

Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld



Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x07536.082525_3

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.0846.BP2015SOZ01ZUID-vg01

Datum: augustus 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Jeroen van de Wijdeven
Gemeente Sint-Oedenrode

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Chantal Zegers, Joost van der Aa

Concept: 19 december 2014

Voorontwerp: -

Ontwerp: 03 februari 2015

Vaststelling: 25 juni 2015

Onherroepelijk:

Bron foto kaft: HH 4

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
DEEL A – HET PLAN	9
2. INTEGRALE VISIE	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De visie op hoofdlijnen	11
2.3 Sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening	12
2.4 Onderwijs en kinderopvang	13
2.5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting	13
2.6 Volksgezondheid, milieu, water en landschap	17
2.7 Veiligheid	18
2.8 Verkeer en vervoer	18
2.9 Economische structuur	21
2.10 Bestuur	22
3. JURIDISCHE PLANOPZET	23
3.1 Inleiding	23
3.2 De bestemmingsmethodiek	23
3.2.1 Systematiek van de regels	23
3.3 Bestemmingen	26
DEEL B – VERANTWOORDING	31
4. BESTAANDE SITUATIE: BELEIDSANALYSE	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Rijksbeleid	33
4.3 Beleid provincie en waterschap	34
4.3.1 Provincie	34
4.3.2 Waterschap De Dommel	40
4.4 Gemeentelijk beleid	41

5. BESTAANDE SITUATIE: FUNCTIONELE ANALYSE	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Functionele analyse	51
5.2.1 Algemeen	51
5.2.2 Wonen	53
5.2.3 Werken	53
5.2.4 Voorzieningen	54
6. BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE ANALYSE	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Historie	57
6.3 Cultuurhistorie en archeologie	58
6.4 Groen en water	62
6.5 Verkeer en parkeren	64
6.6 Ruimtelijke analyse: structuur en deelgebieden	65
6.6.1 Deelgebied 1: Dorpslint Nijnselseweg - Hertog Hendrikstraat	65
6.6.2 Deelgebied 2: Park en Kasteelraadhuis Dommelrode	68
6.6.3 Deelgebied 3: Park Henkenshage	68
6.6.4 Deelgebied 4: Woonwijk Dommelrode	70
7. MILIEU- EN WAARDENTOETS	75
7.1 Inleiding	75
7.2 Bedrijven en milieuzonering	75
7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven	80
7.4 Geluidhinder wegverkeer	80
7.5 Luchtkwaliteit	82
7.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit	83
7.7 Waterparagraaf	83
7.8 Externe veiligheid	88
7.9 Duurzaam bouwen	91
7.10 Radarverstoringsgebied	92
7.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	92
8. UITVOERBAARHEID	95
8.1 Economische uitvoerbaarheid	95
8.2 Handhaving	95

9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	97
9.1 Algemeen	97
9.2 Vooroverleg	97
9.3 Inspraak	97

BIJLAGE

Bijlage 1: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen wenst de gemeente Sint-Oedenrode een actueel bestemmingsplan op te stellen voor Sint-Oedenrode Zuid.

Voor het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' is vooral de wettelijke opdracht om ieder bestemmingsplan binnen 10 jaar 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 plangebied. Daarmee is er sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarbij de huidige situatie grotendeels wordt vastgelegd en er is sprake van enige flexibiliteit in gebruik en bouw.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' omvat de woonwijken Dommelrode en Vogelenzang, het gemengde gebied van Kasteel Henkenshage en omgeving (onder andere ook Mariëndael en de beide scholen) en het Kasteelraadhuis Dommelrode en omgeving. Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

- Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de zuidelijke plangrens van het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013', dit betreft globaal genomen de achterkanten van de percelen aan de Boskantseweg, het Kofferen en de Hertog Hendrikstraat;
- Aan de oostzijde wordt het plangebied globaal begrensd deels door (de achterkanten van de percelen aan) de Nijnselseweg.
- Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied afgebakend door de groenzone buiten de Zuidelijke Randweg.

Op navolgende afbeelding is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan 'Sint Oedenrode Zuid' dat op 29 september 2005 is vastgesteld. Onderhavig actualisatieplan 'Sint-Oedenrode Zuid' vervangt het vigerende bestemmingsplan in zijn geheel.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een *verbeelding (plankaart)* waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, *planregels* waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een *toelichting* waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels 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 planregels wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende. Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op het beleidskader, de milieu- en overige aspecten, onderzoeks- en analyseresultaten en handhaving.

DEEL A – HET PLAN

2. INTEGRALE VISIE

2.1 Inleiding

Visie Rooi(s)e Draad Versterkt

De visie Rooi(s)e Draad Versterkt¹ is een herijking van de Rooi(s)e Draad (2005). De Visie is een strategisch document van de gemeente Sint-Oedenrode waarin de hoofdcoersen 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. Belangrijkste kernthema's zijn: innovatie, kleinschaligheid en duurzaamheid.

De Rooi(s)e Draad Versterkt is geen geheel nieuwe visie maar een focus op de beleids-terreinen waar de koers afwijkt van de oorspronkelijke visie. Het accent ligt op drie majeure thema's:

- Economie en Ruimtelijke ontwikkeling;
- Woningbouw en Leefbaarheid;
- Vitaal Platteland.

De strategische visie en ambities uit de Rooi(s)e Draad en de Rooi(s)e Draad Versterkt 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, waarbij zowel beheersaspecten als ontwikkelingsaspecten aan de orde komen.

De onderdelen welke voor onderhavig beheerbestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid van belang zijn, staan vermeld in paragraaf 4.4.

2.2 De visie op hoofdlijnen

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

¹ De Rooi(s)e Draad Versterkt, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 september 2012.

2.3 Sociale voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening

Leefbaarheid is een speerpunt van beleid binnen de gemeente Sint-Oedenrode. De gemeente wil de sociale samenhang bevorderen en een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente blijven. De uitvoering van Integrale Dorps Ontwikkel Programma's (iDOP's) en het opstellen van Wijk Ontwikkel Plannen (iWOP's) zijn hierbij belangrijk.

Er is een aantal groepen in de samenleving waarvoor het niet zo vanzelfsprekend is dat zij zelf invloed kunnen uitoefenen op hun woon- en leefklimaat. Voor deze groepen moeten voorzieningen worden getroffen. Om die reden wil de gemeente Sint-Oedenrode bijzondere aandacht geven aan senioren, gehandicapten en kinderen.

Senioren en gehandicapten

Volgens de recente prognoses uit 2011 is er sprake van een bevolkingskrimp tussen 2025 en 2030 en 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.

De trend van extramuralisatie van verschillende groepen zorgbehoevenden zet steeds verder door. Daarom is het in Sint-Oedenrode mogelijk om binnen de kern zorgwoningen en woongroepen te realiseren, waar een aantal zorgbehoevenden onder begeleiding kan samenwonen. Naast woonvoorzieningen zijn uiteraard ook andere voorzieningen van groot belang, zoals thuiszorg, zorginstellingen en voldoende (huis)artsen. Het bestemmingsplan heeft op veel van deze voorzieningen geen betrekking en kan hierop ook geen sturing uitoefenen. Wel is op basis van dit bestemmingsplan in het gebied vestiging van maatschappelijke dienstverlening mogelijk, zoals huis- en tandartsen.

In het Beleidsplan Wmo 2015-2016² 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 is in regionale samenwerking tot stand gekomen. De basis is dan ook in alle gemeenten gelijk.

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.

² Beleidsplan Wmo 2015-2016, d.d. 30 oktober 2014

Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat er voldoende speelmogelijkheden en speelvoorzieningen moeten zijn voor de verschillende leeftijdscategorieën. Daarnaast is er een beleid voor JOP's (jongeren ontmoetingsplaatsen), waarbij onder andere naar de meest geschikte locaties in de openbare ruimten gezocht wordt.

2.4 Onderwijs en kinderopvang

Behoud, uitbouw en verbetering van de bestaande onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen staan voorop. Dit betekent dat gevestigde basisscholen in ieder geval voldoende (fysieke) mogelijkheden moeten hebben om ook in de toekomst te kunnen blijven functioneren. Ook moeten in kernen en woongebieden voldoende mogelijkheden voor kinderopvang aanwezig zijn. Wanneer een initiatief voor nieuwvestiging van kinderopvang ontstaat, is vestiging na toepassing van een afwijkingsmogelijkheid 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.

De school voor het voortgezet onderwijs, het Fioretti College (Kasteellaan), is vanaf de zomer van 2011 leeg komen te staan. Hoewel er verschillende pogingen zijn gedaan om het voortbestaan veilig te stellen, bleek uiteindelijk het leerlingenaantal te klein om de school op een bedrijfseconomisch verantwoorde manier in stand te houden. Herinvulling is gevonden in de vorm van de tijdelijke huisvesting voor een starterscollectief, maar op termijn is mogelijk herbestemming aan de orde. Vooralsnog blijft de brede maatschappelijke bestemming gehandhaafd.

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.

In en aan de rand van het gebied Sint-Oedenrode Zuid zijn een aantal oude linten met karakteristieke bebouwing aanwezig, zoals de Nijnselseweg en Kofferen/Boskantseweg. Behoud hiervan staat voorop (zie ook paragraaf 2.9). Binnen het gebied zijn de beide kastelen (Henkenshage en het Kasteelraadhuis Dommelrode) de beeld- en identiteitsbepalende elementen. Het is van belang om deze karakteristieke gebouwen meer te verbinden met elkaar en met de omgeving en ze meer in de 'schijnwerpers' te zetten. Een stap op weg hier naar toe is de recente ontwikkeling van het plan Mariëndael en omgeving. Door een herinrichting van de openbare ruimte ontstaan er meer zichtrelaties en is het gehele gebied meer een eenheid gaan vormen.

