is geen sprake van omstandigheden die nu in 2010 tot een ander oordeel leiden.

### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

De bouw van 3 woningen valt onder de regeling NIBM. Daarnaast is een quickscan luchtkwaliteit uitgevoerd om te bepalen dat sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd<sup>19</sup>. Met deze quick scan luchtkwaliteit is onderzocht of er mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet Milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op deze plaats te realiseren, of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast betreft het project geen 'gevoelige bestemming'. Op basis van deze quick scan kan geconcludeerd worden dat de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) voor dit project geen nadere eisen, maatregelen of onderzoeksplicht stelt.
- De blootstelling is min of meer permanent. De concentraties van de luchtvervuilende stoffen stikstofdioxide en fijn stof liggen op een aanvaardbaar niveau in vergelijking met de luchtkwaliteitsnormen, die op Europees niveau zijn vastgesteld om te voorkomen dat de gezondheid onaanvaardbare risico's loopt. De mate van blootstelling leidt hier niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening. Zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het project.

## **7.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit**

### **7.6.1 Algemeen**

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.

---

<sup>19</sup> SAB, Quick scan luchtkwaliteit Pastoor Hackenstraat te Sint-Oedenrode, 25 april 2008

### **7.6.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied**

Voor het beheergebied beoogt onderhavig bestemmingsplan de bestaande situatie vast te leggen. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt in dit geval gevonden in de Wabo.

### **7.6.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties**

#### **Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg**

Voor dit plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat tijdens de veldwerkzaamheden geen bijzonderheden waargenomen zijn, die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbest-verdacht materiaal aangetroffen. Tevens zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Een noemenswaardige verontreiniging wordt niet aangetroffen. De bodem ter plaatse van de kas is niet beïnvloed door het gebruik. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

#### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

Uit het onderzoek volgt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

Door MILON bv te Schijndel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Eerschotsestraat te Sint-Oedenrode. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

#### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

In het kader van de beoogde ontwikkeling, heeft Lankelma Geotechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>20</sup>. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat formeel gezien de bodem op de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, alsmede de afwezigheid van humane risico's, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen be-

---

<sup>20</sup> Lankelma Geotechniek Zuid b.v., Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Sluitappel 8a te Sint-Oedenrode, 8 juni 2007

perkingen ten aanzien van de geplande ontwikkeling van het terrein. In het kader van de ontwikkeling wordt dan ook geen nader bodemonderzoek geadviseerd.

## 7.7 Waterparagraaf

### 7.7.1 Algemeen

Een waterparagraaf is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving, "de waterparagraaf", van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

#### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 (Krachtig Water) van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- Aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- Regenwater vasthouden en bergen;
- Regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
- Integrale afweging op lokaal niveau.

#### *Provinciaal waterplan 2010-2015 Provincie Noord-Brabant*

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaalmaatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding.

Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingszones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

#### *Waterbeheersplan 2010-2015 Waterschap De Dommel*

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Sint-Oedenrode.

Een algemeen uitgangspunt van het waterschap dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd en ontwikkeld. Dit is belangrijk om ook naar de toekomst toe een goed, functioneel en duurzaam watersysteem te kunnen blijven garanderen. Dit houdt onder andere in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht. Ook mogen ontwikkelingen geen achteruitgang betekenen voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Het Waterbeheerplan van waterschap De Dommel (Krachtig Water) waterbeheerplan hoe het waterschap, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in

het geval van calamiteiten. Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's.

In het waterbeheerplan wordt een zestal hoofdthema's uitgewerkt:

- *Droge voeten*; vooral gericht op het inrichten van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. Voor beekdalen wordt deze overstromingsnorm niet toegepast.
- *Voldoende water*; ten behoeve van dit thema stelt het waterschap de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast.
- *Natuurlijk water*; de inrichting en het beheer van watergangen zal gericht zijn op het halen van de ecologische doelen uit de KRW en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan.
- *Schoon water*; hierbij wordt doorgedaan met het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen. Het waterschap neemt bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen;
- *Schone waterbodems*; hierbij worden waterbodems aangepakt in samenhang met beek- en kreekherstel;
- *Mooi water*; waarbij wordt gericht op de (belevings)waarde van water voor de mens.

Binnen deze kerntaken is een tweetal onderwerpen naar voren geschoven als onderwerpen met een hoge prioriteit; namelijk het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van natura-2000 gebieden.

#### *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2016 Gemeente Sint-Oedenrode*

De gemeente Sint-Oedenrode heeft in 2012 een ontwerp-verbreed Gemeentelijk rioleringsplan vastgesteld. Hierin worden de doelstellingen voor de komende jaren ten aanzien van riolering vastgelegd. Dit plan is de basis voor de omgang met afvalwater en hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen en beheersituaties.

#### **Samenwerking met de waterbeheerder**

Onderhavig bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg door de gemeente Sint-Oedenrode voorgelegd aan het waterschap De Dommel. In het kader van het vooroverleg is het waterschap de dialoog aangegaan over de wijze waarop de water(schaps)belangen zijn meegenomen in het ruimtelijk plan.

### **7.7.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied**

#### **Huidige situatie**

##### *Bodem en grondwater*

Op de bodemkaart van Nederland is het plangebied niet gekarteerd. Naar verwachting is er in het plangebied een afwisseling te herkennen van beekdalgronden en eerdgronden.

De grondwaterstanden van het plangebied zijn sterk afhankelijk van de Dommel en variëren van enkele decimeters onder maaiveld tot ruim 1,5 meter onder maaiveld. In algemene zin kan worden gesteld dat de bebouwde gebieden hoog en droog genoeg liggen voor het bestaande gebruik.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is een aantal oppervlaktewateren aanwezig. In het noordelijk deel van het plangebied zijn een aantal bergingsvoorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn aangelegd met het oog op de regenwaterafvoer van de onlangs gerealiseerde bebouwing en bedrijventerreinen in het noordelijk deel van het plangebied. Tevens zijn in het plangebied een aan

In het resterende deel van het plangebied is, op ondiepe, droogvallende greppels na, geen oppervlaktewater aanwezig.

