



Sint-Oedenrode

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Sint-Oedenrode;

Overwegende dat met ingang van 25 april 2013 het ontwerp van het bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter visie legging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn 16 zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 juli 2013, met nummer 116966;
gezien het besluit van burgemeester en wethouders van 24 september 2013, met nummer 118985 en de daarbij behorende memo aan de raad van 23 september 2013 met als onderwerp herziening bestemmingsplan Centrum;

en gelet op artikel 3:8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit :

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013", met inachtnaam van het aanvullende collegebesluit en de memo aan de gemeenteraad, met de daarin opgenomen wijzigingen en ambtshalve aanpassingen op het ontwerp, vast te stellen;
2. Op basis van artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Bro te besluiten geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Met inachtneming van de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan "Centrum, herziening 2013", opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen en gelet op het collegebesluit en de daarbij behorende memo aan de raad, het bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013", met planidentificatienummer NL.IMRO.0846.BP2012KOM01CENTRUM-vg01 en ondergrond o_NL.IMRO.0846.BP2012KOM01CENTRUM-vg01.dgn vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013" vast te stellen met inachtnaam van:
 - het verwijderen van de beperkende bepaling 'supermarkt uitgesloten' bij de bestemming "Detailhandel" op het perceel Boskantseweg 43;
 - het vervallen van de eis dat bestaande bedrijvigheid volledig gesaneerd dient te worden bij de Wro-zone-wijzigingsgebied 5 (locatie Boskantseweg 35a/41) en het aanpassen van de wijzigingsvoorwaarden conform het gestelde in de memo aan de raad d.d. 23 september 2013;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 26 september 2013 en voortgezet op 10 oktober 2013.

De griffier,

M.H.J. van Els

De voorzitter,

P.M. Maas

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013"

Algemeen

Het bestemmingsplan Centrum, herziening 2013 voorziet in de herziening van bestemmingsplan Centrum (Rbs 30-10-2003) en vervangt tevens geheel of gedeeltelijk een 9-tal plannen. Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door:

- aan de noordzijde De Dommel bij sportpark De Neul;
- aan de zuidzijde de percelen aan de Hertog Hendrikstraat;
- aan de westzijde de percelen aan het Kofferen en de Boskantseweg;
- aan de oostzijde de woningen aan de Corridor.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is met de voorbereidingscommissie en gemeenteraad gesproken over het te vertalen beleid. Daarbij is door het college aangegeven dat de bestemmingsmethodiek voor de centrumfuncties gehandhaafd zal blijven (onderscheid in 3 centrumbestemmingen, waarbij meerdere gebruiksmogelijkheden direct zijn toegestaan). Wel was de vraag of het primaire winkelgebied iets verkleind zou moeten worden, gelet op het advies in het rapport detailhandels- en centrumvisie van 29 april 2010. Die vraag is door de raad ontkennend beantwoord. De begrenzing is dus in het nieuwe voorliggende plan niet aangepast.

De tweede beleidsvraag betrof de voorgenomen aanwijzing (op grond van de Erfgoedverordening) van een beschermd dorpsgezicht Markt en omstreken en de juridische vertaling daarvan in het bestemmingsplan. Besloten is dat beleid te vertalen. Dit brengt met zich mee dat door middel van bepalingen in het bestemmingsplan zaken moeten worden beschermd, die de ruimtelijke karakteristiek van het gebied bepalen. Hierbij valt te denken aan: de historische rooilijnen, bouwmassa's, dakvorm en dakrichting, de historische stoepen, historische beplanting etc. Deze bescherming vindt u in de bestemmingsplanartikelen 'Waarde –Cultuurhistorie' terug.

Tot slot is door de raad besloten in het bestemmingsplan geen kaders op te nemen voor wat betreft het voorgenomen project Markt/Kapittelhof. Dat betekent dat op dit punt het huidige bestemmingsplan een op een is overgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum, herziening 2013 heeft na publicatie in de plaatselijke krant, de Staatscourant, op www.sint-oedenrode.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl met ingang van 25 april 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 16 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Ingekomen zienswijzen:

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen.
2. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel.
3. Wovesto, Postbus 140, 5490 AC Sint-Oedenrode.
4. De heer W. van de Sande / A. van Hommel, Hoge Vonderstraat 11, 5492 CH Sint-Oedenrode.
5. Koopman Retail Albert Heijn, de heer G. Koopman, Markt 18, 5492 AB Sint-Oedenrode.
6. De heer A.C.L. van Vessem, Borchmolendijk 4, 5492 AK Sint-Oedenrode.
7. De heer J. van de Warenburg, IJsvogel 13, 5492 BX Sint-Oedenrode.
8. Bewoners Laan van Mariendaal, Contactpersoon bewoner Laan van Mariendaal 10 zijnde mevrouw M. Sterks, Laan van Mariendaal 10, 5492 GB Sint-Oedenrode.
9. de heer G.H.J.H. Kluijtmans, Kerkstraat 13, 5492 AH Sint-Oedenrode.
10. de heer I. van Brussel, Oranje Nassaulaan 39, 5491 HC Sint-Oedenrode.
11. Gebr. Van Stiphout, de heer M.E.H. Merks, Postbus 32, 5490 AA Sint-Oedenrode.
12. de heer G. Muller, Kinderbos 30, 5491 VH Sint-Oedenrode.
13. Juridisch Adviesbureau van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode: namens de heer C.M.M. van Kasteren, Boskantseweg 26, 5492 BW Sint-Oedenrode.

14. Juridisch Adviesbureau van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode: namens Erfgoed Beheer B.V., Nobelweg 6, 5482 NN Schijndel, vertegenwoordigd door de heer J. Wouters.
15. Juridisch Adviesbureau van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode: namens de heer P.H.J. van de Warenburg en de heer L. van de Warenburg.
16. Juridisch Adviesbureau van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode: namens Gebr. Van Boxmeer.

Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven en vervolgens van een reactie voorzien. Voor zover daarbij mogelijkwerwijs onderdelen van zienswijzen niet of niet exact zijn weergegeven, betekent dat niet dat deze buiten beschouwing zijn gelaten. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld. Opgemerkt wordt verder dat alle indieners van een zienswijze in de gelegenheid zijn gesteld de zienswijze in een gesprek toe te lichten. Hetgeen daarin is besproken, is ook meegenomen in de beoordeling van de zienswijze.

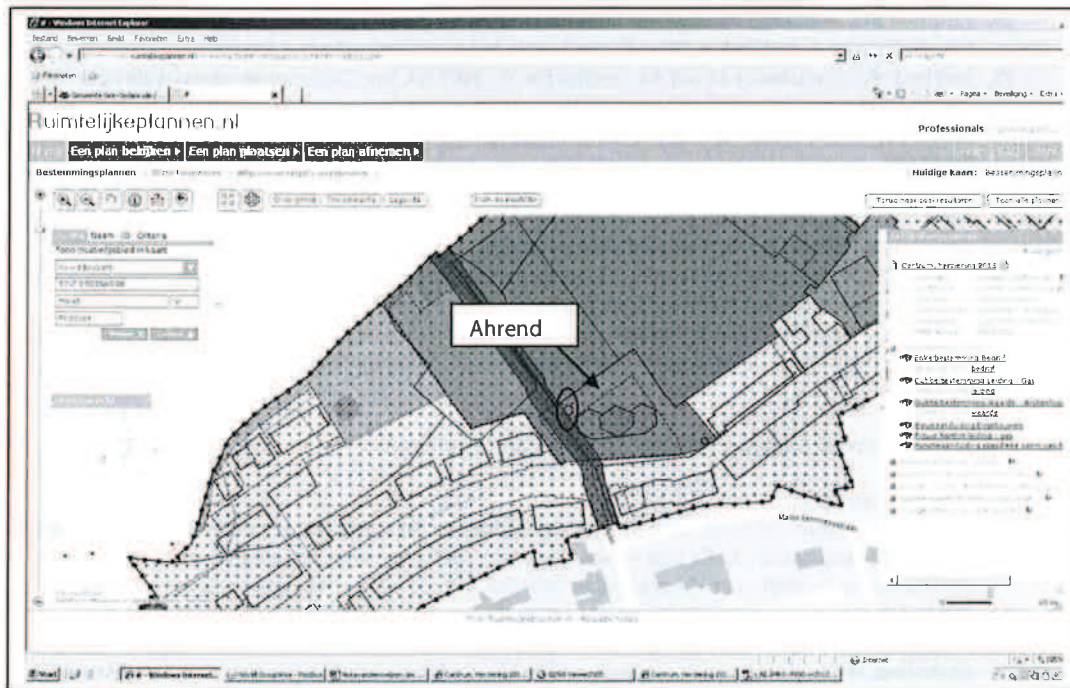
Ad.1: N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen.