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. In onderhavige bestemmingsplanregeling zijn geen ontwikkelingen gepland. Wel zijn er enkele plekken binnen het plangebied in beeld voor herontwikkeling. Voor deze locaties worden plannen ontwikkeld en er zullen separate planologische procedures worden doorlopen om het bouwen op deze locaties mogelijk te maken. Het meest concreet is de locatie KEM-terrein.

KEM-terrein

In het plangebied Sint-Oedenrode Zuid is de locatie van de voormalige gasfabriek gelegen, het zogenaamde 'KEM-terrein' (Kofferen-Emmausstraat-Mater Lemmensstraat). Op termijn kan deze locatie als inbreidingslocatie voor woningbouw ontwikkeld worden. De gemeente Sint-Oedenrode is in overleg met Okko Project over de precieze invulling van dit gebied.

Daarnaast werkt woningbouwcorporatie Wovesto ten zuiden van de Mater Lemmensstraat, op de hoek met de Baron Willem van Harenlaan, met de gemeente aan een nieuwbouwplan voor deze locatie.

Wovesto heeft een zestal woningen aan de Mater Lemmensstraat (huisnummers 15 t/m 25) in eigendom. De woningen, daterend uit 1941, zijn verouderd en voldoen qua omvang en voorzieningen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen en zijn derhalve aan vervanging toe. Wovesto wil in plaats van deze zes woningen 22 huurappartementen realiseren. De appartementen zijn gericht op één- en tweepersoonshuishoudens en worden energieneutraal uitgevoerd. De appartementen worden in twee blokken gerealiseerd: een blok aan de Mater Lemmensstraat van twee verdiepingen met 5 appartementen per verdieping en een blok aan de Baron Willem van Harenlaan van drie verdiepingen met elk 4 appartementen.



Wonen

In Sint-Oedenrode Zuid is sprake van een prettig en aantrekkelijk woonmilieu. Het gebied heeft een redelijk gedifferentieerd woningaanbod, grotendeels grondgebonden, er zijn diverse (sociaal-)maatschappelijke voorzieningen aanwezig en het ligt op zeer korte (loop)afstand van het centrum van Sint-Oedenrode en van groengebieden als Diependael en de Dommelzone. Het hoofduitgangspunt is daarom: het minimaal in stand houden van de woningvoorraad, de bestaande (ruimtelijke) kwaliteit en (ruimtelijke) karakteristieken.

Er is echter wel behoefte aan een verdere diversificering, zowel naar meer huur in verhouding tot koop als naar meer woningen geschikt voor starters en senioren.

In februari 2010 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2010-2014 vastgesteld. Voor het jaar 2015 en verder is er nog geen officieel beleidsdocument. De gemeente Sint-Oedenrode bereid op dit moment een nieuwe visie (2015-2018) voor en dat beleid zal na vaststelling van deze visie geldend zijn. Wel heeft de gemeente zicht op de woningbouw-programmering voor de jaren 2014-2024.

In de woonvisie 2010-2014 zijn de volgende woonopgaven opgenomen.

1. Inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling.

De komende jaren zet de vergrijzing door. Gemiddeld gezien worden inwoners 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. In de kleine kernen echter nog niet. De gemeenteraad heeft in september 2012 het visiedocument "De Rooi(s)e draad versterkt" vastgesteld. Daarin is ten aanzien van woningbouw in de hoofdkern en de kleine kernen het volgende opgenomen: "Voor woningbouw in de kleine kernen wordt gekeken op welke wijze de huidige plannen kunnen worden afgerond. Het merendeel van de nieuwe plannen voor woningbouw zal in de komende jaren echter ontwikkeld worden in de hoofdkern opdat het huidige voorzieningenniveau voor alle Rooienaren kan blijven behouden. Voor de huidige stagnatie in de woningbouw worden in overleg met het maatschappelijk veld slimme oplossingen gezocht". Verder wordt er in het eerste kwartaal van 2013 een woonwensenonderzoek gehouden. Dit woonwensenonderzoek zal mede een basis zijn om de verhoudingen in woningbouw tussen de hoofdkern en de kleine kern te bepalen.

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.

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. Het is belangrijk dat de kleine kernen in ieder geval invulling kunnen geven aan de eigen woningbehoefte.

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 regionale positie. Zij kan alleen samen met de partners in wonen invulling geven aan blijvend goed wonen in Sint-Oedenrode.

Er zijn in het plan ook mogelijkheden opgenomen voor aanpassingen van de bestaande voorraad, zoals het realiseren van een dakopbouw in wijken waar de leefruimte binnenshuis beperkt is. Het ook in de toekomst behouden van wooncomfort is immers van groot belang. Voorwaarde hierbij is wel dat deze aanpassingen moeten passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek. De Welstandsnota vormt hiervoor een belangrijk afwegingskader. Van belang voor de kwaliteit van het woon-, en leefmilieu is niet alleen de woning zelf, maar zeker ook het behoud en onderhoud van groen-, speel en parkeervoorzieningen en de aanwezigheid en goede bereikbaarheid van commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Een ander belangrijk aspect voor kwaliteit van woon- en leefmilieu is de afwezigheid van hinder.

Werken in de woonwijk: functiemenging

In het plangebied is de woonfunctie overheersend, maar er zijn ook een aantal (zelfstandige en onzelfstandige) niet-woonfuncties aanwezig. Behoud van deze functiemenging is van belang voor de levendigheid in wijken en kernen. De kwaliteit van het woonmilieu staat echter voorop. Dit houdt in dat verschillende functies elkaar geen overlast mogen bezorgen.

Bestaande niet-woonfuncties in het plangebied worden behouden en zijn specifiek aangeduid of bestemd. De nieuwvestiging van grotere niet-woonfuncties in de woonkern is echter niet direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De vestiging van nieuwe zelfstandige bedrijven, nieuwe detailhandelvestigingen en nieuwe horeca is niet mogelijk. Voor deze functies is het beleid concentratie, ofwel: vestiging in het centrum. De vestiging van nieuwe maatschappelijke functies en maatschappelijke dienstverlening (zoals kinderopvang) is met een afwijkmogelijkheid, binnen de bestemming 'Wonen', moge-

lijk gemaakt en is ook mogelijk binnen de gronden met een maatschappelijke bestemming. Hier is menging van en uitwisseling tussen maatschappelijke functies toegestaan, zodat gemakkelijk op actuele vragen kan worden ingespeeld.

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

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

2.6 Volksgezondheid, milieu, water en landschap

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

Milieu, water en riolering

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

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

In de regio Noordoost-Brabant³ is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met de regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. De gemeente Sint-Oedenrode heeft dit convenant mede ondertekend. Het convenant heeft betrekking op het ontwikkelen en ontwerpen (stedebouw), inrichting (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw).

³ Convenant duurzaam Bouwen Noordoost Brabant 2009-2012.

Landschap en openbaar groen

Sint-Oedenrode is in het jaar 2000 uitgeroepen tot 'Groenste dorp van Europa'. Groen in allerlei vormen is een belangrijke identiteitsdrager van Sint-Oedenrode, dit wil men graag zo houden. 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. In dit bestemmingsplan is het structuurbepalende groen bestemd als 'Bos' (Henkenshage en omgeving) of als 'Groen'. Groen- en reststroken die verkocht zijn aan bewoners zijn bij de woonfunctie (Woongebied) gevoegd. Bomen in het gebied worden beschermd op grond van de APV.

2.7 Veiligheid

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

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

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

In 'Deel B - De verantwoording' (hoofdstuk 5 milieu- en waardenaspecten), is een paragraaf opgenomen over externe veiligheid als gevolg van eventuele bronnen zoals vervoer van gevaarlijke stoffen, lpg-installaties en opslag van gevaarlijke producten/stoffen.

2.8 Verkeer en vervoer

De algemene ambitie is drieledig:

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

De ontsluitingstructuur van Sint-Oedenrode Zuid is helder. Dit is ook het geval voor de verkeersstructuur in het plangebied. Door de realisatie van het plan Mariëndael en omgeving (zie volgende hoofdstuk) is de structuur versterkt. Tevens ontstaat door de knip voor doorgaand autoverkeer in de Laan van Henkenshage een aantrekkelijke (recreatieve) langzaamverkeersroute vanaf het Dommeldal, langs Henkenshage naar het buitengebied via de Kasteellaan.

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

Twee belangrijke aandachtspunten in het plangebied vormen de bereikbaarheid van de maatschappelijke voorzieningen en het parkeervraagstuk. Ten behoeve van de basisschool is een 'kiss and ride-voorziening' gerealiseerd. Voor het parkeren geldt dat nieuwe ontwikkelingen aan de parkeernormen van de gemeente Sint-Oedenrode moeten voldoen welke per functie verschillen. Deze normen zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast geldt als voorwaarde dat parkeerplaatsen in principe op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Wanneer dit niet mogelijk is, kan eventueel in overleg met de gemeente een oplossing gezocht worden in de openbare ruimte.

Cultuurhistorie en cultuur

De geschiedenis heeft soms zichtbare en vaak ook minder zichtbare sporen nagelaten. Het behoud en koesteren van de zichtbare, bovengrondse cultuurhistorische gebouwen en structuren acht de gemeente Sint-Oedenrode van groot belang. Het dorpscentrum wordt door de gemeente aangewezen tot gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Daarvoor heeft de gemeente onder andere met een cultuurhistorisch advies onderzocht wat het gebied is waar de concentratie aan cultuurhistorische waarden het grootst is.