Ten zuiden van het plangebied is de laaglandbeek de Dommel gelegen, inclusief een 'dode' meander van de Dommel, gelegen tussen de Kerkdijk-Noord en de snelweg. Deze wateren zijn echter geheel gelegen buiten het plangebied. Ook de keurstroken, gelegen langs de Dommel zijn geheel gelegen buiten het plangebied.

#### *Riolering*

In het gehele plangebied is riolering gelegen. Echter wel verschillend van aard. Het zuidelijk deel van het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolsysteem. Hierbij wordt het vuilwater en het afvloeiend hemelwater via dezelfde riolering afgevoerd naar de RWZI. In het noordelijk deel zijn recente dorpsuitbreidingen gepleegd. Hierbij is een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater niet meer via de riolering wordt afgevoerd, maar via een apart afvoer wordt geborgen op bergingsvoorzieningen in het plangebied.

#### *Waterkering*

De nabij het plangebied gelegen laaglandrivier de Dommel is op enkele plaatsen van haar loop voorzien van kaden/ dijken. Het deel van de Dommel nabij het plangebied is niet voorzien van dergelijke kaden/ dijken.

#### *Waterberging*

Het gebied ten zuiden van Sint-Oedenrode Oost is op de kaart behorende bij de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant aangewezen als regionaal waterberingsgebied. Dit is een gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan.

#### *Grondwaterbescherming*

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

### *Keurbeschermingsgebieden*

Ten zuiden/ zuidoosten van het plangebied is een natte natuurparel gelegen (rondom de Dommel en haar beekdal). Deze natte natuurparel betreft een hydrologisch gevoelig onderdeel van de EHS. De natte natuurparel is geheel buiten het plangebied gelegen. Het attentiegebied behorende bij deze natte natuurparel overlapt het plangebied wel evenmin. In deze attentiegebieden mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden met negatieve effecten op de waterhuishouding. Langs de Zuidoostgrens van het plangebied is de Dommel aangemerkt als robuuste Ecologische Verbindingszone. Aangezien dit beschermingsregime geheel buiten het plangebied is gelegen, heeft dit geen gevolgen voor de verbeelding en de planregels.

### **Water in relatie tot de verbeelding en de planregels**

Water wordt op een aantal manieren juridisch planologisch beschermd op de verbeelding en in de planregels.

In het zuiden van het plangebied is een regionaal waterberingsgebied deels gelegen in binnen de plangrenzen. Voor zover dit regionaal waterbergingsgebied binnen de plangrenzen is gelegen, is deze aangeduid met een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging'. Deze dubbelbestemming heeft tot doel het waterbergend vermogen van dit gebied te beschermen/behouden.

Op de verbeelding is voor de (hemelwater)bergingsvoorzieningen in het noorden van het plangebied de bestemming 'Water' opgenomen. Deze bergingsvoorzieningen zijn belangrijk voor de hemelwaterafvoer van de aanliggende wijk. Gezien dit belang is een positieve bestemming (bestemming 'Water') gekozen voor deze voorzieningen. Op deze gronden is een ander gebruik dan voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden, niet toegelaten. Op deze wijze is de aanwezige bergingsvoorziening juridisch-planologisch beschermd. De feitelijke werking is echter voor een belangrijk deel afhankelijk van goed beheer en onderhoud. Om die reden zijn binnen de bestemming 'Water' (en ook 'Groen' en 'Verkeer') werkzaamheden of werken die nodig zijn in het kader van normaal beheer en onderhoud toegelaten en tevens uitgezonderd van (omgevings)vergunningsplicht.

Voorts worden in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijfsgebied'. Waterlopen en waterpartijen toegelaten, met het oog op een goede afwatering van groen en openbare verhardingen. Op deze wijze zijn werkzaamheden die nodig zijn voor een goede afwatering van hemelwater (mocht dat in de toekomst nodig zijn) vergunningsvrij mogelijk.

### 7.7.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties

#### **Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg**

Aangezien het initiatief een toename van verharde oppervlakken tot gevolg heeft, is er zoals gesteld een noodzaak tot het realiseren van compenserende maatregelen. Hemelwater zal gescheiden van het vuilwater worden afgevoerd van de dakoppervlakken en verhardingen. Het hemelwater zal naar een watergang worden geleid langs de noordgrens van het projectgebied. De bodem van deze greppel ligt ongeveer op de GHG (0,7 m-mv)

Ten behoeve van de compensatie-eis zal deze schouwsloot worden verbreed om zodoende hydrologisch neutraal te ontwikkelen. De bestaande schouwsloot zal aan de zuidzijde worden verbreed over een totale lengte (circa 200 meter) en worden voorzien van een natuurvriendelijke oever.

Door uit te gaan van een bergingsschijf van 0,5 meter in het T=10 scenario dient de greppel/sloot met 2,35 meter te worden verbreed om 148 m<sup>3</sup> hemelwater tijdelijk te bergen (200 m \* 2,0 m \* 0,5 m = 200 m<sup>3</sup>). Bij een bodemdiepte van 0,7 meter kan in de totale uitbreiding 51 m<sup>3</sup> extra (bovenop de 148 m<sup>3</sup>) hemelwater worden geborgen tot aan maaiveld. Ook in de T=100 voldoet de uitbreiding van de schouwsloot. De sloot zal direct in fase 1 worden aangelegd, waarmee deze infiltratievoorziening alvast voldoende is voor fase 1 en 2 gezamenlijk.