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiener geeft aan dat op de verbeelding de ligging van de aardgastransportleiding Z-544-06 naar het gasontvangstation (GOS) niet is weergegeven. Verzocht wordt de betreffende aardgastransportleiding en de gasleiding naar het GOS op de verbeelding weer te geven.
- B. Indiener heeft geconstateerd dat op de verbeelding voor de aardgastransportleiding in het plangebied een belemmeringenstrook is opgenomen van 7 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Wettelijk is bepaald dat het voldoende is om een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding op te nemen. Verzocht wordt de breedte van de belemmeringenstrook op de verbeelding terug te brengen tot de hierboven genoemde afstand.
- C. Binnen de bestemming "Leiding-gas" ligt een tweetal afsluiterschema's, weergegeven als een envelop. Gelet op de veiligheidsaspecten wordt verzocht rondom het afsluiterschema een belemmeringenstrook van 4 meter op te nemen.
- D. Gevraagd wordt gelet op het bepaalde in het Besluit externe veiligheid buisleidingen in art. 15.3 (Leiding-Gas) het woord "onevenredigheid" te schrappen en de voorwaarden in art. 15.3 als volgt aan te passen:
 - >a. de leiding niet wordt geschaad;
 - >b. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
 - >c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.
- E. In de aanhef van artikel 15.3 wordt verwezen naar artikel 27.2. Aangenomen wordt dat artikel 15.2 wordt bedoeld.
- F. In art. 15.4.1. aanhef onder a tot j staan nu 'werkzaamheden' die naar de mening van de Gasunie niet te kwalificeren zijn als werkzaamheden. Verzocht wordt deze voorwaarden te schrappen en het artikel aan te passen aan het bijgevoegde tekstvoorstel.
- G. In paragraaf 7.8 wordt vermeld dat er één aardgastransportleiding in het plangebied ligt. Dit is onjuist. In het plangebied ligt een tweetal gastransportleidingen van N.V. Nederlandse Gasunie. Verzocht wordt de toelichting daarop te wijzigen.
- H. In de toelichting wordt vermeld dat een groepsrisico-berekening niet noodzakelijk is. Geadviseerd wordt een Carola-berekening te maken.
- I. In de plantoelichting (par. 7.8) staat dat het gasontvangstation bij Ahrend een 'bevi-inrichting is'. Een gasontvangstation is op zichzelf geen Bevi-inrichting, omdat het station onder het activiteitenbesluit valt. Dergelijke stations hebben geen 10-6 contour. Dit betekent dat de informatie in par 7.8 niet juist of niet volledig is.
- J. M.b.t. de risicokaart wordt gevraagd de gegevens met betrekking tot het drijverschap van de inrichting, op de risicokaart aan te passen.
- K. Verzocht wordt de gemeentelijke administratie aan te passen zodat de informatie aangaande het gasontvangstation met elkaar in overeenstemming is (informatie ruimtelijke ordening-milieu: geen Bevi-inrichting; Ahrend is vergunninghouder en drijver).

Reactie van burgemeester en wethouders:

De betreffende leidingstrook staat hieronder weergegeven. In de cirkel staat het GOS.



Verbeelding

- A. Op de verbeelding zal de ligging van aardgastransportleiding Z-544-06 en de leiding naar het gasontvangstation alsnog worden weergegeven.
- B. De breedte van de belemmeringenstrook aan weerszijden van de hartlijn van de leiding zal worden teruggebracht naar 4 meter, gezien de wettelijke bepaling.
- C. Gelet op de veiligheidsaspecten zal rondom de afsluiterschema's een belemmeringenstrook van 4 meter worden opgenomen.

D. de voorwaarden bij art. 15.3 zullen als volgt worden opgenomen:

- a. ~~de leiding niet wordt geschaad;~~
- b. ~~er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;~~
- c. ~~vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.~~

E. In de aanhef van artikel 15.3 gaat verwezen worden naar artikel 15.2 i.p.v. naar artikel 27.2.

F. Het huidige artikel 15.4.1. verbod wordt vervangen door:

15.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ~~het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;~~
- b. ~~het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;~~
- c. ~~het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;~~
- d. ~~het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;~~
- e. ~~het permanent opslaan van goederen;~~
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Onderstaande reacties hebben betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan en om die reden niet op het juridisch deel van het plan (de verbeelding en regels).

G. De tekst van de toelichting in paragraaf 7.8 wordt aangepast in die zin dat vermeld wordt dat in het plangebied een tweetal gastransportleidingen van N.V. Nederlandse Gasunie liggen. De tweede betreft de hierboven vermelde leiding naar het GOS.

H. CAROLA is het rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. CAROLA staat voor Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas. Met het pakket kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het besluit externe veiligheid buisleidingen. Wij zullen de berekening laten maken. Uiteraard dan niet alleen voor het relatief kleine deel binnen het plan Centrum, maar voor het gehele tracé.

~~I-K: de plantoelichting, wordt aangepast. De risicokaart en ons datasysteem zijn al aangepast.~~

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

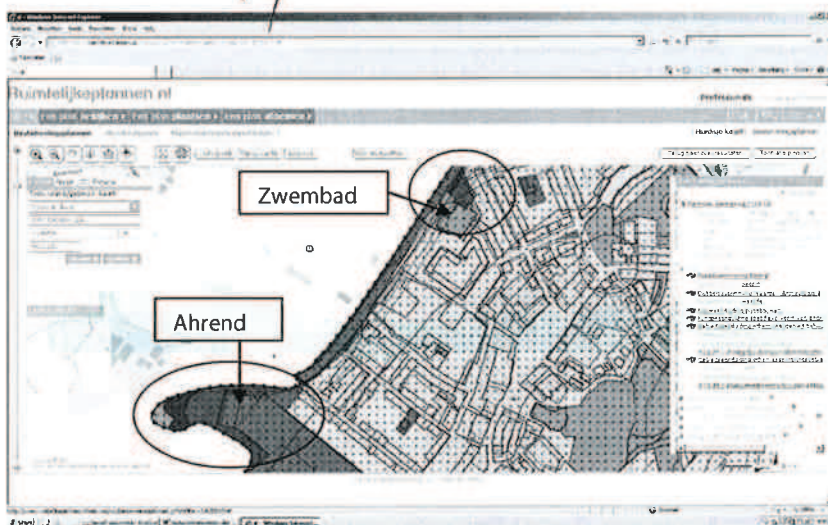
Ad. 2: Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel.

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan dat artikel 28.3 "zoekgebied reserveringsgebieden waterberging" in de huidige vorm onvoldoende zekerheid biedt dat het waterbergend vermogen van het gebied gewaarborgd blijft. Verzocht wordt in de regels voor het ophogen van gronden en het realiseren van kades regels op te nemen die overeenkomen met artikel 28.2 (regionaal waterbergingsgebied).

Reactie van burgemeester en wethouders:

Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding. Opname van de aanduiding zoekgebied is noodzakelijk op grond van de verordening Ruimte.



Het zoekgebied omvat de Dommel (-oevers), maar ook een deel van het bedrijfsterrein van Ahrend en nabij zwembad de Neul. Het is hoogst onwaarschijnlijk, dat deze gebieden ooit daadwerkelijk voor waterberging zullen worden gebruikt. Tegen die achtergrond achten wij het opnemen van belemmeringen niet noodzakelijk.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad.3: Wovesto, Postbus 140, 5490 AC Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiener geeft aan dat op verbeelding 2 staat aangegeven dat panden Borchmolendijk 1 en 3, het voormalige postkantoor, rijksmonumenten zijn. Dit is volgens indiener niet correct.

- B. Indiener geeft aan dat er een wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied nummer 3 voor de oostzijde van de Philipusstraat is opgenomen (ook al in het huidige plan). Verzocht wordt om ook voor de westzijde van de Philipusstraat een dergelijk wijzigingsgebied op te nemen.

Reactie van burgemeester en wethouders:

Ad.A. Het is juist dat de panden (op de verbeelding genummerd) Borchmolendijk 1 en 3 geen monumentenstatus hebben. Vanuit een oogpunt van voorkomen dubbele regelgeving, bevat het nu voorliggende bestemmingsplan geen specifieke regeling voor verbouwen of slopen van rijks- of gemeentelijke monumenten. Daarvoor geldt immers al de betreffende specifieke wetgeving. Verder is het digitale bestemmingsplan het juridisch geldende document. Daarop is de door Wovesto bedoelde aanduiding ook niet zichtbaar, omdat volgens de technische regelgeving op dit punt, alleen aanduidingen zichtbaar mogen worden, die een juridische consequentie hebben. Op de analoge uitdraai van de verbeelding staan wel aanduidingen en deze hebben slechts een signaalfunctie. Zoals Wovesto terecht aangeeft is dit voor wat betreft de panden aan de Borchmolendijk niet terecht. Dit zal worden aangepast.

Ad.B. Op dit moment wordt geoordeeld dat gevraagde wijziging niet voldoende concreet is om op voorhand een wijzigingsbevoegdheid voor op te nemen. Jurisprudentie laat zien dat voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid een aantal zaken vooraf duidelijk moeten zijn.

Een van de zaken waarover niet voldoende duidelijkheid bestaat, is het aantal te herbouwen woningen. Gevraagd wordt om de bouw van appartementen, het aantal woningen en of dat in 2 of 3 bouwlagen moet zijn wordt niet aangegeven. Deze zaken zijn in ieder geval van belang vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Om vast te stellen of voldaan kan worden aan het uitgangspunt van een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing zou duidelijkheid moeten bestaan over de eigendomssituatie. Op dit moment staat namelijk niet vast of indiener eigenaar kan worden van alle panden waarvoor nu gevraagd wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Mochten er, gezien de eigendomssituatie, enkele woningen niet gesloopt gaan worden, dan heeft dit consequenties voor het straatbeeld.