Naast het beschermde dorpsgezicht zijn er verschillende beleidsstukken die sturing geven aan de borging van de kwaliteiten in het centrum. Uit de inrichting van de omgeving en de gebouwen daarin, moet respect voor de cultuurhistorische elementen spreken. Dit kan betekenen, dat er bijvoorbeeld voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van monumenten en beeldbepalende panden en dat eventuele nieuwe ontwikkelingen in beeldkwaliteit en uitstraling aansluiten bij de waardevolle panden en structuren. In onderhavig bestemmingsplan zijn de analyses van de cultuurhistorische waarden vertaald in een concrete regeling en criteria. Daarmee worden belangrijke waarden in het Rooise geborgd en dragen ontwikkelingen bij aan het behoud daarvan.

Het behoud en koesteren van de zichtbare, bovengrondse cultuurhistorische gebouwen en structuren zoals Kasteel Henkenshage, Kasteelraadhuis Dommelrode, Kasteellaan en de Tolhuisweg acht de gemeente Sint-Oedenrode van groot belang. Uit de inrichting van de omgeving en de gebouwen daarin, moet respect voor de cultuurhistorische elementen spreken. Dit kan betekenen, dat er bijvoorbeeld voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van monumenten en beeldbepalende panden en in ieder geval dat de nieuwe ontwikkelingen in beeldkwaliteit en uitstraling aansluiten bij de waardevolle panden en structuren. Het nieuwe Mariëndael is daar een goed voorbeeld van: het wordt op afstand van Kasteel Henkenshage ontwikkeld, draagt zorgt voor een betere verbinding tussen de beide kastelen en het vervult samen met het tweede nieuwe gebouw een poortfunctie naar Henkenshage. Ook het 'legaat van Henkenshage' vormt onderdeel van het cultureel erfgoed.



Een ander gedeelte met cultuurhistorische waarde betreft een gedeelte van de wijk Dommelrode. De wijk Dommelrode is in 1956/57 ontworpen door de toenmalige Provinciale Planologische Dienst Noord-Brabant. Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een ruime opzet met brede groenstroken langs de wegen, opvallende boombeplanting, pleinachtige verbredingen en dergelijke. De architectonische invulling is afwisselend. De doorzichten op de zuidelijke, groene, rand zijn kenmerkend. Enkele rijen woningen dragen nog steeds kenmerken van de late Delftse School (louvres, kunstwerken). Met de actualisatie van de gemeentelijke monumentenlijst zijn ook enkele stedenbouwkundige objecten en ensembles onderzocht.⁴ Hieruit is naar voren gekomen dat het behoud van de wijk Dommelrode – en dan meer in het bijzonder de bouwmassa's en –karakteristiek van de panden Jonker Marcus van Gerwenlaan 14 t/m 34 (even) en de Dommelrodelaan 33 t/m 43 (oneven), Baron van Coehoornlaan 16 – in het bijzonder te beschermen. In onderhavig bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen ter bescherming van deze karakteristiek.

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. Dit wordt in onderhavig bestemmingsplan geregeld door het opnemen van dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.

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.

Jongeren moeten cultuuruitingen in iedere vorm leren waarderen en respecteren. Dit heeft te maken met interesse, maar ook met het feit dat de jongeren ermee in aanraking moeten kunnen komen en dat de voorzieningen aanwezig zijn. Dit is een van de doelen van het multifunctionele cultureel centrum Mariëndael.

⁴ De monumentencommissie heeft op 31 oktober 2014 de voor onderzoek voorgedragen gebieden bezocht en brengt daarover advies uit aan het college.

Sport en recreatie

De gemeente Sint-Oedenrode wil de in het gebied aanwezige sportvoorzieningen behouden. Hierbij gaat het om de sport- en recreatiemogelijkheden in de openlucht. Bij nieuwbouw van sportaccommodaties wordt gelet op de toegankelijkheid ervan zodat sportvoorzieningen gemakkelijk en veilig bereikbaar zijn voor verschillende doelgroepen.

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

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

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

2.9 Economische structuur

Optimalisering van het economisch klimaat in Sint-Oedenrode is een belangrijke ambitie. Hiervoor zijn naast de fysiek ruimtelijke vestigingsmogelijkheden ook allerlei andere aspecten van belang, zoals de bereikbaarheid, aantrekkelijke woonmilieus en een goed opgeleide beroepsbevolking. In het Economisch Actie Programma (EAP)⁵ 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.

Voor nieuwe bedrijven streeft de gemeente concentratie na op het bedrijventerrein in Sint-Oedenrode (buiten het plangebied). Voor detailhandel wordt concentratie in het centrumgebied van de kern Sint-Oedenrode nagestreefd. Voor de leefbaarheid van de kleinere kernen is het van belang dat bestaande detailhandelsvestigingen behouden blijven voor de kern. In het onderhavige bestemmingsplan is geregeld dat de gevestigde be-

⁵ Economisch Actie Programma (EAP), gemeente Sint-Oedenrode, 16 maart 2007.

drijfsactiviteiten, waaronder de aanwezige detailhandel en maatschappelijke en commerciële dienstverlening in het centrum gehandhaafd kunnen worden.

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

2.10 Bestuur

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

Voor de verbeelding en planregels 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-codering⁶ is het bestemmingsplan uitwisselbaar zonder informatieverlies.

⁶ InformatieModel voor de Ruimtelijke Ordening: gemeenschappelijke standaardtaal voor uitwisseling van geografische informatie.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals die gebruikt is in dit bestemmingsplan. In de systematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Voor de inhoud is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen 'Sint-Oedenrode Oost' en 'Sluitappel-Noord'. Sint-Oedenrode Zuid fungeert als het ware als voorbeeldplan voor de gehele actualiseringsopgave van de gemeente Sint-Oedenrode.

In paragraaf 6.2 wordt de opbouw van de planregels besproken. In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. Per bestemming is 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 nader afwegingsmoment nog dient plaats te vinden.

3.2.1 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 afwijkingsregeling. Bij een nadere eis vindt een beperking van de norm plaats, bij een afwijking 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 gebruiksbepaling (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 'Woongebied' 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. 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-dubbeltelregel**

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

- **Algemene aanduidingsregels**

Binnen dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen die zijn gelegen over meerdere bestemmingen.

- **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.

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 bouwmogelijkheden zijn en welke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen zijn.

Bos

Gebruik

De gronden met de bestemming Bos zijn bestemd voor onder andere de instandhouding van het bos met daarop afgestemde bosbouw en de instandhouding van de natuurwaarde van de Ecologische Hoofdstructuur.

Bouwen

Toegestaan zijn gebouwen, die noodzakelijk zijn voor de opslag van materiaal ten behoeve van het beheer en onderhoud van de Ecologische Hoofdstructuur, en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximale hoogte en oppervlakte zijn in de regels opgenomen.

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' of 'Woongebied'. 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 gebouwen van algemeen nut toegestaan. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Horeca

Gebruik

Uitsluitend de horeca aan de Laan van Henkenshage heeft de bestemming Horeca. De specifieke horeca categorie (3) is op de verbeelding aangegeven. Naast deze horecacategorie zijn maximaal 10 hotelkamers toegestaan op de verdieping.

Bouwen

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale toegestane hoogte is op de verbeelding weergegeven.

Maatschappelijk

Gebruik

De verschillende maatschappelijke voorzieningen 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. Een aantal dagrecreatieve functies zijn opgenomen binnen de maatschappelijke functies en hebben een specifieke aanduiding op de verbeelding.

Bouwen

Bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is aangeduid. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor bepaalde maatvoering is opgenomen in de regels. Burgemees-

ter en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Verkeer

Gebruik

De hoofdontsluitingswegen zijn bestemd als 'Verkeer'. De resterende buurtontsluitingswegen zijn met namen binnen de bestemming 'Woongebied' aangeduid door middel van de aanduiding 'ontsluiting'.

Bouwen

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

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. Uitsluitend de watergangen die zijn opgenomen in de Legger van het Waterschap zijn als water bestemd.

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.

Woongebied

Gebruik

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming Woongebied opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende tuinen en erven. Voor de ontsluitingswegen is binnen deze bestemming een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Ook is voor een aantal niet-woonfuncties (zoals dienstverlening en horeca) die zijn gelegen binnen de woonwijk een aanduiding opgenomen.

Bouwen

In de bouwregels is flexibiliteit aangebracht. Voor de woningen is geen bouwvlak opgenomen. Het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat maximaal 1 extra woning is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen zoals benoemd in lid 9.1 sub b en c indien deze functies zijn beëindigd. De maximale toegestane diepte van het hoofdbouw is in de regels opgenomen en de maximaal toegestane hoogtes staan op de verbeelding weergegeven. Alle type woningen zijn toegestaan.

De voorgevel van een hoofdgebouw dient georiënteerd te zijn op de voorste bouwperceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens, dient minimaal de bestaande afstand te bedragen.

Leiding – Gas

Voor de in het plangebied gelegen leiding is een dubbelbestemming opgenomen om de leidingen te beschermen. Voor een limitatief opgesomde lijst met werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden geldt een verbod, waarvoor eerst een vergunning aangevraagd dient te worden bij het bevoegde gezag. Daarnaast zijn binnen deze gronden in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Waarde - Archeologie 1, 2, 4 t/m 6

De 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.

Waarde – Cultuurhistorie

Om de cultuurhistorische waarden van de wijk Dommelrode binnen het plangebied te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen voor de volgende adressen: Jonker Marcus van Gerwenlaan 14 t/m 34 (even) en de Dommelrodelaan 33 t/m 43 (oneven), Baron van Coehoornlaan 16.

In verband met het behoud, het herstel en de versterking van het historische en ruimtelijk karakter van de gronden en opstallen binnen de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', geldt voor het bouwen van bouwwerken dat de bestaande hoogte, kapvorm en gevelindeling van het hoofdgebouw niet mag worden vergroot of veranderd, zoals vastgelegd in de als bijlage bij de regels opgenomen gevelkaarten.