Hemelwater zal via een ondergrondse hemelwaterafvoeren naar de watergang worden geleid. Hemelwater afkomstig van de langs de watergang gelegen rijweg kan oppervlakkig afstromen naar de watergang. De bermassage tussen rijweg en watergang is voldoende groot om eventuele vervuilende elementen af te vangen.

De schouwsloot watert in oostelijk richting af. Aan de oostzijde van de deze schouwsloot wordt een peilregulerende kunstwerk geplaatst (stuw) welke ervoor zorgt dat het water langer wordt vastgehouden in de schouwsloot en niet direct afstroomt richting het overige watersysteem. De hoogte (overlooptdremmel) van het peilregulerend kunstwerk komt 0,2 meter onder het huidige maaiveld te liggen. Hiermee is geborgd dat een T=10 bui volledig in de watergang geborgen wordt, zonder versneld af te stromen. Gezien de verhardings-toename van meer dan 2000 m<sup>2</sup> is het plan watervergunningplichtig.

#### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

Aangezien het initiatief een toename van verharde oppervlakken tot gevolg heeft, is er zoals gesteld een noodzaak tot het realiseren van compenserende maatregelen. Dit te meer dat de afvoer van hemelwater via de conventionele riolering niet is toegelaten. Hemelwater zal gescheiden van het vuilwater worden afgevoerd van de dakoppervlakken en verhardingen.



In de beoogde situatie zal hemelwater van daken en verhardingen worden geleid naar een greppel aan de zuidzijde van het plangebied. Deze watergang voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap (HNO-rekentool), wat betekent dat deze voldoet aan de wateropgave:

- T=10 +10% 29 m<sup>3</sup>
- T=100 +10% 39 m<sup>3</sup>

#### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal, net als in de huidige situatie, afgevoerd worden naar het gemeentelijke gemengde rioleringsstelsel. Hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, ook afgevoerd naar het gemengde rioleringsstelsel. Hemelwater wordt tot de perceelsgrens gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Met andere woorden afstromend hemelwater van de nieuw aan te leggen bebouwing en verharding wordt op dezelfde manier afgevoerd als in de huidige situatie. Aangezien het toekomstige verharde en bebouwde oppervlakte kleiner is dan in de huidige situatie, dienen er geen aanvullende maatregelen genomen te worden.

#### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

Dit project voorziet in de bouw van twee of drie woningen met een oppervlakte van in totaal maximaal 425 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen wordt circa 245 m<sup>2</sup> verharding aangebracht. Het regenwater en huishoudelijk afvalwater wordt in de toekomstige ontwikkeling gescheiden verwerkt en/of afgevoerd. Het regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de ondergrond. Het huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Het projectgebied is een locatie van circa 1.475 m<sup>2</sup>. Het terrein kent geen enkele verharding. Het neerslaande regenwater infiltreert rechtstreeks in de ondergrond. In de Pastoor Hackenstraat is een gescheiden gemeentelijk rioolstelsel gelegen. De maaiveldhoogte aan de Pastoor Hackenstraat ligt gemiddeld op 11,00m+ NAP, de GHG 10,20m+ NAP en k-waarde is vastgesteld op 1,00 m/dag. Daarmee zijn de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater redelijk.

In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak toename met circa 670 m<sup>2</sup>. Binnen de beleidsregels van waterschap De Dommel is beschreven dat indien de ontwikkeling in kwestie een toename in verhard oppervlak van 500 m<sup>2</sup> of meer tot gevolg heeft er retentie wordt geëist. Op basis van de HNO-Tool van waterschap de Dommel bedraagt het waterbezwaar uitgaande van een toename in verhard oppervlak van 670 m<sup>2</sup> in een T=10+10% situatie 27 m<sup>3</sup> en in een T=100 situatie 35 m<sup>3</sup>.

In overleg met de gemeente Sint-Oedenrode is bepaald dat de toekomstige planontwikkeling aan moet sluiten op het bovenstaande IT-riool middels gelijke materialen en een betonnen (inspectie) putten. De uitgeefbare percelen dienen middels huisaansluitingen

aansluiting te vinden op het IT-riool. Het toekomstig systeem dient conform bovenstaande advisering te worden aangelegd om het ter overname voor te leggen bij de gemeente.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zachte PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

Het infiltratieriool dient conform in de watertoets opgenomen berekening in het plangebied een lengte van 36 meter om alle huis- en kolkaansluitingen te kunnen realiseren en de benodigde capaciteit te creëren. Een infiltratieriool met een diameter van 600 mm voldoet voor de ontwikkelingslocatie. Ondanks dat de gestelde leeglooptijd ligt wordt overschreden zal IT-riool goed functioneren. Het ontworpen IT-riool heeft de minimale 15 mm berging. Het RWA-stelsel dient nog nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan. Voor de nieuwe woningen zal t.b.v. de verwerking van huishoudelijk afvalwater aansluiting gezocht dienen te worden met het bestaand gemeentelijk DWA-stelsel gelegen in de Pastoor Hackenstraat. Deze aansluiting dient te geschieden via een separate leiding (PVC) en betonnen (inspectie) put. Op basis van de vastgestelde ontwateringsnormen (leidraad riolering) en een GHG van 10,20 m + N.A.P. dient het toekomstige bouw- en wegpeil ca. 10,90 m + N.A.P. te bedragen (uitgaande van woningen met kruipruimte). Het toekomstig maaiveld en bouw- en wegpeilen dienen gelijk te zijn aan de omliggende peilen. Hierdoor worden eventuele (negatieve) invloeden op naastgelegen percelen door ophogingen voorkomen. De (nieuwe) woningen ten westen van het plangebied hebben een bouwpeil van 11,40 m + N.A.P en een wegpeil van 11,05 m + N.A.P., wanneer binnen de planontwikkeling deze peilen worden doorgevoerd voldoen deze aan de gestelde norm.