Een andere onzekere factor is of voorzien kan worden in twee parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid van de te bouwen woningen.

Bovengenoemde onzekerheden maken dat op dit moment geen wijzigingsbevoegdheid voor deze zijde van de Philipusstraat wordt opgenomen. Dit betekent niet dat eventuele toekomstige bouwplannen niet denkbaar worden geacht, maar wel dat de daarbij behorende ruimtelijke ordeningsaspecten meer concreet moeten zijn.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanduiding rijksmonument op de panden Borchmolendijk 1 en 3 zal van de analoge versie van de verbeelding verwijderd worden.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad.4: De heer W. van de Sande / A. van Hommel, Hoge Vonderstraat 9 en 11, 5492 CH Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

De gemeente heeft een zienswijze en een aanvullende tekening daarop ontvangen. Indiener vraagt om voor een gedeelte van perceel 4699 de bestemming te wijzigen zodat daar ook gebouwd mag worden (t.b.v. een carport/berging).

Reactie van burgemeester en wethouders:

Het betreffende perceelsgedeelte is hieronder op de verbeelding weergegeven.

Verbeelding



In de praktijk betreft dit een groen ingerichte strook. De bestaande parkeerplaatsen blijven ongewijzigd. Perceel 4699 heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'sv-pk' (specifieke vorm van verkeer – parkeren en kantoren). Het plaatsen van een carport/berging is ingevolge de huidige bestemming niet toegestaan. Met het toekennen van de bestemming 'Wonen', krijgt het bedoelde gedeelte van het perceel 4699 de aanduiding zone erf (gronden buiten het bouwvlak en niet nader aangeduid als 'tuin'). Het college is van mening dat dit niet op bezwaren stuit.

Verzoek

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Een klein gedeelte van perceel 4699 zal voorzien worden van de bestemming 'Wonen'.

Ad. 5: Koopman Retail Albert Heijn, de heer G. Koopman, Markt 18, 5492 AB Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan dat er te weinig mogelijkheden zijn om binnen het kernwinkelgebied en overig winkelgebied detailhandel te kunnen drijven. Verzocht wordt een voorziening in het plan te treffen om in de "overgangszone C3" een uitbreiding van detailhandel mogelijk te maken.

Reactie van burgemeester en wethouders:

Uitgangspunt van de gemeentelijke detailhandelsvisie en centrumvisie is: detailhandel in het zgn. winkelconcentratiegebied. Dat beleid wordt in wezen al sinds de jaren 80 gevoerd. Achterliggende gedachte is dat het centrum voor consumenten (en daarmee ondernemers) alleen aantrekkelijk kan blijven als dit compact is, met op de rand van het concentratiegebied, de grote publiekstrekkingen zoals bijv. de Albert Heijn.

Het huidige bestemmingsplan Centrum kent voor een gedeelte van het centrumgebied de bestemmingen 'Centrumdoeleinden I, II en III'. Het verschil tussen de bestemmingen Centrumdoeleinden I, II en III zit in de uitsluiting van nieuwe winkels (bij Centrumdoeleinden II en III) resp. nieuwe horeca (bij centrumdoeleinden III). Bij Centrumdoeleinden II / III zijn de rechten van bestaande winkels e horecabedrijven gewaarborgd, waarbij uitbreiding van mogelijk is voorzover het "bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen" nog niet is volgebouwd.

De huidige methodiek van Centrubestemmingen I, II en III is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Centrum, 2013". Hierbij geldt nog steeds als uitgangspunt: detailhandel in het zgn. winkelconcentratiegebied (Centrum -1).

Het verzoek van indiener om uitbreiding van detailhandel binnen de bestemming 'Centrum -3' mogelijk te maken, past niet binnen het gemeentelijk beleid om detailhandel te concentreren binnen de bestemming 'Centrum -1'. In tegenstelling tot hetgeen wordt ingebracht, zijn er binnen die bestemming geen planologische belemmeringen voor detailhandel.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 6: De heer A.C.L. van Vessem, Borchmolendijk 4, 5492 AK Sint-Oedenrode.

Weergave zienswijze:

1. Indiener merkt op dat het plan voor een burger weinig inzichtelijk is.
2. Het plan zou onoverzichtelijk zijn.
3. Indiener vraagt zich af waarom BenW het vigerende bestemmingsplan niet op een aantal plaatsen heeft aangepast?
4. Indiener stelt dat elk ruimtelijke ordening adviesbureau zich beijvert de toegepaste regelgeving zo complex mogelijk te maken.
5. Indiener stelt dat sprake is van vergaande subjectiviteit in de regelgeving en er zou sprake zijn van een veelheid aan fouten en onvolkomenheden.
6. Door de integratie van de notitie gebiedsgerichte bescherming Markt e.o. zijn alle fouten die daarin staan opgenomen ook opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.
7. Omdat het ontbreekt aan een nauwkeurige weergave van het huidige gebruik met een objectieve weergave van wat de mogelijkheden zijn, zou het plan onzorgvuldig voorbereid zijn.
8. Indiener verzoekt zijn zienswijze over de notitie gebiedsgerichte bescherming Markt e.o. volledig op te nemen in deze zienswijze, zodat het volledig deel uitmaakt van deze zienswijze.
9. In 2008 zou art. 10 APV zodanig zijn aangepast dat de bescherming die dat artikel bood is komen te vervallen.
10. Indiener vraagt waarom de huidige functies van Markt 2, 2a en van Borchmolendijk 4 zijn doorgehaald en waarom de functie van Borchmolendijk 2a en 4a ontbreekt?
11. Bijlage 1 met richtafstanden is niet goed leesbaar. Wat wordt het nut van deze lijsten? Op grond waarvan zijn deze lijsten samengesteld? Wat is Bevi.
12. Indiener vraagt waarom de verkeersintensiteit en de daarmee samenhangende geluidsoverlast niet is ingebracht.
13. Overgangsrecht gebruik (artikel 32.2 lid c): Indien een procedure langer duurt dan 1 jaar, word de toegestane periode daarmee dan verlengd?
14. Indiener stelt dat de WRO-zone – Wijzigingsgebied 1 t/m 5 kan veel eenvoudiger worden opgelost.
15. Indiener stelt dat 30.1.1 f.1 50 m³ wel erg groot is.
16. Indiener stelt dat de inhoud van artikel 29.2 beroep aan huis een regelrechte betutteling van de burger is. Waarom lid c opnemen? Indiener stelt dat hij niet akkoord kan gaan met de inhoud van 29.2.
17. Indiener vraagt waarom indeling in Centrum I, II en III?
18. Indiener stelt dat fuseren alleen is voor het functioneren van de overheid. Versterking winkelpositie is een kreet die niet meer in deze tijd past. Het gebruik wijkt af van 29.2.
19. Indiener stelt dat door hem legio fouten zijn geconstateerd; hij heeft geen enkel vertrouwen in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.
20. Indiener stelt dat de op pagina 14. genoemde wijziging verkeerverblijf achter de Rabobank mag niet gewijzigd worden in Centrum I omdat daarmee een noodzakelijke parkeervoorziening bij kerk en kerkhof verloren gaat.
21. Indiener stelt dat de Welstandsnota als afwegingskader geen onderdeel kan zijn van het bestemmingsplan omdat deze te subjectief is.
22. Indiener vraagt welke objectieve maatstaven worden toegepast om te kijken of beroepsmatige activiteiten kunnen worden toegestaan (toegestaan mits dit niet gaat ten koste van de kwaliteit van de woonfunctie).
23. Indiener vraagt hoe BenW gestalte geven aan een flexibele bestemming van het centrum.
24. Indiener stelt dat de anti-dubbeltellingsregel onbruikbaar is. En vraagt of en op welke manier daarbij rekening is gehouden met de bouwmogelijkheden zonder vergunning.
25. Indiener vraagt welke onderbouwing BenW hebben gebruikt bij bepaling van de achtergevelrooilijn. Indiener is van mening dat deze achterrooilijn flexibel dient te zijn.
26. Indiener vindt dat bij splitsing voor een mantelzorgwoning een omgevingsvergunning overbodig lijkt te zijn omdat daarvoor reeds aan voldoende voorwaarden moet worden voldaan.
27. Indiener vraagt waarom in Centrum-2 geen nieuwe detailhandelsvestigingen worden toegestaan en wel nieuwe horeca-vestigingen.
28. Indiener vraagt waarom er een aparte zone bijgebouwen is gecreëerd. In het vigerende bestemmingsplan is het voldoende geregeld en voldoende flexibel.
29. Bij beëindiging detail of horeca functie kunnen extra woningen worden gebouwd. Indiener vraagt hoe lang na beëindiging van een dergelijk gebruik de functie hersteld kan worden. Dit is van belang om het centrum levendig te houden.
30. Indiener stelt dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet voor bewoning mogen worden gebruikt. Als op grond van de Wet R.O 30 m² bijgebouwd wordt om als slaapkamer te dienen moet die losstaand van de woning staan. Indiener vraagt zich af hoe dit te rijmen valt. Indiener stelt dat het voorbeeld op pag. 37 een

aanzienlijke beperking betekent van de huidige mogelijkheden. Zoals de gronden die tuin zijn. Op welke gronden is bepaald of grond al of niet tuin is?