Middels een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien vooraf advies is ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

Waterstaat – Beschermingszone watergang

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming, het beheer, het onderhoud en overige waterstaatkundige doeleinden, ten behoeve van de buiten het plangebied gelegen watergang met de daarbij behorende oevers. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen. Om bovengenoemde doeleinden te beschermen, is een 'aanlegvergunningstelsel' opgenomen in de regels.

Er mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

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

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 Zuid'. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid en het beleid van het waterschap aan de orde; deze vormen de kaders voor het gemeentelijke beleid dat in de laatste paragraaf wordt behandeld.

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

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte⁷ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

⁷ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Het beheerbestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' voldoet aan het hierboven geschets- te rijksbeleid. Sint-Oedenrode is een kern, waarbij de ruimte binnen het bestaand stede- lijk gebied in de toekomst intensiever gebruikt kan worden. Te denken valt hierbij dan overigens niet aan forse intensiveringen en inbreidingen, maar meer aan incidentele ver- bouwingen van bestaande panden om deze bijvoorbeeld levensloopbestendig te maken, het woongenot te vergroten of aan te passen voor mantelzorg. Onderhavig bestem- mingsplan omvat een beheerregeling waarbij voor deze kleine bouwopgave en voor be- perkte functiewijzigingen op de wens van de bevolking toegesneden mogelijkheden ge- boden worden.

4.3 Beleid provincie en waterschap

4.3.1 Provincie

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld, per 1 januari 2011 in werking getre- den en in 2014 partieel herzien. Hiermee zijn de interim structuurvisie en de paraplunota met de onderliggende beleidsdocumenten, uitgezonderd de 'beleidsregel natuurcompen- satie' en de 'ruimte-voor-ruimte regeling', komen te vervallen. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen de provincie nastreeft, wat voor beleid de provincie voert, hoe de provincie stuurt om haar doelen te realiseren en welke instrumenten zij daarbij

inzet. Daarbij is de verordening een instrument die wordt ingezet om die doelen te realiseren.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, welke op 19 maart 2014 in werking is getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de Verordening ruimte 2014 een aantal wijzigingen. Deze wijzigingen hebben hoofdzakelijk betrekking op wijzigingen in ander beleid (o.a. Rijks-, landbouw- en natuurbeleid) en zijn gericht op vereenvoudiging en verduidelijking.

Structuurvisie

In de Structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

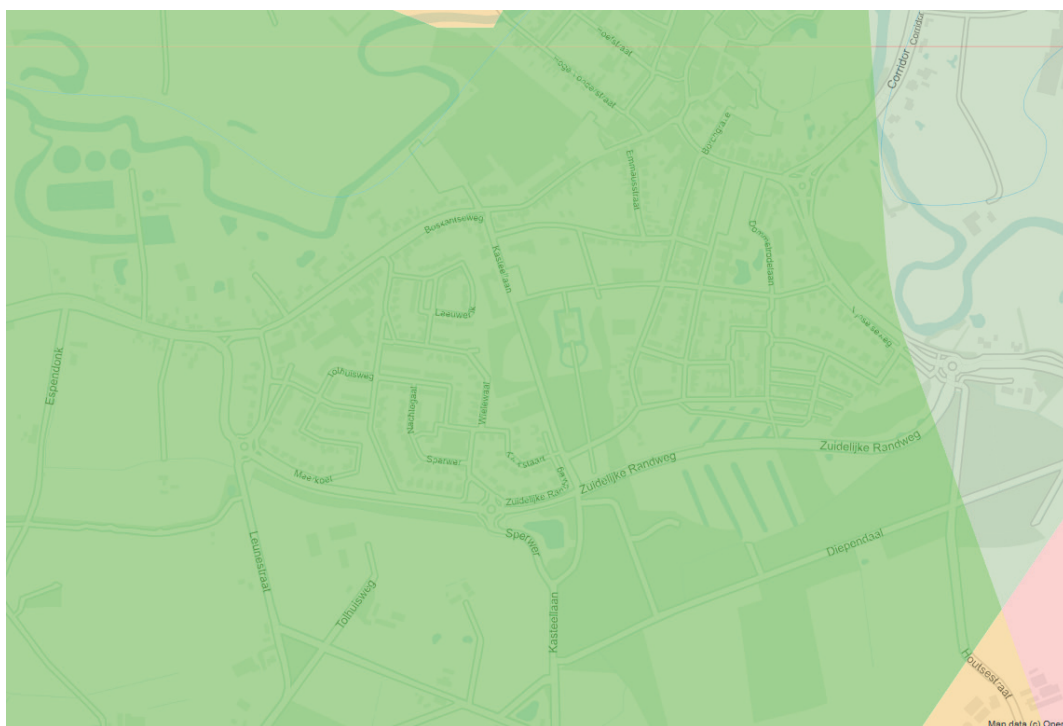
1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied is onderdeel van de structuur 'groene geleidingszones tussen steden' (zie onderstaand figuur).

Groene geleidingszones tussen steden

In het stedelijke kralensnoer op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot Oss) en in het verstedelijkte gebied van Tilburg, Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel zet de provincie in op behoud en ontwikkeling van groene geleidingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geleidingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke



Afbeelding 4.1: uitsnede Structuurvisie RO Noord-Brabant

gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Tussen de grote steden van Noord-Brabant zet de provincie in op de ontwikkeling van Het Groene Woud, dat goed bereikbaar is vanuit de omliggende grote steden. De ontwikkeling van Het Groene Woud is gericht op een sterke natuurkern met daar omheen een aantrekkelijk landschap dooraderd met natuur, cultuurhistorische waarden en een verscheidenheid aan recreatieve mogelijkheden en agrarische functies

Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem

De rivieren, de beken en krekken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en krekken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en krekkenstructuur. Dit betekent dat de beken en krekken als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. Daarbij wordt gekeken naar de grensoverschrijdende relaties van natuurgebieden en het watersysteem. Te denken valt aan grote natuurgebieden als de Brabantse Wal en de Biesbosch en de beken aan de zuidgrens van Brabant.

De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.

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:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- kwaliteitsverbetering landschap;
- stedelijke structuur;
- ecologische hoofdstructuur;
- groenblauwe mantel;
- gemengd landelijk gebied.

Het plangebied ligt grotendeels binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Dit is gebied dat 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.

Tevens is het gebied rondom kasteel Henkenshage, in het midden van het plangebied en aangeduid als:

- Beperking veehouderij: ter plaatse van de beperkingen veehouderij bepaalt het bestemmingsplan dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar veehouderij en een toename van bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) niet zijn toegestaan.
- Attentiegebied ecologische hoofdstructuur: stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Het waterschap dient betrokken te worden bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan moeten hiervoor regels worden opgenomen.

- Ecologische hoofdstructuur: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor biodiversiteit. Het provinciale beleid is erop gericht om het netwerk in 2027 gereed te hebben. Gemeenten zijn verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen regels te stellen ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de te onderscheiden gebieden en rekening te houden met de overig aanwezige waarden en kenmerken, waaronder cultuurhistorische waarden en kenmerken.
- Beperking veehouderij: ter plaatse van de beperkingen veehouderij bepaalt het bestemmingsplan dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar veehouderij en een toename van bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) niet zijn toegestaan.
- Algemeen en rechtstreeks werkende regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit: de provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen.
- Algemeen en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij: deze rechtstreeks werkende regel moet voorkomen in de periode dat bestemmingsplannen nog niet zijn aangepast aan de verordening een toename van bebouwing plaatsvindt die de uitoefening van een veehouderij zonder dat toepassing is gegeven aan de voorwaarden gericht op de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij.
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking: om te voorkomen dat er in het landelijk gebied of op bedrijventerreinen initiatieven voor mestbewerking ontstaan zonder dat daarop sturing vanuit de provincie plaats heeft, is er voor gekozen rechtstreeks werkende regels op te nemen.

De gronden in het Dommeldal, de watergang die aan de oostzijde langs het plangebied loopt, zijn aangeduid als:

- Behoud en herstel watersystemen: in deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van natuurlijke watersystemen van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. In de gebieden geldt ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken. De exacte invulling is aan de gemeente, waarbij het voorkomen van cumulatieve effecten een aandachtspunt is. Omdat er sprake is van verschillende type gebieden is in zijn algemeenheid sprake van een bufferzone van 25 meter rondom de waterloop.
- Groenblauwemantel: de groenblauwemantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor een verbinding met het omliggende gebied. Ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem.

- Reservering waterberging: bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet het waterschap in het kader van de watertoets worden betrokken, zodat is geborgd dat het waterbergend vermogen van het gebied niet wordt aangetast.
- Aardkundig waardevol: de aardkundige waarden binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. Het bestemmingsplan is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In het bestemmingsplan moeten regels gesteld worden ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
- Integratie stad-land: onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.
- Cultuurhistorisch vlak: de cultuurhistorische vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling, zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit: de provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen.
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking: om te voorkomen dat er in het landelijk gebied of op bedrijventerreinen initiatieven voor mestbewerking ontstaan zonder dat daarop sturing vanuit de provincie plaats heeft, is er voor gekozen rechtstreeks werkende regels op te nemen.
- Beperkingen veehouderij: ter plaatse van de beperkingen veehouderij bepaalt het bestemmingsplan dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar veehouderij en een toename van bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) niet zijn toegestaan.