## **7.8 Externe veiligheid**

### **7.8.1 Algemeen**

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

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 Inrichtingen<sup>21</sup> (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>22</sup> (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>23</sup> en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico<sup>24</sup>. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen<sup>25</sup> (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen<sup>26</sup>.

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.

### 7.8.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden.

#### *Wegtransport*

Er vindt uitsluitend lokaal transport van LPG plaats van en naar de inrichtingen met LPG-vulpunten (zie hierna). Het risico van transport in de bebouwde kom is beperkt. De toetsingszone is beperkt tot 200 meter vanaf de wegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen deze zone is het groepsrisico mogelijk uitsluitend in het geding wanneer de vestiging van extra kwetsbare groepen of objecten wordt toegestaan. Hiervan is in onderhavig bestemmingsplan geen sprake.

#### *Inrichtingen*

Binnen of nabij het plangebied zijn enkele inrichtingen gelegen die mogelijk invloed uitoefenen op het plangebied van Sint-Oedenrode Oost. Het betreft het tankstation aan de Alfred Nobelstraat 20 en het tankstation aan de Schijndelseweg 19. Beide verkopen LPG

<sup>21</sup> Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250.

<sup>22</sup> Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183.

<sup>23</sup> Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

<sup>24</sup> Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004.

<sup>25</sup> Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

<sup>26</sup> Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

en hebben een doorzet van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> per jaar. Voor dit type inrichtingen geldt een aan te houden veiligheidsafstand vanwege het plaatsgebonden risico van 45 meter gemeten vanaf het vulpunt. Tevens geldt een toetsingszone voor het groepsrisico van 150 meter vanaf het vulpunt. Voor beide inrichtingen geldt dat een toename van het groepsrisico geen bezwaar is zolang er geen extra kwetsbare groepen (minder zelfredzaam) in de toetsingszone worden toegestaan. Aandachtspunt voor het benzineservice-station aan de Alfred Nobelstraat is het realiseren van meer blusvoorzieningen om zo de bestrijdbaarheid te verbeteren.

Binnen dit bestemmingsplan worden geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er geen veranderingen optreden ten aanzien van de bestaande situatie en de externe veiligheid dan ook geen problemen oplevert. Wanneer deze zich wel voordoen, zal advies aan de regionale brandweer worden gevraagd op het gebied van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

### **7.8.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties**

#### **Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg**

Aan de Alfred Nobelstraat 1a is het tankstation Van Boxmeer gevestigd. Het betreft een benzineservicestation met LPG. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 is 45 meter. Het invloed gebied voor het groepsrisico is 150 meter. De kortste afstand van de opslag van LPG tot aan de grens van het projectgebied is 132 meter. Ten opzichte van de situering van de woningen is deze afstand 150 meter. Het projectgebied ligt daarmee op voldoende afstand. De gemeente Sint-Oedenrode heeft geen route gevaarlijke stoffen. Daarnaast ligt het projectgebied buiten de zones van de Rijkswegen. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het projectgebied.

#### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

Aan de Alfred Nobelstraat 1a is het tankstation Van Boxmeer gevestigd. Het betreft een benzineservicestation met LPG. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 is 45 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is 150 meter. De planlocatie ligt buiten deze veiligheidsafstanden en ligt daarmee op voldoende afstand. De gemeente Sint-Oedenrode heeft geen route gevaarlijke stoffen. Daarnaast ligt de planlocatie buiten de zones van de Rijkswegen. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

#### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

Door Schoonderbeek en Partners Advies bv is in het kader van de ontwikkeling van de Rooise Zoom, direct aangrenzend gelegen aan de voorliggende locatie, reeds in 2001 onderzoek verricht naar de externe veiligheid (Schoonderbeek en Partners advies bv, 07.279.R01, Rooise Zoom in Sint-Oedenrode, Onderzoek externe veiligheid, 22 juni 2007). Geconcludeerd kon worden dat de externe veiligheidsrisico's, die verbonden zijn aan het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A50, geen belemmering vormen

voor de goedkeuring van de destijds geplande bouw van woningen ten oosten van de Verwestraat. Op grond van die conclusie zijn op het gebied van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

#### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

In de nabijheid van de ontwikkelingslocatie bevinden zich geen risicovolle activiteiten die zich met hindercirkels uitstrekken over de projectlocatie. Uit oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor het ontwikkelen van de locatie.

### **7.9 Radarverstoringsgebied**

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied 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 afwijkingsregels voor het oprichten van antenne-installaties is opgenomen dat deze niet hoger mogen zijn dan 65 meter boven NAP.

Alle ontwikkelingslocaties voorzien in bebouwing die ruimschoots lager is dan deze 65 meter. Derhalve vormen de ontwikkelingslocaties geen belemmering op dit punt.

### **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**

### **7.11.1 Algemeen**

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.

### **7.11.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied**

Binnen het plangebied is een natuurgebiedje dat onderdeel uitmaakt van het plan 'Dotterbloem', genaamd Waterpark Eerschot gelegen. Binnen dit gebied zijn natuurwaarden aanwezig die in dit bestemmingsplan beschermd worden. Tevens streeft de gemeente er naar om de aanwezige natuurwaarden nog verder te versterken.

In het uiterste zuiden grenst het plangebied aan het Dommeldal. Aldaar maakt het Dommeldal onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Een klein deel van de Ecologische Hoofdstructuur en het Attentiegebied EHS is binnen de plangrenzen gelegen. Beide gebieden zijn met een gebiedsaanduiding aangeduid op de verbeelding.

### **7.11.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties**

#### **Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg**

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zullen geen overtredingen van de natuurwetgeving plaatsvinden, indien de te verwijderen beplantingen buiten de broedperiode (maart-september) geroooid worden. Indien dit niet het geval is, is het nodig dat het terrein vóór de ingreep gecontroleerd wordt op de aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog met de bouw worden begonnen.