31. Indiener is van mening dat de voorwaarden voor erfafscheiding veel te streng zijn.

32. Indiener vraagt waarom in WC2 geen platte daken worden toegepast.

33. Indiener stelt dat de beleidsregel kruimelgevallen haaks op de werkelijkheid staat.

34. Met betrekking tot vuurwerkopslag aan de Boskantseweg stelt indiener dat twee maanden vuurwerkopslag een zelfde gevaar oplevert als een heel jaar opslag. Waarom is daarmee geen rekening gehouden. Hoe dikwijls wordt de vuurwerkopslag gecontroleerd?

35. Indiener stelt dat op pag. 83 onder cultuurhistorie Borchmolendijk 2 geen Rijksmonument is, maar 2a, 4 en 6 wel. Waarom ontbreken die in de inventarisatie?

36. Indiener stelt dat in het beschermd dorpsgezicht de kerk met aanhorigheden ontbreekt. Waarom is die niet expliciet meegenomen. De kerk en kerkhof vormen beiden elementen die in het beschermd dorpsgezicht thuishoren.

37. Indiener vraagt hoe de grenzen tussen horeca categorie 1 t/m 5 bepaald worden en welke maatstaven daarbij gebruikt worden?

38. Indiener stelt dat Centrum-3 wat betreft kantoorgebruik te beperkt is onder b. Waarom alleen op begane grondlaag? Waarom wel op 1^e en 2^e etage in pand voormalig politiebureau Borchmolendijk?

39. Indiener vraagt waarom in art. 14.2 de hoogte van een erfafscheiding is beperkt tot 1 meter? Nu is het 1.80 meter.

40. Indiener vindt de wijzigingsbevoegdheid van BenW in artikel 16.2 erg subjectief. Hetzelfde geldt ook voor waarde archeologie 1 t/m Archeologie 6 en waarde cultuurhistorie 1 t/m 3. In de APV is daarin al voorzien. Slotconclusie van Indiener:

Het gehele ontwerp-plan ademt onzorgvuldigheid. Het gehele plan is subjectief. Er zijn gegevens gebruikt die niet actueel zijn. Indiener maakt bezwaar tegen het hele plan en ziet dit niet als serieus.

Reactie van burgemeester en wethouders:

De zienswijze van de indiener bevat een aantal concrete vragen, maar ook een aantal stellingen/opmerkingen waarbij een onderbouwing ontbreekt of waar het puur persoonlijke opvattingen betreft. Op stellingen/opmerkingen waarbij een onderbouwing ontbreekt of waar het puur persoonlijke opvattingen betreft, kunnen wij niet inhoudelijk reageren en zullen voor kennisgeving aangenomen worden. Op de volgende stellingen/opmerkingen zal tegen die achtergrond niet inhoudelijk worden gereageerd: 1, 2, 4, 5, 7, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 26, 31, 33 en 40. Daar waar omissies of fouten aan het licht zijn gekomen zullen die, hetzij naar aanleiding van een ingediende zienswijze, hetzij door ambtshalve wijzigingen hersteld worden.

Op de volgende vragen/opmerkingen/stellingen wordt hieronder puntsgewijs gereageerd:

3. In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen wenst de gemeente Sint-Oedenrode een actueel bestemmingsplan op te stellen voor het centrumgebied van de kern Sint-Oedenrode. Voor het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' is vooral de wettelijke opdracht om ieder bestemmingsplan binnen 10 jaar integraal te herzien van belang. De gemeente wil met de integrale herziening daarnaast een juridische vertaling geven aan maatschappelijke trends op het gebied van onder andere wonen en zorg en aan behoud van het cultuurhistorisch waardevolle structuren in het centrumgebied. Het volstaan met het aanpassen op een aantal plaatsen van het vigerende bestemmingsplan, zoals door indiener gevraagd, zou geen recht doen aan het doel van de integrale herziening.

6. De integratie van de notitie gebiedsgerichte bescherming Markt e.o. en de daarbij behorende aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht is nodig om die zaken die de ruimtelijke karakteristiek van het gebied bepalen ook d.m.v. een juridische regeling te beschermen.

8. De zienswijze over de notitie gebiedsgerichte bescherming Markt e.o. is ingediend tijdens een separaat daarvoor gevolgde procedure. Die zienswijze is in het kader van de daarbij behorende procedure inhoudelijk worden behandeld. Als gevolg daarvan zullen enkele aanpassingen plaatsvinden in de nota. Het aldus gewijzigde exemplaar zal dan in de plantoelichting van dit bestemmingsplan worden opgenomen.

9. Genoemde aanpassing ziet op een aanpassing van de APV in 2008, niet op het ontwerp-bestemmingsplan.

10. Markt 2 staat in de functielijst opgenomen als kantoor, Markt 2a als horeca. Borchmolendijk 4 staat opgenomen als kantoor met woongedeelte. Op de bag-registratiekaart staat nr. 2a genummerd achter Borchmolendijk 4 (zijn dan benoemd als kantoor met woongedeelte). Op de Woz-registratiekaart komt Borchmolendijk 4a niet voor, daardoor ook niet op de functielijst.

11. Voorop stellen wij vast, dat bestemmingsplannen digitaal moet worden vastgesteld. In die digitale versie is de bijlage goed leesbaar. De heer Van Vessem heeft wel gelijk dat in de analoge uitdraai van het plan, de

becheking

toezichting

planologisch
naaloo

bijlage niet goed leesbaar is. In de uitdraai van het vastgestelde plan zal dit aangepast worden. Het is een lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming. Bevi = Besluit externe veiligheid inrichtingen.

12. Paragraaf 7.4 van de toelichting gaat in op het onderdeel Geluidhinder. Daar wordt geconcludeerd dat gelet op het feit dat het bestemmingsplan in hoofdzaak consoliderend van aard is, in het kader van het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek plaats hoeft te vinden.

13. Deze vraag is niet geheel duidelijk. Artikel 32 bevat het zgn. overgangsrecht, waarbij legaal gebruik wat in strijd is met de bestemmingen, mag worden voortzet. Indien dat afwijkende gebruik echter een jaar zich niet meer voordoet, vervalt die bescherming en gaan de gebruiksregels van de nieuwe bestemming gelden. Gebruiksregels in een bestemmingsplan gaan pas gelden op het moment dat een plan juridisch in werking treedt. Wanneer dat precies het geval is, hangt af van de verdere procedure en kan op dit moment dus niet exact worden aangegeven.

17. De indeling in Centrum I, II en III komt voort uit het vigerende plan. Deze juridische systematiek heeft praktisch/functioneel volgens gebruikers goed gewerkt, zodat de systematiek doorgezet is. De benaming komt uit de Landelijke Standaarden Voor BestemmingsPlannen (Ro-standaarden).

20. Opname of liever gezegd handhaving van deze wijzigingsbevoegdheid brengt geen verandering in de huidige formele en praktische situatie met zich mee. Dat kan zich pas voordoen als toepassing zou worden overwogen. In dat kader kan reclamant dan formeel een zienswijze indienen.

22. De maatstaven zijn in de bestemmingsplanregels te vinden : maximaal 40 % van het vloeroppervlak van een woning tot maximaal 100m². Dit is een regeling die geldt voor alle woningen in de bebouwde kom.

23. Voor het centrumgebied gelden de 3 centrumbestemmingen, waarbij meerdere gebruiksvormen direct zijn toegestaan.

24. De redactie van de anti-dubbeltelbepaling staat in de wetgeving en moet worden overgenomen.

25. Het bestemmingsplan heeft bouwvlakken weer, waarbinnen hoofdbebouwing mag worden opgericht. Daar achter aan- en bijgebouwen. Het is dus niet zo dat het college plaats en afmetingen bepaald.

27. Ook in het vigerende bestemmingsplan geldt het beleid dat bij Centrumdoeleinden 2 nieuwe detailhandel is uitgesloten, maar nieuwe horeca is toegestaan. Detailhandel dient voornamelijk in Centrum I plaats te vinden (zgn. winkelconcentratiegebied). M.b.t. de horeca is de wens om de horecafunctie die geconcentreerd is op en rond de Markt, te versterken. Daarom wordt in het Centrum-2 gebied (deels rond de Markt) nieuw horeca, onder voorwaarden, toegestaan.

28. Er is geen aparte zone bijgebouw gecreeerd. Deze aanduiding heeft altijd bestaan maar was op de oude bestemmingsplankaart niet per perceel met de letters [bg] terug te vinden. Sinds 2010 moet het bestemmingsplan voldoen aan de nieuwe RO-standaarden. Daar komt deze aanduiding vandaan.

29. Wij gaan er vanuit dat hier bedoeld wordt de wijzigingsbevoegdheid in C-2 en C-3 waarbij in plaats van de beindigde functie een of meerdere woningen kunnen worden toegevoegd. Als van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt en er is of er zijn woningen gerealiseerd, is de oorspronkelijke detailhandels- of horecafunctie daarmee vervallen.