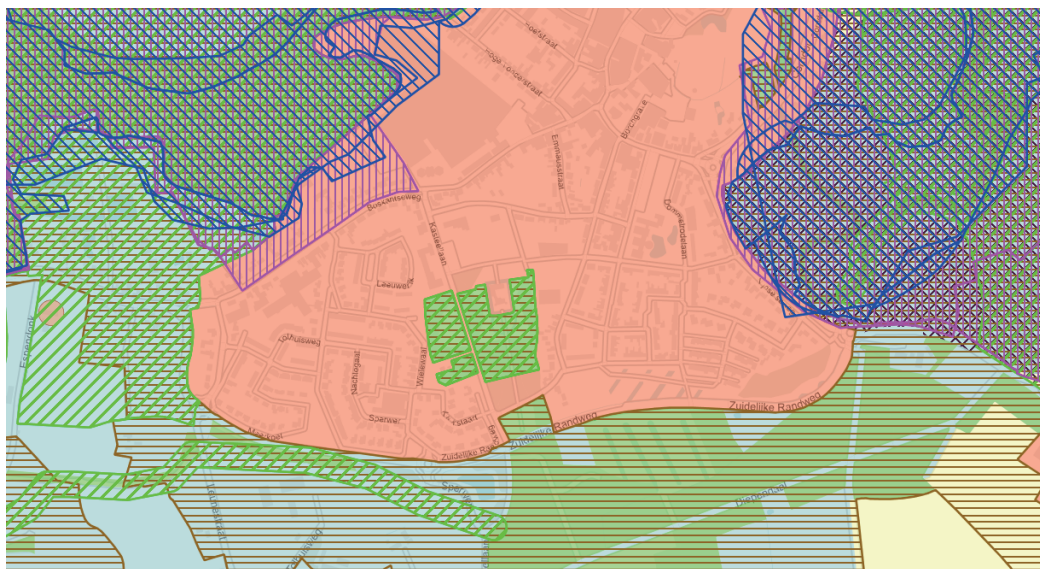
Doorwerking plangebied

In het onderliggende conserverende bestemmingsplan worden geen (rechtstreekse) structuurbepalende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Mochten er ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden binnen het plangebied dan dienen zij aan het provinciale beleid te voldoen. Met name de onderstaande punten zijn van belang:

- zuinig ruimtegebruik: inbreidingslocaties hebben de voorkeur boven uitbreidingslocaties;
- beperkte programmatische ontwikkelingsmogelijkheden: woningbouw voor opvang groei eigen bevolking en voorzieningen- en kantoorachtige-ontwikkelingen, die wat betreft schaal en omvang passen bij de kern;

- zorgvuldig omgaan met bestaande groene-, natuur-, water- en cultuurhistorische kwaliteiten.

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



Afbeelding 4.2: uitsnede Verordening Ruimte 2014

Het Park Henkenshage is voor een groot deel gelegen in de EHS. Verstedelijking in deze gebieden is uitgesloten, met uitzondering van de mogelijkheid om tot beperkte afronding van stads- en dorpsranden te komen. Met een bestemming 'Bos' en bijbehorend stelsel van verboden en vergunningen is hieraan een planologische borging opgenomen.

De Dommel is aangegeven als een beekdalsysteem, waar verstedelijking in principe niet toegestaan is, beheer van het beekdalsysteem staat voorop. In onderhavig plangebied liggen enkele woonpercelen binnen dit beekdalsysteem. Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en herstel van het watersysteem en als reserveringsgebied voor waterberging om zo een toekomstig gebruik als waterberging of beekherstel niet onmogelijk te maken. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning wordt hiermee rekening gehouden. Overigens zijn de betreffende percelen al behoorlijk maximaal bebouwd en verhard.

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 zal met het waterschap gesproken worden.

4.4 Gemeentelijk beleid

De Rooi(s)e Draad en Rooi(s)e Draad Versterkt

Strategische visies zijn momentopnamen. Zo ook “De Rooi(s)e draad”, de integrale strategische visie van Sint-Oedenrode. Opgesteld in 2005 heeft het document veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. En met succes want er is sindsdien veel tot stand gekomen.

Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat er anno 2012 veel zaken veranderd zijn. We leven in een periode waar het begrip crisis een significante rol speelt en zijn effect heeft op een aantal (maatschappelijke) ontwikkelingen. Daarnaast is de kijk op besturen aan het veranderen: meer overlaten aan de burger en vervolgens de taken die we als overheid nog wel doen meer in samenwerking uitvoeren. Maar ook zijn er de nodige trends en ontwikkelingen waar te nemen op diverse beleidsterreinen. En niet onbelangrijk: de gemeente wil een ruimtelijke structuurvisie “plus” opstellen als nadere uitwerking.

Al met al redenen genoeg voor de gemeenteraad om het college opdracht te geven de in 2005 opgestelde strategische visie tegen het licht te houden. De herijking van de visie is neergelegd in het document De Rooi(s)e Draad Versterkt (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 september 2012) en is gericht op de volgende doelen:

- Een antwoord op de vraag in hoeverre we nog wel op de juiste koers zitten;
- Een inzicht in concrete maatregelen om die (bijgestelde) koers te realiseren;
- Een basis voor de gemeentelijke structuurvisie;
- Een basis voor een meerjarige projectenkalender als onderdeel van de begroting om inzichtelijk te krijgen in hoeverre de gemeente de doelen ook daadwerkelijk kan realiseren;
- Een inzicht in de inhoudelijke (extra) mogelijkheden om met andere overheden dan wel (maatschappelijke) organisaties samen te werken.

Dit betekent niet dat er (g)een geheel nieuwe visie is opgezet. Er is met name getracht de (nieuwe) focus aan te brengen op die beleidsterreinen waar er sprake is van een andere koers ten opzichte van de oorspronkelijke “De Rooi(s)e draad”. Naast bijvoorbeeld de drie transities (AWBZ, Wet werken naar Vermogen en de Jeugdzorg) heeft het accent bij de herijking gelegen op een drietal majeure thema’s:

- Economie en Ruimtelijke ontwikkeling;
- Woningbouw en Leefbaarheid;
- Vitaal Platteland.

De opbouw van het herijkingsdocument De Rooi(s)e Draad Versterkt sluit aan bij twee belangrijke documenten:

- De oorspronkelijke visie uit 2005: Dit is de basis voor de hoofdstukindeling. En om de aansluiting zo groot mogelijk te doen zijn is er bewust voor gekozen die tekstpassages te handhaven die vandaag de dag nog steeds opgeld doen. En daarmee

wordt nog eens extra benadrukt dat er geen nieuwe visie is geschreven, maar dat de visie uit 2005 is herijkt.

- De programmabegroting en de meerjarenraming van de gemeente: daarmee wordt beoogd meteen een verbinding te leggen met één van de belangrijkste sturingsinstrumenten die de gemeente heeft. En daarmee wordt benadrukt dat de visie op concrete uitvoering gericht moet zijn.

De Rooi(s)e Draad Versterkt is gecompleteerd met een kader voor de projectenkalender om daarmee te bewerkstelligen dat de mooie woorden uit de strategische visie daadwerkelijk worden omgezet in concrete daden. Dan pas is er sprake van een geslaagde visie.

Voor het plangebied Sint-Oedenrode Zuid zijn vooral de volgende (beleids)uitspraken van belang:

- Vooral vanuit toeristisch-recreatief oogpunt is de fysieke kwaliteit van het openbaar gebied in de hoofdkern van belang. De aan de zuidkant oprukkende “stad” om een groene contramal, een uitloopgebied in de gemeente (ruimte, rust, recreëren);
- Het voorzieningenniveau op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn, kunst, cultuur en sport wordt op peil gehouden. Niet alle voorzieningen zijn van belang voor de leefbaarheid in de kernen. Er kan sprake zijn van concentratie van bepaalde voorzieningen in de hoofdkern (bibliotheek, zwembad, cultureel centrum etc.);
- Voor woningbouw in de kerkdorpen wordt gekeken op welke wijze de huidige plannen kunnen worden afgerond. Het merendeel van de nieuwe plannen voor woningbouw zal in de komende periode echter ontwikkeld worden voor de hoofdkern opdat het huidige voorzieningenniveau voor alle Rooienaren behouden kan blijven;
- Voor een gespreide demografische opbouw is het van belang om jongeren voor Sint-Oedenrode te interesseren en/of te behouden. Sint-Oedenrode wil via een wervend jongerenbeleid, jongeren (tot en met 35 jaar) verleiden in Rooi te komen/blijven wonen. Hiervoor zijn betaalbare en levensloopbestendige (huur)woningen, in alle kernen, en voldoende aanbod van werkgelegenheid in de regio een voorwaarde. Het onderscheidende karakter van de gemeente wordt hierbij benut;
- De huidige woningvoorraad is onvoldoende afgestemd op de sterk toenemende vraag van ouderen. Daarbij is niet alleen de juiste woning van belang, maar ook een geschikte woonomgeving en voldoende beschikbare welzijnsvoorzieningen alsmede een afdoend zorgaanbod.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Toch is er sprake van een zekere dynamiek. Uitgangspunt is om deze dynamiek te begeleiden. Zo is uitwisseling van bepaalde, voornamelijk maatschappelijke, functies mogelijk gemaakt en is voorzien in een regeling om uitbreiding van gebouwen te faciliteren.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2009)

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

Doorwerking plangebied

Er worden in het plan concrete maatregelen aangegeven die moeten leiden tot het behalen van genoemde doelstellingen en de gewenste verkeersstructuur. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan moet vermeld worden dat de categorisering van wegen een vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan voor zover de feitelijke situatie op dit moment hiermee overeenkomt.

Woonvisie 2010-2014

In februari 2010 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2010-2014 vastgesteld. Voor het jaar 2015 en verder is er nog geen officieel beleidsdocument. De gemeente Sint-Oedenrode bereid op dit moment een nieuwe visie (2015-2018) voor en dat beleid zal na vaststelling van deze visie geldend zijn. Wel heeft de gemeente zicht op de woningbouw-programmering voor de jaren 2014-2024.

1. Inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling.

De komende jaren zet de vergrijzing door. Gemiddeld gezien worden inwoners 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. Nieuwe woningen zullen 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.

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 regionale positie. Zij kan alleen samen met het partners in wonen invulling geven aan blijvend goed wonen in Sint-Oedenrode. In de woonvisie is bepaald dat in dialoog met de inwoners, de woningbouwvereniging, projectontwikkelaars en anderen plannen ontwikkeld zullen worden.

Doorwerking plangebied

Toekomstige woningbouwontwikkelingen zijn niet direct in het plan meegenomen. Te zijner tijd zullen hiervoor aparte procedures doorlopen worden, waarbij rekening zal worden gehouden met het dan vigerende woonbeleid.

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.

Doorwerking plangebied

De Dommel en de zone daaromheen vormen een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Waar de Dommel het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode (aan de oostkant) raakt, betreft dit een oude meander. Daarnaast is voor de zone langs de Dommel geborgd dat eventuele waterbergingsmogelijkheden en dergelijke in de toekomst niet onmogelijk gemaakt zijn.

Het park rondom het Kasteel Henkenshage, aansluitend op het gebied Diependael, vormt eveneens een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Deze elementen (Diependael voor een deel) maken onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid.

In het Groenstructuurplan wordt het knelpunt gesignaleerd, dat van de oorspronkelijke sfeer van het Park Henkenshage niets meer te herkennen is en de uitstraling niet aantrekkelijk is. Inmiddels zijn er verbeteringsmaatregelen getroffen wat de uitstraling van het Park Henkenshage en het meer openen van het park heeft bevorderd. Dit heeft bijgedragen aan het oplossen van het knelpunt, dat in het Groenstructuurplan gesignaleerd is.

Beheerplan Diependael (november 1999)

Het plangebied van het Beheerplan Diependael betreft het gemeentelijke gedeelte van het bosgebied Diependael, dat ten zuiden van de bebouwde kom ligt. Dit sluit aan op het park en de tuin van Henkenshage en de woonwijk Dommelrode. Een deel van Diependael (buiten Henkenshage) valt binnen het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid, namelijk dat deel dat gelegen is tussen de Zuidelijke Randweg en de woonwijk.

Relevante aspecten Sint-Oedenrode Zuid

In het Beheerplan Diependael zijn de volgende ambities voor de te onderscheiden deelgebieden binnen het plangebied aangegeven:

- de ambitie voor het gebied tussen de Zuidelijke Randweg en de achterkanten van de percelen aan de Gouverneur Crommelinlaan en de Baron van Coehoornlaan is kamperfoelierijk eiken-haagbeukenbos;
- voor het Park Henkenshage (met de tuin en het deel aan de overzijde van de Kasteellaan) is de ambitie eiken-boombos;
- voor het deel tussen Henkenshage en de Zuidelijke Randweg is de ambitie Park-Stinzenbos;
- voor het deel tussen de Zuidelijke Randweg en de achterzijden van de percelen aan de Streepenstraat en Kloosterdreef is de ambitie weide en erven met verbrede greppels.

Plan Dotterbloem

Het Plan Dotterbloem (eindrapport december 2000) is een ruimtelijk plan, waarin inhoud wordt gegeven aan het handhaven, benutten en verder uitbouwen van de Dommel als kenmerkende structuurdrager van de kern Sint-Oedenrode. Het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid grenst aan het plangebied van het Plan Dotterbloem, nog concreter aan het gebied van het project 'meander Het Laar'. Dit project heeft als hoofddoel om hoogwaardige beekdalnatuur te realiseren.

Het plangebied Sint-Oedenrode Zuid zelf is niet gelegen in het gebied van het Plan Dotterbloem. Wel gelden voor de percelen welke grenzen aan het plan Dotterbloem aanvullende regels voor de instandhouding en het herstel van het watersysteem.

Beleidsplan Wet maatschappelijke ondersteuning 2015-2016

De gemeenten Boxtel, Haaren, Schijndel, 's -Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel, Sint-Oedenrode en Vught hebben gezamenlijk een beleidsplan Wet maatschappelijke onder-

steuning 2015-2016 (Wmo)⁸ 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 in stand houden van welzijns-, onderwijs en zorgvoorzieningen.

De gemeente wil vier maatschappelijke effecten realiseren:

1. Burgers met beperkingen kunnen (langer) thuis wonen

- Verhogen van zelfredzaamheid van burgers

2. Burgers met een beperking doen naar vermogen mee in de samenleving

- Afname eenzaamheid - toename participatie
- Toename mantelzorg en vrijwilligerswerk
- Mantelzorgers voelen zich ondersteund door organisaties en gemeente

3. Burgers met een beperking en hun sociaal netwerk zijn tevreden over de ondersteuning en hulp die zij krijgen

- Burgers zijn tevreden over de dienstverlening van de aanbieders basishulp en specialistische hulp en over de wijkteams

4. Burgers doen zoveel mogelijk zelf en met hun sociale omgeving (zelf- en samenredzaamheid).

- Verschuiving van gebruik van specialistische hulp naar basishulp en sociale omgeving
- Toename burgerinitiatieven

De rol van de gemeente verandert en is divers. Om de doelstellingen te bereiken moet de gemeente:

- burgers faciliteren, stimuleren, ondersteunen
- in de wijken verbinden, initiëren, organiseren, regisseren, toegang verlenen tot voorzieningen;
- voor de uitvoering bepalen wat er moet gebeuren maar de beantwoording van de hoe-vraag bij de professionals laten. Dus de gemeente als opdrachtgever, aanjager en als samenwerkingspartner.

Om deze rollen goed te kunnen vervullen is het (rand)voorwaardelijk dat de gemeente waar nodig drempels wegneemt, een adequaat vangnet organiseert, efficiënt inkoop, controleert (kwaliteit en resultaten) en verantwoord of de middelen doelmatig en doeltreffend worden ingezet.

⁸ Beleidsplan Wmo 2015-2016 d.d. 30 oktober 2014.

Doorwerking plangebied

Voor de bestemming Wonen zijn afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van gebruik opgenomen die te maken hebben met bovenstaande uitgangspunten. Afhankelijk van de vraag kan toepassing gegeven worden aan deze afwijkingen. De afwijkingen hebben betrekking op het mogelijk maken van mantelzorg en maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ouderenontmoetingsplaats). Daarnaast is aan alle bestaande welzijnsvoorzieningen een maatschappelijke bestemming toegekend. Uitwisseling en toevoeging van functies binnen deze bestemmingen is mogelijk.

Accommodatie welzijnsvoorzieningen

De gemeente Sint-Oedenrode benadert de huisvestingsvraag van diverse welzijnsorganisaties integraal. Hiervoor heeft ze de volgende uitgangspunten geformuleerd⁹:

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

Doorwerking plangebied

Alle bestaande welzijnsvoorzieningen hebben een maatschappelijke bestemming gekregen. Uitwisseling van functies binnen deze bestemming is mogelijk. Daarnaast is het middels een afwijkingsmogelijkheid en onder voorwaarden mogelijk om bepaalde maatschappelijke activiteiten in woningen onder te brengen. Belangrijk hierbij is dat de maatschappelijke functie geen onevenredige verkeers- of parkeeroverlast met zich meebrengt.

De concentratie van maatschappelijke functies in het voorzieningencluster in het gebied Mariëndael en omgeving komen tegemoet aan de eerste twee genoemde uitgangspunten/behoefte.

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

Erfgoedplan (2006)

Het erfgoedplan geeft een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Sint-Oedenrode. Daarnaast biedt het een visie op de manier waarop het erfgoed een inspirerende rol kan spelen in het ruimtelijk, toeristisch-recreatief en educatief beleid. Het rijke verleden van de gemeente vormt met het Erfgoedplan een inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Het Erfgoedplan bestaat uit een erfgoedkaart, een archeologische verwachtingskaart en een plankaart. Daarnaast omvat het een toelichting. De erfgoedkaart geeft onder meer historische infrastructuur, beplanting en bebouwing weer. Op de archeologische verwachtingskaart staan waarden vermeld waarbij een onderscheid is gemaakt tussen bekende waarden en verwachte waarden. De bekende waarden zijn onderverdeeld in Archeologische MonumentenKaart-terreinen (AMK-terreinen), oude kernen en slotjes. In tegenstelling tot de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart maakt de archeologische verwachtingskaart uit het Erfgoedplan ook onderscheid tussen hoge en middelhoge verwachtingswaarden. De plankaart geeft aan waar gebieden liggen met cultuurhistorische waarden/kansen en gebieden met belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen/kansen voor cultuurhistorie. Ook staan op de kaart bestaande recreatieve en potentiële cultuurhistorische routes en concrete projecten vermeld..

Doorwerking plangebied

De te beschermen onderdelen uit het Erfgoedplan zijn opgenomen in de Erfgoedverordening en, op basis hiervan, geregeld in dit bestemmingsplan.

Erfgoedverordening (2012)

In 2012 is de Erfgoedverordening vastgesteld¹⁰. Deze bestaat uit de bestaande monumentenverordening, aangevuld met een archeologisch deel. De bestaande monumentenvergunning is vereenvoudigd, zodat bepaalde (eenvoudige en vastomlijnde) wijzigingen aan een monument op grond van de verordening vrijwel altijd mogen worden uitgevoerd.