Door het opnemen van een groenstrook met een plas-draszone wordt voorzien in een biotoop voor amfibieën. Overige maatregelen dienen in een verder uitwerkingsniveau te worden geconcretiseerd.

#### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

In een boerderij aan de Sluitappel op circa 200 meter ten westen van de planlocatie komt een Steenuil voor. De Steenuil heeft rondom zijn nestplaats een territorium van enkele hectares, dat zich in de regel in een straal van 200 à 300 meter rondom de nestplaats uitstrekt. De Steenuil zal gezien deze afstand ook op de planlocatie foerageren. Nestplaatsen van Steenuil zijn jaarrond beschermd, inclusief het omliggende functionele leefgebied. Effecten van het verlies van foerageergebied voor het voorliggende plan op zichzelf zullen relatief beperkt zijn, maar zullen in combinatie met een verdere verstedelijking van de kernrandzone wel significant worden. Daarom wordt onderscheid gemaakt in ver-

schillende bouwzones waarbij het bouwvlak intensief bebouwd mag worden en de tuin en het erf slechts extensief.

Voor andere soortgroepen zijn negatieve effecten redelijkerwijs uit te sluiten. Door het nemen van maatregelen ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied kan de waarde voor planten- en diersoorten (met name amfibieën en oeverplanten) vergroot worden. Hiermee wordt rekening gehouden in het ontwerp.

#### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

Buro Maerlant heeft een veldinspectie ecologie uitgevoerd op de planlocatie.<sup>27</sup> Aanleiding van het onderzoek zijn de voorgenomen sloopplannen. Uit het onderzoek blijkt het plangebied potentieel van betekenis voor gebouwbewonende vleermuizen en algemene broedvogels. Aanbevolen wordt de toekomstige (ver)bouwplannen te laten beoordelen door een ter zake deskundige, zodat kan worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is. In een overeenkomst wordt opgenomen dat bij sloop of ingrepen aan gevels en/of dak nader onderzoek moet plaatsvinden en afhankelijk van de bevindingen voorzieningen moeten worden getroffen.

#### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora- en Faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. IJzerman advies heeft een quick scan flora en fauna uitgevoerd<sup>28</sup>.

Op basis van de uitgevoerde quick scan kan met zekerheid worden uitgesloten dat de projectlocatie ten tijde van de inspectie in gebruik was als vaste verblijfslocatie voor beschermde diersoorten. Deze soorten worden hier ook niet verwacht. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is derhalve niet vereist. Algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Langs de aangrenzende wegen zijn groenstructuren aangeplant, die door broedvogels in gebruik kunnen zijn als broedlocatie. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden even-

---

<sup>27</sup> Sint-Oedenrode Eerschotsestraat 101. Notitie Flora- en faunawet, Buro Maerlant, J. van Suijlekom, 21 januari 2011.

<sup>28</sup> Quick scan flora en fauna, onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, locatie Pastoor Hackenstraat Sint-Oedenrode, IJzerman Advies, 8 mei 2008.

tuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

De aanwezigheid van permanente verblijfslocaties van streng beschermde vogelsoorten, zoals uilen, spechten of roofvogels wordt uitgesloten. Er werden bij de inspectie geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van vaste verblijfslocaties ter plaatse. Vaste verblijfslocaties voor gebouwbewonende vleermuizen worden door de afwezigheid van bebouwing hier uitgesloten. Geschikte holen, spleten en kieren, structuren die door vleermuizen graag als verblijfplaats worden gebruikt, ontbreken. Boombewonende vleermuizen worden op de locatie niet verwacht door het ontbreken van bomen met de juiste omvang, leeftijd en toestand. Met inachtneming van het advies betreffende de planning met betrekking tot broedvogels, zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna.

## **7.12 Cultuurhistorie**

### **7.12.1 Algemeen**

In hoofdstuk 4 is reeds een beschrijving opgenomen van de cultuurhistorische waarden en de archeologische verwachtingswaarden. Het plangebied blijft behouden conform de huidige situatie. In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

### **7.12.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied**

#### **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 komen verschillende monumenten en waardevolle gebouwen voor, het betreft gemeentelijke, monumenten inventarisatie project<sup>29</sup> (MIP)-panden en rijksmonumenten.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden niet middels dit bestemmingsplan beschermd, maar middels de Monumentenwet en de gemeentelijke verordening. Op de verbeelding wordt alleen vermeld welke gebouwen/bouwwerken een rijks- of gemeentelijk monument betreffen. In onderhavig bestemmingsplan is aan de rijks- en gemeentelijke monumenten een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft.

---

<sup>29</sup> Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.



In onderstaande tabel staan de in het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten vermeld:

<b>Monumenten</b>		
<b>Adres</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Type monument</b>
Groene Woud 7	Boerderij	Gemeentelijk monument
Kerkdijk 2	Boerderij	Gemeentelijk monument
Kerkdijk 4	Woonhuis	Gemeentelijk monument
Kerkdijk 5	woonhuis	Rijksmonument
Kerkdijk 8	Hervormde-Gereformeerde kerk	Rijksmonument
Kerkdijk ong.	Knoptoren	Rijksmonument
Sluitappel 12	Boerderij	Gemeentelijk monument

In het kader van het MIP 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, geactualiseerd door de gemeente Sint-Oedenrode in 2009) nog van bovenlokaal belang werden geacht. De MIP-panden welke een rijks- of gemeentelijk monument betreffen zijn in de ondergrond van onderhavig bestemmingsplan aangeduid. Andere MIP-panden zonder deze status zijn via het gemeentelijke welstandsbeleid beschermd tegen ongewenste aantastingen van de karakteristiek.