30. De stelling van indiener dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet voor bewoning mogen worden gebruikt is correct. De redenatie dat als op grond van de Wet R.O. 30 m² bijgebouwd wordt om als slaapkamer te dienen, deze los moet staan van de woning, kan niet worden gevolgd. Ook de opmerking van een voorbeeld op blz. 37 kan niet worden gevolgd.

32. Aangenomen wordt dat met WC2 de bestemming Centrum 2 wordt bedoeld. Daarbinnen moet de hoofdbebouwing met aan kap worden uitgevoerd; aan- en bijgebouwen niet. Daar mag een kap op gezet worden.

34. Gerefereerd wordt aan een beschrijving in de toelichting; dit is een bestaande legale functie.

35. De constatering is terecht; de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

36. Wij zijn het met reclamant eens dat de kerk en het kerkhof behoren tot het beschermd dorpsgezicht; om die reden vallen deze binnen de bestemming "waarde - cultuurhistorie 1".

37. In artikel 1 (de begripsomschrijving) worden de verschillende vormen van horeca geduid.

38. In zijn algemeenheid wordt gestreefd naar een aantrekkelijk en levendig centrum. Binnen de centrumbestemmingen worden tegen die achtergrond meerdere functies direct toelaatbaar gesteld. Wel dient o.i. voorkomen te worden (of liever gezegd te blijven) dat de woonfunctie uit het centrum verdwijnt, omdat in dat geval met name in de avonden niet ondenkbaar is dat er dan weinig levendigheid en sociale controle is. Om die reden dienen commerciële functies zich ook op de begane grond te bevinden. Bestaande kantoorfuncties waar dit niet het geval is, kunnen uiteraard gewoon blijven.

keuring

39. Reklamant doelt op de regeling voor de voortuin bij de bestemming wonen . Daarbinnen mag een afseiding inderdaad niet hoger zijn dan 1 meter ; in de achtertuin mag dat 2 meter zijn
40. Artikel 16.2 bevat geen wijzigingsbevoegdheid, maar een regeling t.a.v. bouwen. Hetzelfde geldt voor de vergelijkbare regeling in de andere bedoelde bestemmingen met betrekking tot archeologie en cultuurhistorie. De APV bevat daarover geen regeling.

Conclusie:

De zienswijze heeft aanleiding tot aanpassing van onderdelen van de plantoelichting.

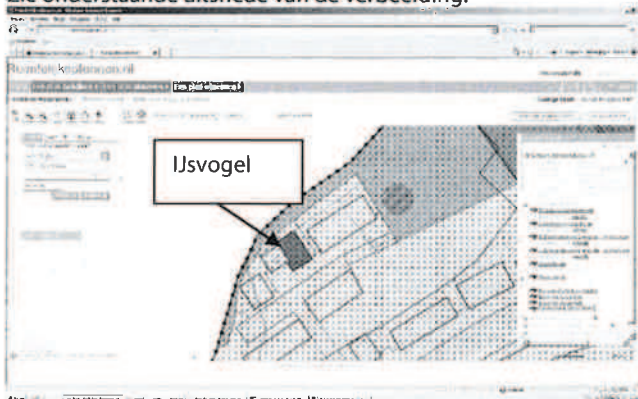
Ad. 7: De heer J. van de Warenburg, IJsvogel 13, 5492 BX Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan dat de huidige functie woon/kantoorbestemming (Boskantseweg 22/22a) is gewijzigd. Indiener verzoekt deze bestemming t.w. woon en kantoorbestemming te handhaven zoals in de huidige situatie.

Reactie van burgemeester en wethouders:

Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



In het gesprek naar aanleiding van deze zienswijze is gebleken dat deze zienswijze waarschijnlijk berust op een misverstand. In de huidige situatie vigeert ter plaatse van IJsvogel 13 (voorheen Boskantseweg 22/22a) het bestemmingsplan "Lochtenburg, Boskantseweg". Met de vaststelling van dat bestemmingsplan heeft bedoeld perceel de bestemming "Wonen", met de aanduiding 'Kantoor' gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan Centrum 2013, zijn de bestemmingen vanuit bestemmingsplan "Lochtenburg, Boskantseweg" één op één overgenomen. De huidige situatie is derhalve niet gewijzigd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 8: Bewoners Laan van Mariendael, Contactpersoon bewoner Laan van Mariendael 10 zijnde mevrouw M. Sterks, Laan van Mariendael 10, 5492 GB Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

Indieners maken bezwaar tegen de parkeerplaatsen die op het Emte terrein allemaal kort parkeren worden. Hierdoor zet het personeel van winkels de auto's op het parkeerterrein van het gemeentehuis, waardoor bezoekers gemeentehuis en bewoners en bezoekers van de huizen overdag bijna niet meer kunnen parkeren. Verzocht wordt om bewoners een plaatsvergunning te laten houden/krijgen of parkeerplaatsen tussen de bomen.

Reactie van burgemeester en wethouders:

De gronden van de parkeerplaatsen bij de Emte hebben in het vigerende bestemmingsplan "Centrum" de bestemming 'Verblijfsdoeleinden', deze gronden zijn o.a. bestemd voor parkeervoorzieningen. In het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum, 2013" hebben de gronden de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn nu eveneens o.a. bestemd voor parkeervoorzieningen. De zienswijze ziet op het "kort-parkeren". Dit wordt echter niet geregeld in een bestemmingsplan, maar komt voort uit een verkeersbesluit. Ook het verzoek om bewoners een plaatsvergunning te laten houden/krijgen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad. 9: de heer G.H.J.H. Kluijtmans, Kerkstraat 13, 5492 AH Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

Indiener stelt dat de slagerij is gevestigd op Kerkstraat 13: **detailhandel** met bovenwoning. Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming garageboxen met woonhuis ter plaatse van de parkeerplaats. Ook op die plaats zou de bestemming detailhandel met bovenwoning, gezien de omgeving, meer op zijn plaats zijn.

Reactie van burgemeester en wethouders:

Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



O.a. bedoelde parkeerplaats heeft naast de enkelbestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en de dubbelbestemmingen "Waarde-Cultuurhistorie 1" en "Waarde-Archeologie" de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. (de rode lijn).

Tengevolge van deze laatste aanduiding zijn burgemeester en wethouders bevoegd om betreffende gronden te wijzigen ten behoeve van de herinrichting van het gebied met centrumfuncties als bedoeld in de bestemming Centrum -1 en/of als Verkeer-Verblijfsgebied. Dit onder een aantal, in de wijzigingsbevoegdheid genoemde, voorwaarden.

In de toelichting staat m.b.t. deze wijzigingsbevoegdheid aangegeven dat: "De ontwikkeling van de percelen Kerkstraat 11-13 borduurt voort op het herontwikkelingsplan voor de gehele Kerkstraat dat in de 2^e helft van de jaren '00 gerealiseerd is. Het is de ambitie om ook aan deze zijde van de nieuwe verbindingroute een winkelfunctie op de begane grond te ontwikkelen. Zo wordt in de toekomst het gehele winkelcircuit van het centrum van Sint-Oedenrode aan twee zijden begeleid door een aantrekkelijke wand met kwalitatief hoogwaardige winkels. Op de verdiepingen kunnen woningen worden toegevoegd.

De door indiener gevraagde bestemming is weliswaar niet rechtstreeks opgenomen, maar detailhandel met bovenwoning behoort indirect tot de mogelijkheden door de wijzigingsbevoegdheid. Vanuit de stedenbouwkundige kwaliteit dient het naar ons oordeel wel een samenhangende (her-)ontwikkeling te zijn voor het gehele gebied en niet alleen voor het perceel van reclamant.

Conclusie:

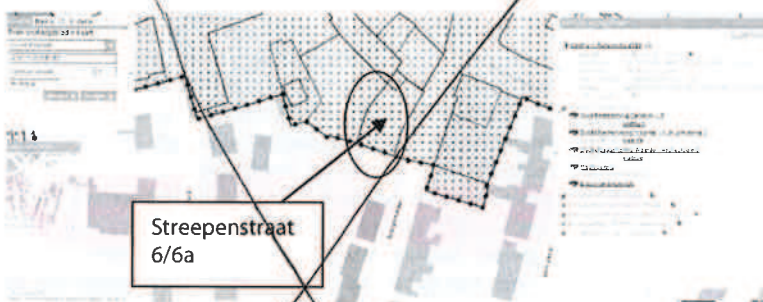
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad. 10: de heer I. van Brussel, Oranje Nassaulaan 39, 5491 HC Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

Indiener is beheerder van het pand met een bovenwoning (Streepenstraat 6) en een winkel op de begane grond (Streepenstraat 6a). Verzocht wordt om toestemming om de winkel 6a te verbouwen tot een woning.