Zeven hoofdpunten die in de verordening geregeld zijn, zijn:

1. de aanwijzing van zaken tot beschermd gemeentelijk monument (inclusief archeologische monumenten) door het college van B & W;
2. het vergunningstelsel voor de beschermde gemeentelijke monumenten;
3. de verwijzing naar het vergunningstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988;
4. de aanwijzing van gebieden tot beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht;
5. archeologische verordening en de aanwijzing van archeologische monumenten en archeologische waardevolle (verwachtings)gebieden;
6. de aanwijzing van zaken tot beschermd gemeentelijk beeldbepalend object door het college van B&W;

¹⁰ Vastgesteld 29 maart 2012

7. de wijzigingen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Archeologische waardenkaart

De archeologische waardenkaart 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 waardenkaart 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.

Evaluatie Archeologiebeleid

In de evaluatie van het archeologiebeleid wordt geconcludeerd dat de vrijstellingsdiepte van 30 cm minus maaiveld voor AMK-terreinen en terreinen met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde kan worden verruimd naar 50 cm minus maaiveld. De oppervlakten voor verstoringen die dieper dan genoemde 50 cm gaan, kunnen voor hoge en middelhoge verwachtingen worden verruimd van thans 100 m² naar 200 m², respectievelijk 500 m². De overige maten blijven gelijk.

Doorwerking plangebied

Zie paragraaf 6.3 Cultuurhistorie en archeologie.

Economisch Actie Programma (EAP)

Het Economisch Actie Programma (EAP) biedt een integraal kader voor de economische ontwikkeling van Sint-Oedenrode. Het EAP is een uitwerking van de Rooi(s)e Draad. Deze toekomstvisie is het kader voor nieuwe ontwikkelingen, ook op economisch gebied.

Door een samenhangend pakket van beleid- en regelgeving (deregulering), fysieke ontwikkelingsruimte en focus op een aantal thema's wordt de economische ontwikkeling vormgegeven. De gemeente Sint-Oedenrode wil de beschikbaarheid van ruimte voor bedrijvigheid in de breedste zin van het woord waarborgen door:

- Revitaliseren van verouderde bedrijventerreinen en bevorderen intensief ruimtegebruik;
- Ontwikkelen aanbod bedrijventerreinen in regionaal verband;
- Stroomlijnen van dienstverlening aan ondernemers;

- Beperken van de administratieve druk voor ondernemers;
- Verbeteren van kansen voor startende ondernemers.

Op het gebied van bedrijventerreinontwikkeling wordt verder ingezet op samenwerking met de regio, met name Schijndel. In het Economisch Actie Programma is een duidelijke rol neergelegd voor de gemeente. Deze rol bestaat uit het faciliteren (bemiddelen en ondersteunen) en activeren (aanjagen en uitnodigen). Ondernemers worden in het EAP aangesproken op hun eigen ondernemerschap. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de intensivering en optimalisering van het terrein gestimuleerd. Door een ruime bestemmingsregeling te hanteren biedt de gemeente de mogelijkheid om de ruimte op het bestaand terrein te optimaal te kunnen benutten.

Beleidsregel kruimelgevallen

Met ingang van 1 oktober 2010 is de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Dit betekent dat het aantal vergunningsvrije bouwwerken fors is uitgebreid. Met ingang van 1 november 2014 is het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. De gemeente heeft op basis van de Wabo en de Bor een 'Nota kruimelgevallen' opgesteld. Deze geeft een vertaling van de Wabo/Bor in relatie tot het gemeentelijk erfbebouwingsbeleid. Deze nota is leidend geweest bij het opstellen van de maatvoering voor erfbouw, voornamelijk in relatie tot de woongebied-bestemming.

5. BESTAANDE SITUATIE: FUNCTIONELE ANALYSE

5.1 Inleiding

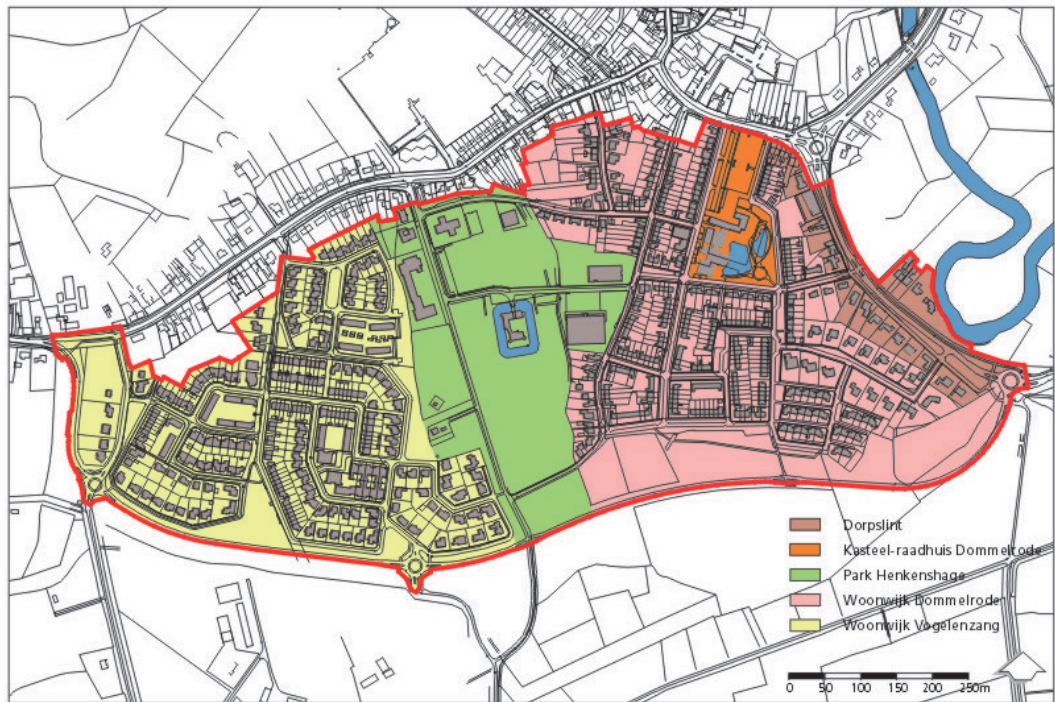
In dit hoofdstuk wordt een functionele beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Deze bestaande situatie is het uitgangspunt voor ontwikkelingen, die binnen dit plan mogelijk zijn. Het vormt het uitgangspunt voor de visie, zowel functioneel, ruimtelijk als juridisch, zoals beschreven in het rapport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

5.2 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.



Afbeelding 5.1: Functiekaart Sint-Oedenrode Zuid

Ook in het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid vormen de functies wonen en groen de belangrijkste functies. In de woonwijken Dommelrode en Vogelenzang vormt het wonen de hoofdfunctie en in het gebied Mariëndael en omgeving vormt groen, samen met de maatschappelijke voorzieningen, de overheersende functie.

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. De gemeente Sint-Oedenrode heeft een voorzieningenstructuur die een noord – zuid opbouw heeft, met daarin als drie grote clusters: De Kienehoef, het centrumgebied en Mariëndael / Henkenshage en omgeving.

In het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid is dus een van deze drie clusters gelegen, met voornamelijk sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Omdat het plangebied aan het centrumgebied van Sint-Oedenrode grenst, heeft het hiernaast ook enkele andere niet-woonfuncties binnen haar plangrenzen.

5.2.2 Wonen

De woonwijk Vogelenzang is een relatief recent ontwikkeld woongebied. In de jaren '90 van de vorige eeuw is deze wijk gerealiseerd. Aan de ontwikkeling van deze wijk was de aanleg van de Zuidelijke Randweg gekoppeld. Vogelenzang kan beschouwd worden als een stedenbouwkundige afronding van de zuidoostzijde van de kern Sint-Oedenrode.

In de wijk Vogelenzang staan circa 350 woningen, in de categorieën rijenbouw, halfvrijstaand en vrijstaand. Circa de helft van het aantal woningen bestaat uit rijenwoningen. Van de overige helft is de verdeling over halfvrijstaand en vrijstaand ongeveer gelijk. De woningen hebben overwegend twee lagen met een kap.

De wijk Dommelrode is wat betreft woningtype en opbouw gevarieerd, dit komt door de geleidelijke groei en fasering van de wijk. In de oorspronkelijke opzet van de wijk was ruimte gereserveerd voor 305 woningen, waarvan het overgrote deel werd gedacht als 'normale middenstandswoningen' en 'normale en kleine arbeiderswoningen'. Met name in deel gelegen tegen het centrumgebied en het deel tussen de Streepenstraat/Jonker Marcus van Gerwenlaan/Dommelrodelaan overheersen woningen opgebouwd in twee lagen met een kap, in rijtjes variërend van 3 tot 9 woningen. Aan de Emmausstraat en in het deel tussen de Nijnselseweg en de Dommelrodelaan varieert de bebouwing meer, in zowel het aantal bouwlagen als in de vormgeving in het platte vlak. Hier overheerst de vrijstaande en halfvrijstaande woning in één laag (al dan niet met kap) en twee lagen (overwegend zonder kap).

In de wijken is op enkele locaties een seniorencomplex opgenomen, bestaande uit kleine begane grondwoningen. Ook zijn er wooneenheden voor starters, zoals in de voormalige sigarenfabriek aan de Nijnselseweg.

5.2.3 Werken

Bedrijven en beroepsmatige activiteiten

In het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid zijn geen (echte) bedrijven aanwezig. In het plangebied is aan de zuidwestzijde van het Park Henkenshage wel een gasontvangstation en gasdrukmeet- en regelstation opgenomen. Dit heeft een specifieke bestemming 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation' gekregen.