#### *Waardevol bebouwingsensemble omgeving knoptoren*

In maart 2009 heeft de Heemkundige kring "De Oude Vrijheid" de gemeente verzocht om een procedure in gang te zetten tot aanwijzing van het gebied "Kerkdijk Noord - de directe omgeving van de Knoptoren in Eerschot" als beschermd dorpsgezicht. Dit gebied is cultuurhistorisch van grote betekenis vanwege de ruimtelijke samenhang van de tamelijk ongeschonden bewaard gebleven bebouwing waarin zich de geschiedenis van én de bedrijvigheid binnen deze dorpskern tijdens de afgelopen eeuwen weerspiegelt. Aanwijzing van dit gebied als beschermd dorpsgezicht heeft destijds niet plaatsgehad omdat het Rijk als bevoegd gezag prioriteit toekende aan het tot stand komen van nieuw beleid, de modernisering van de monumentenzorg (MoMo). De gemeente heeft naar analogie van het Rijksbeleid een notitie gemeentelijke monumentenzorg in voorbereiding waarin ondermeer wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gebiedsgerichte bescherming uit oogpunt van erfgoedbelang. Het gebied Knoptoren en omgeving wordt in de nota als onderzoeksgebied genoemd. De nota gemeentelijke monumentenzorg wordt naar verwachting in mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Afhankelijk van de besluitvorming hieromtrent wordt onderzocht in hoeverre deze ontwikkeling planologisch vertaald wordt in het bestemmingsplan. Vooralsnog zijn alleen de bescherming van de erfgoedwaarden voor de monumentale gebouwen (via monumentenwet of -verordening) en archeologie in de regels opgenomen.

### 7.12.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties

#### **Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg**

Nabij de planlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, die door de ruimtelijke ingreep worden aangetast.

#### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

Nabij de planlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, die door de ruimtelijke ingreep worden aangetast.

#### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

Door splitsing van de boerderijmassa aan de Eerschotsestraat 101, worden de gebruiks- en toekomstwaarde van het pand vergroot. Hiermee kan een in cultuurhistorisch opzicht kenmerkend gebouw behouden blijven.

#### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

Het pand ten noorden van de ontwikkelingslocatie, Sluitappel 12, is aangemerkt als beeldbepalend pand. De ontwikkeling komt aan de achterzijde van dit pand en doet geen afbreuk aan aanwezige cultuurhistorische waarden.

## 7.13 Archeologie

### 7.13.1 Algemeen

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

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

De gemeente heeft eigen archeologiebeleid ontwikkeld met de volgende doelstellingen:

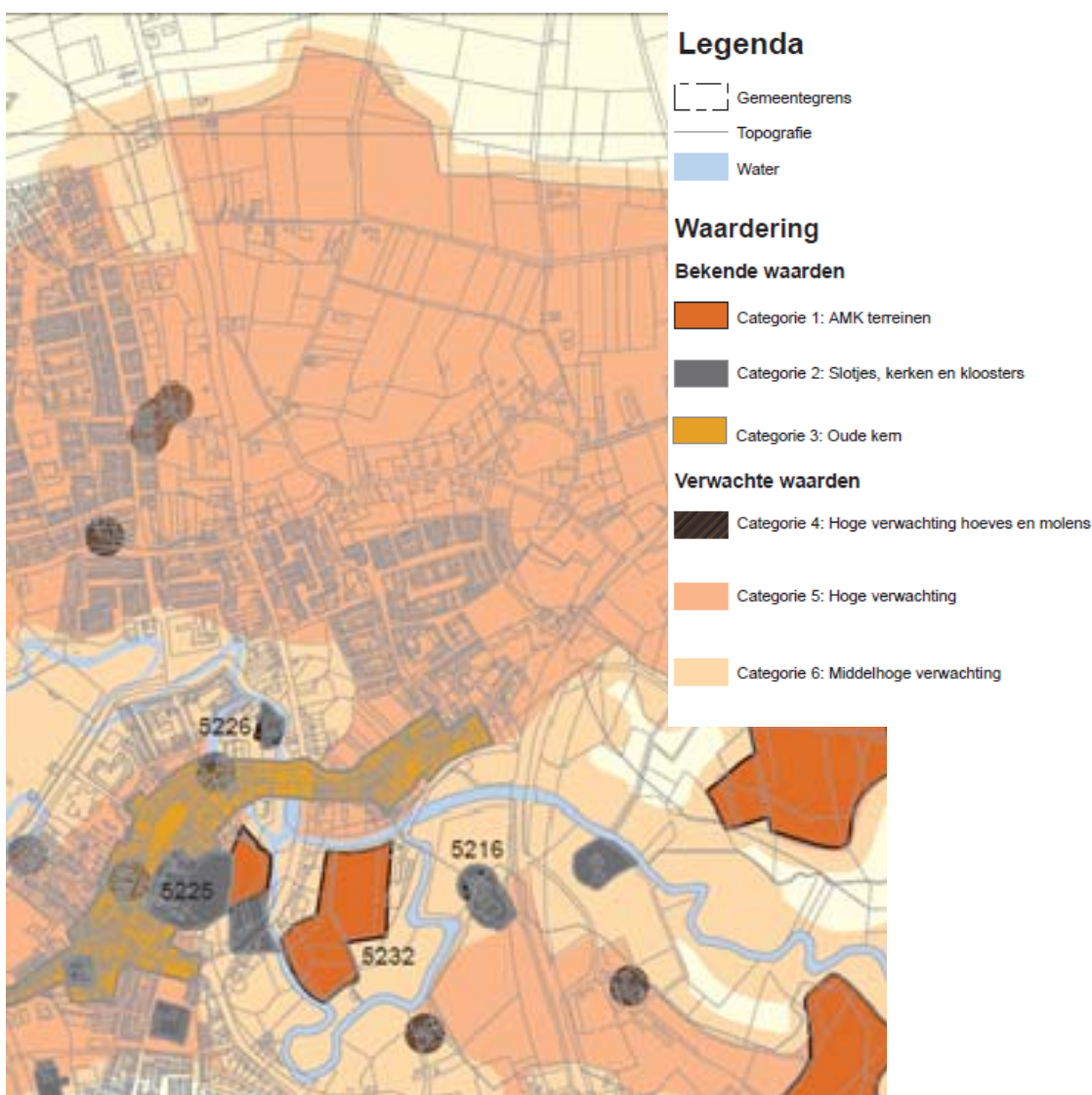
- het laten aansluiten van gemeentelijk beleid op de nieuwe wetgeving met betrekking tot de archeologische monumentenzorg;
- het streven naar behoud van archeologische waarden *in situ*;
- het vroegtijdig inbrengen van cultuurhistorie (archeologie) in het planproces bij de ruimtelijke ordening.