Reactie van burgemeester en wethouders:



Ter plaatse van het pand Streepenstraat (bovenwoning nr. 6 en winkel op begane grond nr. 6a) is in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Centrum -3" opgenomen. Artikel '7.5.3. Woningen' binnen deze Centrum-3 bestemming bevat voor college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.1. om binnen deze bestemming extra woningen te realiseren op de verdieping(en) of in de vorm van grondgebonden woningen. Hierbij staat ook een aantal voorwaarden genoemd. Het plan bevat dus al een mogelijkheid voor de gewenste functionele omzetting.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad. 11: Gebr. Van Stiphout, de heer M.E.H. Merks, Postbus 32, 5490 AA Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

Indiener stelt dat door de toevoeging van de gebiedsgerichte bescherming van de Markt, vertaald in het ontwerpbestemmingsplan door artikel 22 en 23 van de regels, er nadere bouwregels zijn gesteld t.o.v. het geldende bestemmingsplan. Zo is o.a. de mogelijkheid van het maken van een platte afdekking komen te vervallen. Indiener verzoekt om voor het gebied "Markt-Kapittelhof" minimaal de regels uit het bestaande bestemmingsplan te laten gelden.

Reactie van burgemeester en wethouders:

De gemeente Sint-Oedenrode vindt het belangrijk om het waardevolle erfgoed in de gemeente te beschermen en benutten. Het enige jaren geleden opgestelde Erfgoedplan getuigt daarvan, evenals de Erfgoedverordening en het Monumentenbeleid. Ook uit de gemeentelijke visie "De Rooi(s)e draad versterkt" spreekt de ambitie om het erfgoed een belangrijke rol te laten spelen in het beleid. Zowel het erfgoedplan, als de Rooise Draad spreken zich uit voor een gebiedsgerichte bescherming van twee belangrijke gebieden binnen de kern Sint-Oedenrode, namelijk de Markt en de Knoptoren en omgeving. Dit brengt met zich mee dat door middel van bepalingen in het bestemmingsplan zaken moeten worden beschermd, die de ruimtelijke karakteristiek van het gebied bepalen. Hierbij valt te denken aan: de historische rooilijnen, bouwmassa's, dakvorm en dakrichting, de historische stoepen, historische beplanting etc. Deze bescherming vindt men in de bestemmingsplanartikelen 'Waarde -Cultuurhistorie' terug.

Zoals indiener aangeeft zijn er door toevoeging van de gebiedgerichte bescherming van de Markt, nadere bouwregels gesteld t.o.v. het geldende bestemmingsplan.

Voor het gebied "Rabobank" betekent dit concreet dat de mogelijkheid van het maken van een platte afdekking is komen te vervallen.

In het bestemmingsplan "Centrum" schrijven de bouwvoorschriften (Centrumdoeleinden I -CI-) voor dat het hoofdgebouw moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 35° en ten hoogste 65°. Hierbij zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van dat bepaalde ten behoeve van de bouw van een hoofdgebouw met een platte afdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling. Genoemde vrijstelling kan uitsluitend verleend worden indien voldaan zou worden aan de in de vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 2013" schrijven de bouwvoorschriften (Centrum -1) voor dat het hoofdgebouw moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 65°. Ook hierbij staat dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van de bouwregels zodat de bouw van een hoofdgebouw met een platte afdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling mogelijk wordt gemaakt, mits voldaan wordt aan de omschreven voorwaarden. Deze bepaling geldt echter alleen voor Centrumdoeleinden, niet voor de gebieden waar ook cultuurhistorische waarden overheen liggen (zoals het geval is bij het gebied "Rabobank").

Naar aanleiding van deze zienswijze stelen wij voor ook bij de gronden met Waarde- Cultuurhistorie 2 alsnog de mogelijkheid open te houden om bij hoge uitzondering door middel van een ontheffing een platte afdekking toe te staan. Het zou daarbij moeten gaan om een bouwplan waarbij de fysieke kwaliteit prevaleert boven het gegeven dat in alle gevallen met een kap gebouwd moet worden. Het toestaan van een platte afdekking kan dan bij hoge uitzondering mogelijk gemaakt worden mits het historisch beeld dat beoogd is met de gebiedsgerichte bescherming zoals vastgelegd in het "cultuurhistorisch advies aanpak gebiedsgerichte bescherming Markt e.o. Sint-Oedenrode" niet onevenredig wordt verstoord.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan zodat voor gronden met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2" de mogelijkheid ontstaat om bij hoge uitzondering, dmv een ontheffing medewerking kan worden verleend aan de bouw van een hoofdgebouw met een platte afdekking.

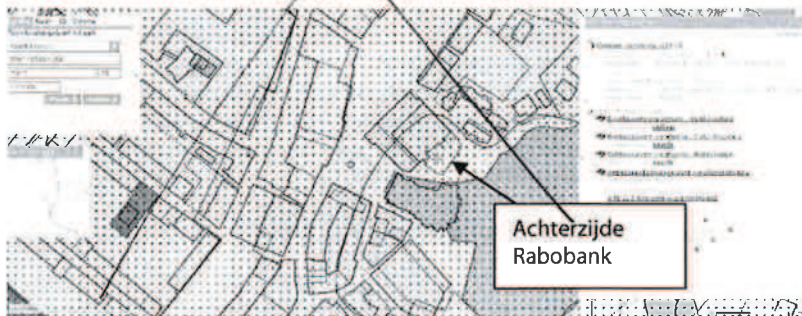
Ad. 12: de heer G. Muller, Kinderbos 30, 5491 VH Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

Indiener maakt als eigenaar van pand Markt 25 en 25a9 bezwaar tegen elke bebouwing op het parkeerterrein van het kapittelhof en achterzijde pand Markt 25 en 25a9. In de mondelinge toelichting van deze zienswijze heeft indiener deze stelling genuanceerd, waarbij hij heeft aangegeven geen tegenstander te zijn van herontwikkeling op de locatie Rabobank, waarbij wel rekening gehouden zo moeten worden met de belangen (o.a. privacy) van eigenaren en bewoners. Indiener stelt dat de doorgangen voor het laden en lossen bij dit pand gewaarborgd moeten blijven zodat er altijd met vrachtwagens met aanhanger en vrachtwagens met oplegger of containers vrij toegang is vanaf Markt naar Kerkplein en andersom. Tenslotte wil indiener er op wijzen dat sommige kadastrale tekeningen met bebouwing op het perceel niet juist zijn. Deze bebouwing die daar opstaat is van ruim 30 jaar geleden en dus niet aangepast. Het perceel is nu voor 90% bebouwd.

Reactie van burgemeester en wethouders:

Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



Plannegeurs

~~De wijzigingsbevoegdheid die voor deze locatie in het oude bestemmingsplan stond opgenomen is één op één overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 2013". De bevoegdheid maakt ten opzichte van het oude plan geen nieuwe dingen mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid zoals die nu staat opgenomen, laat een doorgang vanaf de Markt en het Kerkplein naar het pad naast de kerk vrij. Het vlak van de wijzigingsbevoegdheid ligt meer richting de achterzijde van de Rabobank. Voor het kantoor en de woning aan de achterzijde van het pand 25 en 25a9 zoals door indiener bedoeld, zal de nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid geen gevaar opleveren met betrekking tot privacy en lichtinval. Met betrekking tot het niet opgenomen zijn van aanwezig bebouwing, wordt opgemerkt dat op de verbeelding bouwvlakken zijn opgenomen. In de regels staat vervolgens aangegeven welke bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd moet worden.~~

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

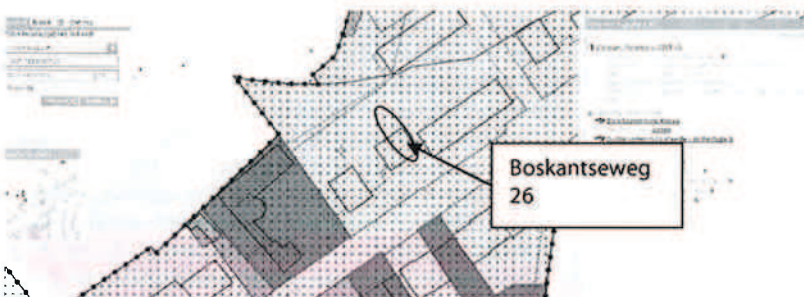
Ad. 13: Juridisch Adviesbureau van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode: namens de heer C.M.M. van Kasteren, Boskantseweg 26, 5492 BW Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan dat de bestemming van zijn perceel, naar zijn mening onterecht, is gewijzigd van "Bedrijfsdoeleinden – B (III) naar "Wonen", omdat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen. Verzocht wordt voor het gehele perceel Boskantseweg 26 de bestemming Bedrijf op te nemen met tenminste dezelfde mogelijkheden die de bestemming Bedrijfsdoeleinden in het geldende bestemmingsplan biedt met dien verstande dat de nadere aanduiding (BIII), die staat voor 'garagebedrijf/benzine- servicestation met L.P.G' kan vervallen. Indiener verzoekt een zodanige regeling op te nemen dat dit bedrijf (restylingbedrijf) bij recht blijft toegestaan.

Reactie van burgemeester en wethouders:

Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



Geconstateerd wordt dat in het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 2013" bedoeld perceel de bestemming "Wonen" heeft gekregen. Aanvrager heeft gegevens overgelegd waaruit in voldoende mate is gebleken dat het bedrijf van indiener in ieder geval sinds begin 2009 op bedoeld perceel een carrosserieherstel/restylingsbedrijf in werking heeft gehad. Gelet op bovenstaande wordt dan ook op genoemde locatie het feitelijk gebruik bestemd en wordt voor de locatie Boskantseweg 26 een specifieke bedrijfsbestemming opgenomen. Ook het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven behoort dan tot de mogelijkheden. De woning Boskantseweg 26 blijft dan, zoals ook in bestemmingsplan "Centrum" het geval was, de bijbehorende bedrijfswoning.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het perceel Boskantseweg 26 krijgt een bedrijfsbestemming-specifiek voor carrosserieherstel/restylingsbedrijf. Hierbij behoort het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijven tot de mogelijkheden.