#### *Monumentenwet*

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

#### **Planologische bescherming**

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



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

### 7.13.2 Relevantie, consequenties en doorwerking beheergebied

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

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden zijn er regels gekoppeld aan de verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Er zijn beperkingen gesteld aan het gebruik van het land en er worden bouwregels opgenomen die aangeven aan welke beperkingen bouwactiviteiten eventueel onderhevig zijn. In beginsel geldt er een verbod op bodemingrepen dieper dan 50 cm en met een omvang groter dan 200 m<sup>2</sup> bij een hoge verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 1') en groter dan 500 m<sup>2</sup> bij een middelhoge verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 2'). Voor de oude kern Eerschot geldt een strenger regime. Hier geldt een verbod op bodemingrepen dieper dan 30 cm –maaiveld en groter dan 50m<sup>2</sup> ('Waarde – Archeologie 5').

In de oude kern Eerschot is in ieder geval vanaf de Late Middeleeuwen tot heden geconcentreerde bebouwing aanwezig geweest. De archeologische resten bevinden zich dan ook op geringe diepte onder het huidige maaiveld. De meeste bebouwingsresten zijn te verwachten langs de oude straten maar ook op achterterreinen kunnen archeologische resten aanwezig zijn. De archeologische resten op deze terreinen zijn vaak relatief dicht onder het huidige maaiveld aanwezig. Om die reden is onderzoek reeds bij relatief ondiepe werkzaamheden vereist.

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

### 7.13.3 Relevantie, consequenties en doorwerking ontwikkelingslocaties

#### Ontwikkelingslocatie Kleine Heisteeg

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de middelhoge archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum naar laag bijgesteld. Ook de hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de middeleeuwen is bijgesteld naar laag. De middelhoge verwachting voor nederzettingssporen uit de nieuwe tijd is naar laag bijgesteld. Op grond van deze resultaten wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

De gemeente sluit zich niet aan bij het advies van Synthegra. De bovenste helft van de podzolgrond is opgenomen in het plaggendek waardoor de kans op het aantreffen van

resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum laag is. Het ontbreken van archeologische indicatoren is echter onvoldoende om de hoge verwachting op sporen uit Neolithicum-Middeleeuwen bij te stellen naar een lage verwachting. Ervaring leert dat in gebieden met plaggendecken in een dergelijke situatie wel degelijk sporen uit deze perioden kunnen voorkomen.

Inmiddels is het definitieve bouwplan bekend (d.d. 3-2-2012). Ongeveer de helft van de bebouwing vindt plaats in het verstoorde oostelijke deel van het plangebied. In de boringen 3,4,5,7-12 zijn (deels) intacte enkeerdgronden vastgesteld en zijn nog mogelijk archeologische resten te verwachten. Hier blijft de hoge verwachting in stand. Bij bodemingenrepen (>100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld) op dit deel van het terrein moet archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaatsvinden.

Op het selectieadvies van de gemeente is een second opinion uitgevoerd. De gemeente kan de conclusie dat het gehele plangebied hoe dan ook is verstoord, op basis van de beschikbare gegevens niet ondersteunen. Zoals eerder in het selectieadvies is opgenomen heeft het booronderzoek de verstoringen in het oostelijke deel van het plangebied bevestigd. Hier is vervolgonderzoek niet nodig. Voor het overige deel is bij ingrepen dieper dan 50 cm onder het huidige maaiveld vervolgonderzoek geadviseerd. Bij een ophoging van het perceel met enkele decimeters (zonder voorafgaand ontgroning) en ondiepe bodemingenrepen is het mogelijk dat deze diepte niet wordt bereikt. Vooralsnog is bescherming van het archeologische bodemarchief geboden via een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

#### **Ontwikkelingslocatie Sluitappel 30-32**

Voor dit plan is inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht door middel van bureauonderzoek en boringen. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan men concluderen dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische resten. Aanvullend onderzoek zal moeten uitwijzen of er inderdaad sprake is van archeologische waarden en zo ja of deze behoudenswaardig zijn. Archeologisch vervolgonderzoek is nodig indien de geplande ingrepen dieper dan 40 cm –Mv een oppervlak hebben dat groter is dan 200m<sup>2</sup>. De aard en omvang van het vervolgonderzoek zal worden bepaald door de aard en omvang van de geplande ingrepen. Vooralsnog is bescherming van het archeologische bodemarchief geboden via een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

#### **Ontwikkelingslocatie Eerschotsestraat 101/Verwestraat**

Door Synthegra is een archeologisch bureauonderzoek verricht voor de onderhavige locatie (Synthegra Rapport S100345, 21.12.2010). In het plangebied worden enkeerdgronden verwacht die zich hebben ontwikkeld in waarschijnlijk een dekzandvlakte (Laagpakket van Wierden, Formatie van Bostel). Onder de enkeerdgrond wordt een podzolbodem verwacht. Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor zowel vuursteen-

vindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied een verkennend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Sint-Oedenrode), die heeft ingestemd met het selectieadvies. Vooralsnog is bescherming van het archeologische bodemarchief geboden via een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