Verbeelding

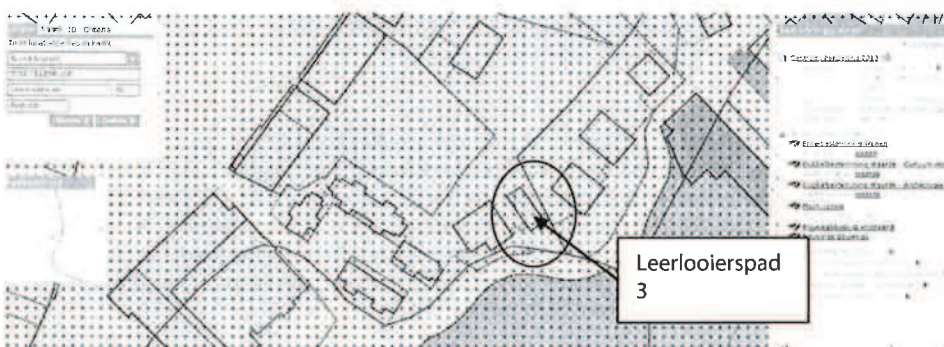
Ad. 14: Juridisch Adviesbureau van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode: namens Erfgoed Beheer B.V., Nobelweg 6, 5482 NN Schijndel, vertegenwoordigd door de heer J. Wouters.

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Leerlooierspad 3, ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan is de bestemming noch het bouwvlak gewijzigd. Indiener geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bestemming "Wonen" als zodanig, maar ziet op de situering van het bouwvlak en de voorgeschreven afstand van 3m van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Indiener verzoekt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het bouwvlak wordt gesitueerd conform de wens en het bouwplan van indiener en dat voor deze locatie wordt afgeweken van de eis om het hoofdgebouw op een tenminste 3m tot de zijdelingse perceelsgrens te bouwen.

Reactie van burgemeester en wethouders:

Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



De locatie Leerlooierspad 3 heeft de bestemming "Woondoeleinden" met de nadere aanduiding 'vrijstaand'. Door indiener is een verzoek ingediend voor de bouw van een woning. De situering van de te bouwen woning wijkt af van de situering zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Centrum en het ontwerp-bestemmingsplan Centrum 2013. De strijd met het bestemmingsplan betreft het feit dat het hoofdgebouw voor een klein deel buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Verder wordt de voorgeschreven afstand van 3 meter van de woning inclusief aanbouwen tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen niet overal gehaald. Er is een ruimtelijke onderbouwing ingediend in verband met het verzoek voor een andere situering van het bouwvlak. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er geen planologisch / stedenbouwkundige belemmeringen zijn om mee te werken aan het verschuiven van het bouwvlak. Omdat het bouwvlak deels binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt gesitueerd, dient, om de gewenste bouw van de hoofdbouwing mogelijk te maken, in artikel 14.4 een afwijkingsregeling op dit punt aan de regels te worden toegevoegd. Het afwegingskader hiervoor behelst de planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het betreffende bouwvlak wordt gedraaid zodat het bouwvlak wordt gesitueerd conform de ruimtelijke onderbouwing van indiener. Tevens wordt een afwijkingsregeling aan de bestemming wonen toegevoegd, om de bouw van hoofdbouwing binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te kunnen toelaten.

Ad. 15: Juridisch Adviesbureau van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode: namens de heer P.H.J. van de Warenburg en de heer L. van de Warenburg.

Samenvatting zienswijze:

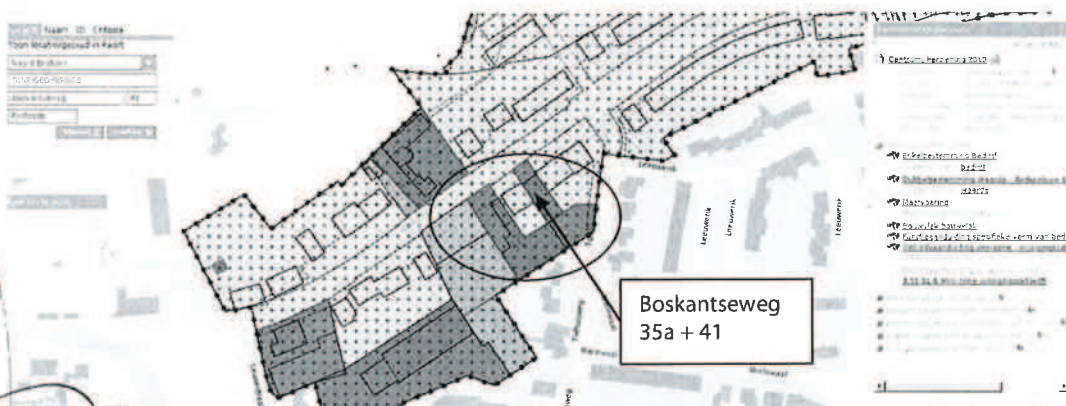
De zienswijze heeft betrekking op de percelen Boskantseweg 35a en 41, die in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' hebben gekregen.

planregels
verbreiding

- A.1. Indiener geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan naast bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 ook een las- en constructiebedrijf rechtstreeks is toegelaten. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze mogelijkheid vervallen. Daarmee kan worden ingestemd, gezien de verplaatsing van HUWA naar de Kerkdijk.
- A.2. in het ontwerp-bestemmingsplan is de functie- aanduiding 'garagebedrijf' opgenomen. Opgemerkt wordt een dergelijk bedrijf in het geldende bestemmingsplan bij recht is toegelaten op basis van de voorschriften en de lijst van bedrijfsactiviteiten. Om onduidelijk reden is de bedrijfsactiviteit 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' niet meer opgenomen in de lijst van bedrijven. Indiener geeft aan dat naar zijn idee die categorie ten onrechte is vervallen.
- A.3. Indiener geeft aan dat er uit ruimtelijke overwegingen geen aanleiding is voor het beperken van de oppervlakte voor verkoop van auto's tot 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, zoals in het ontwerp-bestemmingsplan is voorzien.
- B.1. Indiener verzoekt om voor een deel van de bestemming Bedrijf (Boskantseweg 35a), gelegen tussen twee percelen met de bestemming Wonen, de mogelijkheid op te nemen voor een combinatie van bedrijf en wonen, bijvoorbeeld in de vorm van een appartement.
- B.2. In het ontwerp-bestemmingsplan is evenals in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijf te wijzigen naar Wonen. Dit betreft de gehele bestemming Bedrijf. Een van de randvoorwaarden is dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast als de bestaande bedrijvigheid gesaneerd wordt. Indiener verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 31.6 is opgenomen zodanig aan te passen dat de eis dat alle bedrijvigheid wordt gesaneerd, komt te vervallen.
- C.1. Indiener geeft aan dat de regeling voor buitenopslag niet eenduidig is. De gebruiksbepalingen maken geen onderscheid tussen buitenopslag en opslag in gebouwen. Verder is niet geregeld dat opslag met een structureel karakter die past binnen de toegestane bedrijfsvoering bij recht is toegestaan. Gevraagd wordt om daarin alsnog te voorzien.

Reactie van burgemeester en wethouders:

Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



- A.1. Als las- en constructiebedrijf al voorkomt in lijst van bedrijven categorie 1 en 2, hoeft deze niet perse specifiek bestemd te worden.
- A.2. De bedrijfsactiviteit 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' is niet vervallen, maar staat op een andere plaats in de lijst (SBI 2008, functiecode 45-47).
- A.3. Er bestaat geen bezwaar om deze oppervlaktebeperking te verwijderen.
- B.1. Op basis van de hedendaagse planologische inzichten is een combinatie van een bedrijfsbestemming en wonen niet meer gewenst, omdat dit wederzijds tot problemen kan leiden. Om die reden is inwilliging van het verzoek niet gewenst.
- B.2. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen met de uitdrukkelijke voorwaarde dat alle bedrijvigheid wordt gesaneerd. Daarbij wordt voor het toevoegen van meerdere woningen een tegenprestatie gevraagd namelijk het saneren van bedrijvigheid/bedrijfsbebouwing. Omdat de sanering hiervan nog steeds wenselijk wordt geacht, blijven de voorwaarden voor bedrijfsbeëindiging gehandhaafd.
- C.1. Het is correct dat de gebruiksbepalingen geen onderscheid maken tussen buitenopslag en opslag in gebouwen. Door middel van een omgevingsvergunning kan voor permanente opslag van goederen, materialen en werktuigen ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering, onder voorwaarden medewerking worden verleend. Het is echter niet de intentie geweest om voor binnenopslag een vergunning aan te laten

planregels

vragen. De regels worden hierop aangepast in die zin dat binnenopslag wordt toegestaan omdat dit visueel gezien geen effecten heeft

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De toevoeging "waarbij de oppervlakte van de showroom maximaal 50% van het bouwvlak mag bedragen" zal worden verwijderd. Tevens zullen de regels in zoverre worden aangepast dat binnenopslag niet als strijdig gebruik, waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, wordt gezien. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad. 16. Juridisch Adviesbureau van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode: namens Gebr. Van Boxmeer.