#### **Ontwikkelingslocatie Pastoor Hackenstraat**

Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van een groot historisch akkercomplex met esdekken op dekzand (daar waar ook de nederzettingen van de Rooize Zoom lagen), de hoge archeologische verwachting van de ontwikkelingslocatie op de IKAW en de vele archeologische vondsten in en om Sint-Oedenrode, bestaat er een grote kans op het aantreffen van archeologische sporen in op de locatie. Door Van Spréw advies is een quick scan archeologie uitgevoerd.<sup>30</sup>

Uit archeologisch veldonderzoek op naastgelegende terreinen blijkt dat door (sub-) recente bodemverstoring het evenwel heel goed mogelijk dat eventuele archeologische resten inmiddels zijn verstoord en/of verdwenen. Om de hoge trefkans te toetsen, wordt geadviseerd een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uit te laten voeren. Hierbij dient met name gelet te worden op de bodemgesteldheid van het plangebied. Indien de geplande gebiedsontwikkelingen zich boven het maaiveld en/of tot maximaal 30 cm beneden maaiveld kunnen beperken, dan wordt nader archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk geacht. Het vooronderzoek dient conform de KNA 3.1 (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) te worden uitgevoerd. Vooralsnog is bescherming van het archeologische bodemarchief geboden via een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

---

<sup>30</sup> Van Spréw advies, Quick scan archeologie Pastoor Hackenstraat, Sint Oedenrode

## 7.14 Kabels en Leidingen

In het plangebied liggen geen leidingen die een planologische bescherming genieten.

### **Alle ontwikkelingslocaties**

Binnen alle ontwikkelingslocaties zijn geen kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die planologische bescherming genieten en/of een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen. Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zover nodig rekening worden gehouden.

## **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 'Sint-Oedenrode Oost' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. In het plan worden daarnaast enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van verschillende partijen. Met alle partijen heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemers.

De in planologische zin mogelijk gemaakte ontwikkelingen leiden tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemers maken, zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de samenwerkingsovereenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemers.

### **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 afwijkingsmogelijkheid, 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.

### **9.2 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Er is vooroverleg gevoerd met het Waterschap De dommel, de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Rijkswaterstaat. De reacties van deze instanties zijn samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Kortheidshalve wordt verwezen naar de notitie 'inspraak en vooroverleg', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

### **9.3 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak. Inspraak is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het voorontwerp van bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost heeft met ingang van donderdag 14 april 2011 tot donderdag 12 mei 2011 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 9 inspraakreacties ingekomen. Voor een samenvatting van de reacties, het standpunt van de gemeente en de uit inspraak voortgevloeide wijzigingen wordt kortheidshalve verwezen naar het in de bijlage opgenomen 'Nota van inspraakreacties en wijzigingen'.

## 9.4 Vaststellingsprocedure eerste raadsbesluit

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen kenbaar kunnen maken tegen het plan. Het plan is daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 20 december 2012 vastgesteld. Het eerste besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

## 9.5 Tussenuitspraak Raad van State

Tegen het besluit van 20 december tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Op 23 oktober 2013 heeft de Afdeling uitspraak, zijnde een tussenuitspraak, gedaan omtrent de ingestelde beroepen. De betreffende uitspraak is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De Afdeling heeft één van de ingestelde beroepen deels gegrond verklaard voor zover de juridische regeling van het bestemmingsplan afwijkt van de bestaande situatie voor de woningen aan de Van Duppenstraat 1, 3, 5 en 7. De Afdeling stelt in haar uitspraak – middels de bestuurlijke lus – de gemeente in de gelegenheid om of wel het besluit beter te motiveren dan wel het besluit te wijzigen, waarbij de planologische regeling voor de betreffende woningen aan de Van Duppenstraat wordt afgestemd op de bestaande situatie.<sup>31</sup>

De gemeente heeft ervoor gekozen om het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat de planologisch regeling voor de betreffende woningen wordt afgestemd op de bestaande situatie. Gelet hierop is op de verbeelding voor de betreffende woningen een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Hierdoor zijn de bebouwingsmogelijkheden voor de woningen gemaximaliseerd. Daarnaast zijn voor de betreffende woningen op de verbeelding enkele bouw- en aanduidingsgrenzen aangepast, zodat de verbeelding volledig in overeenstemming is met de bestaande situatie. In de uitspraak heeft de Afdeling aangegeven dat het bij de voorbereiding van het gewijzigde bestemmingsplan niet noodzakelijk is om toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gelet hierop is het gewijzigde bestemmingsplan direct – zonder terinzagelegging – ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

---

<sup>31</sup> Artikel 8:51 van de Algemene wet bestuursrecht geeft de rechter de mogelijkheid om een bestuursorgaan in de gelegenheid te stellen om gebreken in het bestreden besluit te herstellen.

Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad het naar aanleiding van de tussenuitspraak aangepaste bestemmingsplan vastgesteld.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

**Bijlage 1: Nota Inspraak en wijzigingen**

**Bijlage 2: Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat**

**Bijlage 3: Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel**

**Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Van  
Duppenstraat**

**Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Kleine Heisteeg**

**Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Sluitappel 30-32**

**Bijlage 7: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken Pastoor  
Hackenstraat**

**Bijlage 8: Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken  
Eerschotsestraat 101**

**Bijlage 9: Eerste raadsbesluit vaststelling 20 december 2012**

**Bijlage 10: Tussenuitspraak Raad van State 23 oktober 2013**



**Regels**





BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal | Hasselt (B)  
[www.BRO.nl](http://www.BRO.nl)