Samenvatting zienswijze:

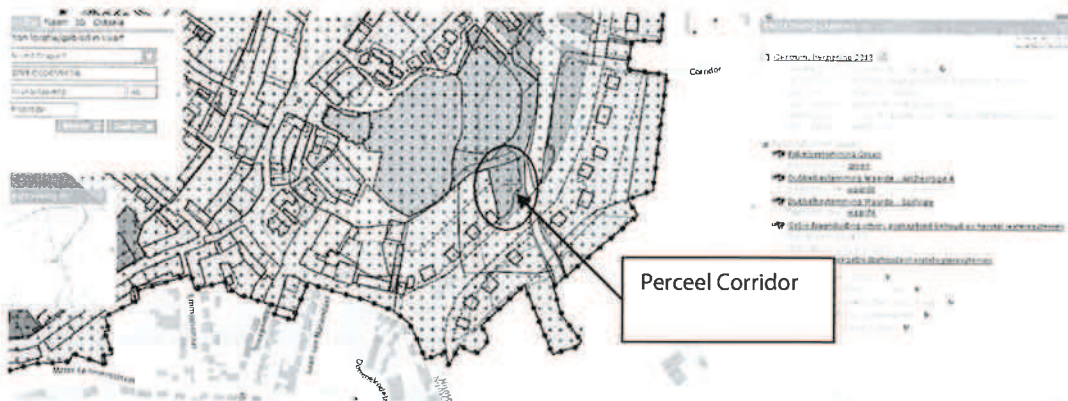
A.1. Indiener verzoekt een zodanige aanpassing van het bestemmingsplan dat de mogelijkheid om een woning te bouwen op een perceel (nabij de Alzenaubrug) aan de Corridor niet langer wordt uitgesloten. Als een directe bouwtitel niet haalbaar is, wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

B.1. Indiener betwist de noodzaak van de in het ontwerp-bestemmingsplan toegekende dubbelbestemming "Waarde-ecologie". In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is hiervoor geen motivering aangegeven.

C.1. Indiener geeft aan dat in het ontwerp-bestemmingsplan wordt gesproken over een ontwikkelingslocatie aan de achterzijde van de Rabobank. In de toelichting is een groot gebied aangegeven met een blauwe omlijning. Dit wekt de indruk dat dit hele gebied in aanmerking komt voor herontwikkeling. Maar er is ook een gebied met rode stippellijnen aangeduid waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt. Indiener gaat er van uit dat alleen het gebied met de aanduiding wijzigingsgebied 2 voor herontwikkeling in aanmerking komt. Hierbij geeft indiener aan dat de wijzigingsbevoegdheid niet zou voldoen aan de daaraan te stellen criteria. Verzocht wordt dan ook om de wijzigingsbevoegdheid in deze vorm uit het plan te halen.

Reactie van burgemeester en wethouders:

Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



Bestemming ingevolge ontwerp-bestemmingsplan Centrum 2013: "Groen", "Waarde Archeologie-4" en "Waarde-Ecologie". Deze laatste waarde vloeit rechtstreeks voort uit de verordening Ruimte van de provincie; op de daarbij behorende verbeelding is het perceel opgenomen als "besluitvlak ecologische hoofdstructuur". Zie onderstaande uitsnede van die kaart.



Indiener van het verzoek onderkent dit ook, maar geeft aan dat er mogelijkheden zijn daarvan af te wijken. Hiervoor gelden wel zeer strenge voorwaarden. Vraag is of dat wenselijk is.

Primair refereren wij aan het gestelde in de Rooise Draad **verstrekt**. Vooral vanuit toeristisch – recreatief oogpunt is de fysieke kwaliteit van het openbaar gebied in de **hoofdkern** van belang; onderdeel daarvan is het behoud en zo mogelijk kwalitatieve versterking van de open groene ruimtes bij binnenkomst van het centrum en het centrum zelf”. Het behoeft geen betoog dat het aan de orde zijnde perceel tot die open groene ruimte behoort, gezien de ligging tegen de Dommel en het kerkhof aan. De daadwerkelijke inrichting daarvan is wellicht wel voor verbetering vatbaar, maar dat wordt niet bereikt door er een woning toe te laten. Integendeel.

De visie tot onbebouwd houden wordt versterkt door het beleid van de provincie. Kijkend naar de **verordening Ruimte** wordt hier juist **natuurontwikkeling** beoogt en moeten andere ontwikkelingen worden tegengegaan.

Tegenover deze visies staat het belang van verzoeker.

Inwilliging van het verzoek zal er echter toe leiden dat het bestaande groene karakter essentieel wijzigt en daarmee is het **strijdig met** onze ruimtelijke visie. Daarnaast is naar ons oordeel de voorgestelde compensatie aan de Schijndelseweg enkel ingegeven door eigendom en is er qua locatie geen enkele relatie met provinciale en/of gemeentelijke plannen tot natuurontwikkeling. En daarmee is er geen versterking van de ecologische hoofdstructuur wat voorwaarde is om de begrenzing van de EHS voor kleinschalige ingrepen aan te kunnen vragen.

Al met al dient naar ons oordeel geen medewerking aan dit verzoek te worden verleend.

C.1. Indiener geeft aan dat in het **ontwerp-bestemmingsplan** wordt gesproken over een ontwikkelingslocatie aan de achterzijde van de Rabobank en verwijst daarbij naar een blauwe lijn op een kaartje op blz. 14 van de **plantoelichting**. Het is correct dat op basis van de hier bedoelde wijzigingsbevoegdheid alleen het gebied met de aanduiding wijzigingsgebied 2 voor herontwikkeling in aanmerking komt. Hoewel deze geen **juridische betekenis** heeft, zal de blauwe lijn in de **plantoelichting** verwijderd worden.

Indiener onderbouwt verder niet de stelling dat uit de kaders voor de wijzigingsbevoegdheid het **realiteitsgehalte** onvoldoend blijkt. Naar ons oordeel is dat wel geval. Het gaat om een concreet genoemde bouwzone en **bouwhoogten**. En bij de voorgeschreven ondergrondse parkeergarage wordt een **bouwdiepte** genoemd. Er wordt **gesteld** dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is een inschatting gemaakt met betrekking tot eventuele milieuhygiënische belemmeringen. Hierbij heeft de gemeente de inschatting gemaakt dat zich geen belemmeringen voordoen waardoor op voorhand gezegd zou moeten worden dat deze ontwikkelingslocatie niet reëel zou zijn.

Conclusie:

toelichting

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van een kaartje in de plantoelichting. Voor het overige niet.

toelichting

Ambtshalve aanpassingen:

Het ontwerp van bestemmingsplan Centrum 2013 geeft verder aanleiding tot een aantal ambtshalve aanpassingen die hierna worden genoemd.

Toelichting:

- Aangepaste versie nota gebiedsbescherming Markt e.o. opnemen in de toelichting
- Aanvullen van toelichting zodat om te verduidelijken wat wordt bedoeld met de toegestane ondersteunende (horeca)activiteiten van Odendael (doelgroep die gebruik kan maken van de ondersteunende (horeca)activiteiten van Odendael)

Verbeelding:

- Monumentenaanduiding bij Stompersstraat 2 klopt niet, is geen monument. De aanduiding moet staan op Markt 2 en 2A: oud gemeentehuis en koetshuis (betreft enkel de analogie versie van de verbeelding. Geen aanpassing van het juridisch plan).
- Aan de achterzijde van de percelen aan de Deken van Erpstraat (tussen Neulstraat en Marionettenstraat) ontbreekt de hoogtemaat. Deze wordt alsnog opgenomen (h=6).
- Wijzigingsbevoegdheid opnemen op terrein Ahrend i.v.m. mogelijke realisatie "1000-jarig woud".

Regels:

- Bij bestemmingen CI, CII en CIII regeling om extra woningen mogelijk te maken aanpassen in die zin dat deze extra woningen moeten passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals dat door de het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld en daarnaast dat aangetoond dient te worden dat vanuit het oogpunt van milieuhygiëne voldaan kan worden aan een verantwoord woon- en leefmilieu.
Bij bestemmingen CII en CIII is evenals in het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om bij wijze van hoge uitzondering nieuwe detailhandelsvestigingen toe te staan. Per vergissing is echter niet overgenomen dat dit enkel perifere detailhandel kan zijn; dit dient alsnog te worden opgenomen.
- Bij de verkeersbestemmingen dient opgenomen te worden dit gebied ook bedoeld is voor r standplaatsen
- Bij bestemming Wonen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -1' bij overige maatschappelijke voorzieningen opnemen: ondergeschikt ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik horeca en/of restauratieve voorzieningen.

+ Begrijp bep. perfect detailhandel?
+ bep. r, p, s standp. laab

Bijlagen bij de regels:

- Bijlage 1: bedrijvenlijst/ Lijst van bedrijfsactiviteiten: leesbaar opnemen in de analoge versie van het plan.