Op verschillende plekken in het plangebied Sint-Oedenrode Zuid zijn kantoortjes en bedrijven aan huis gevestigd. Deze zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. Deze beroeps-

matige activiteiten zijn aanwezig in de Emmausstraat, Laan van Mariëndael, Streepenstraat, Kasteellaan, Nijnselseweg en Schout van Peellandlaan. Een voorbeeld is een kantoor aan de Laan van Mariëndael.

Dienstverlening

Evenals beroepsmatige activiteiten aan huis, zijn er in het plangebied enkele dienstverlenende functies gevestigd. Voorbeelden hiervan zijn een huisartsenpraktijk aan de Tolhuislaan en een studiebegeleidingscentrum aan de Laan van Mariëndael.

Agrarische bedrijven

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd, in de directe omgeving van het plangebied zijn wel enkele agrarische bedrijven gevestigd.

In het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid is wel een paardenwei gelegen, namelijk in de oksel van de Boskantseweg en de Zuidelijke Randweg.

5.2.4 Voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

Bijzonder voor het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid is de aanwezigheid van een omvangrijke cluster met het accent op sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Deze cluster is één van de drie voorzieningencusters in de kern Sint-Oedenrode, de andere twee zijn het centrum (accent commerciële voorzieningen) en Kienehoef (accent sportvoorzieningen).

De twee 'kastelen' in het plangebied hebben een (sociaal-)maatschappelijke functie. In het Kasteelraadhuis Dommelrode is het gemeentehuis en het ambtelijke apparaat van de gemeente Sint-Oedenrode gevestigd. Ten behoeve hiervan is het Kasteelraadhuis uitgebreid. De maatschappelijke functie van het Kasteel Henkenshage is beperkt, regelmatig vinden er trouwerijen en andere feesten plaats. De horeca-functie is dus de hoofdfunctie.

Daarnaast is in het plangebied het cultureel-educatief centrum Mariëndael gevestigd. Hier kunnen bijvoorbeeld muziek-, zang- en toneelverenigingen repeteren en ook kleinschalige uitvoeringen plaats kunnen vinden.

Naast deze culturele voorziening is in het plangebied ook een scholencluster aanwezig in de vorm van de inmiddels voor tijdelijke huisvesting voor een starterscollectief in gebruik zijnde school voor het voortgezet onderwijs, het Fioretti College, en de basisschool Dommelrode.

Religieuze voorzieningen

In het Park Henkenshage is ten westen van de Kasteellaan een Mariakapel aanwezig, welke onderdeel uitmaakt van het Park Henkenshage.

Sport en recreatie

Door haar waardevolle en omvangrijke groenstructuur in de vorm van het Park Henkenshage en Diependael, loopt er door de wijk Dommelrode een recreatieve wandel- en fietsroute. Deze route verbindt de Dommel met het Park Henkenshage en het bosgebied Diependael. Deze route loopt via de Jonker Marcus van Gerwenlaan. Op dit moment is deze route niet 'logisch', omdat deze min of meer visueel doodloopt op het cultureel- en educatief centrum Mariëndael. In het kader voor de herontwikkeling van dit gebied is hiervoor een verbetervoorstel gedaan. Dit maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsplan van het gebied Mariëndael en omgeving.

In het plangebied zelf zijn ook twee recreatieve- en sportieve voorzieningen aanwezig. Het betreft ten eerste de sporthal De Streepen, gelegen op de hoek van de Laan van Henkenshage en de Streepenstraat, tegenover het cultureel- en educatiefcentrum Mariëndael. De tweede gebouwde sportvoorziening is de jeu-de-boules-baan accommodatie met buitenbanen. Deze is gelegen op de locatie van de voormalige gymzaal van de scholen.

De 'groene kamer' van het Park Henkenshage wordt gebruikt als sportveld, hier staat onder andere een skatevoorziening. Op dit moment is de relatie tussen de 'groene kamer' van het Park Henkenshage en het overige deel beperkt. Daarnaast zijn in de wijk enkele kleinere speelvoorzieningen voor de jeugd aanwezig, zoals nabij de sporthal De Streepen, maar ook in de wijk Vogelenzang. Ook is in de wijk een klein volkstuincomplex aanwezig, ten noordoosten van de jeu-de-boules-baan.

Detailhandel

In het plangebied is geen detailhandelvestiging aanwezig. Detailhandel is gevestigd direct buiten het plangebied in het centrum van Sint-Oedenrode en aan het Kofferen/de Boskantseweg.

Horeca

In het plangebied zijn twee zelfstandige horecavestiging aanwezig:

- cafetaria 'De Ketel' aan de Laan van Mariëndael;
- catering/partycentrum, gevestigd in Kasteel Henkenshage, waar ook regelmatig feesten worden georganiseerd.

Direct buiten het plangebied in het centrum en aan het Kofferen / de Boskantseweg zijn meerdere horecavestigingen gevestigd.

Daarnaast is in het plangebied, gerelateerd aan de sociaal-maatschappelijke voorzieningen beperkt niet-zelfstandige horeca aanwezig. Voorbeelden hiervan zijn de kantines/horecaruimtes bij de maatschappelijke en recreatieve voorzieningen.

6. BESTAANDE SITUATIE: RUIMTELIJKE ANALYSE

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat de resultaten van de ruimtelijke inventarisatie en analyse. 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

Volgens de overlevering dankt Sint-Oedenrode haar naam aan de heilige Oda van Brabant. Deze vrouw maakte rond het jaar 700, samen met enkele volgelingen, een start met de ontginning van de heide. Deze werd Rode (gerooide plek) genoemd. De eerste ontginningen vonden in de vroege middeleeuwen plaats op vruchtbare bosgronden langs de Dommel. De oudste kern van Sint-Oedenrode ligt in Eerschot, tegenwoordig deel uitmakend van Sint-Oedenrode, maar oudtijds de oorspronkelijke parochie. In deze plaats waren de Heren van Rode gevestigd, voordat zij in de vroege middeleeuwen verderop aan de Dommel hun burcht van Rode bouwden. In die vroegste periode vormde Sint-Oedenrode de kern van het graafschap Rode.

In 1232 krijgt Sint-Oedenrode vrijheidsrechten. Vanaf dan wordt Sint-Oedenrode met de voorgelegen plaats Eerschot aangeduid als De Oude Vrijheid. Het nieuwe stadje had goede natuurlijke verdedigingswerken, aangezien het in een lus van de Dommel lag en werd omgeven door de moerassige Dommelbeemden. Door de verkregen stadsrechten en de bestuurlijke functie vormt Sint-Oedenrode een vestigingsplaats voor nieuwe ambachtslieden, die zich met name rond de grote langwerpige marktplaats vestigen.

In de twintigste eeuw zorgde voornamelijk de groei van de N.V.ODA Staalwerken en Ovenbouw v/h H.J. van de Kamp, later N.V.ODA Stalen Meubelen (tegenwoordig onderdeel van de multinational Ahrend) voor de werkgelegenheid in Sint-Oedenrode. Sint-Oedenrode wordt regelmatig ten onrechte als plattelandsgemeente aangeduid. De matige verstedelijking begon reeds aan het einde van de 19e en begin 20e eeuw. De matige verstedelijking mag blijken uit het feit dat reeds in 1930 meer dan de helft van de Rooise bevolking niet meer in de landbouw werkzaam was. Daarmee vormde Sint-Oedenrode na buurgemeenten Schijndel en Veghel de derde meest geïndustrialiseerde gemeente van Oost-Brabant. Rond 1950 werd Sint-Oedenrode van deze plaats verdreven door Uden, dat zich als aangewezen kerngemeente snel begon te ontwikkelen. In 1956 was nog maar 30% van de inwoners van Sint-Oedenrode de landbouw toegedaan.

Dommelrode en Vogelenzang

Het plan voor de wijk Dommelrode tussen de beide ‘kastelen’ van Sint-Oedenrode, dateert uit 1954 en kent een vrij strak orthogonaal stratenpatroon, dat rondom het voormalige kloostercomplex Mariëndael is gesitueerd. De wijk sluit aan op het Kasteel Henkenshage. De richting van het patroon is bepaald door die van het kloostercomplex, de Hertog Hendrikstraat en de Streepenstraat.

De wijk Vogelenzang is recenter en dateert uit de jaren negentig van de vorige eeuw.

6.3 Cultuurhistorie en archeologie

Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan voor Sint-Oedenrode Zuid is de instandhouding en de bescherming van het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed.

Als cultuurhistorisch erfgoed wordt aangemerkt:

- monumenten (zowel aangewezen door het Rijk als door de gemeente);
- archeologische monumenten;
- historische stedenbouwkundige structuren;
- landschappelijke elementen en structuren.

Cultuurhistorie

De monumenten zijn van cultuurhistorische waarde. Daarom krijgen de monumenten in het bestemmingsplan een passende bescherming in de vorm van een specifiekere bouwregeling als aanvulling op de bescherming, die de panden al krijgen op grond van de Monumentenwet. De rijksmonumenten zijn aangegeven op de kaart (uitsluitend in de ondergrond, niet raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl) hierna en opgenomen in onderstaande tabel. Er bevinden zich binnen het plangebied de volgende monumenten:

nr.	Adres	Status	Oorspronkelijke functie
1.	Burg. Wernerplein 1	Rijksmonument	Kasteel ‘Dommelrode’
2.	Laan v. Henkenshage 1	Rijksmonument	Kasteel Henkenshage
3.	Nijnselseweg 2	Gemeentelijk monument	Sigarenfabriek

Daarnaast bevinden zich in Sint-Oedenrode Zuid bijzondere ruimtelijke structuren. Het plangebied is ontstaan langs het water van de Dommel, aan een lintstructuur: de Liempdseweg-Kofferen en Nijnselseweg-Hertog Hendrikstraat (zie structuurkaart hierna). De linten binnen de oude kern van Sint-Oedenrode zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als zijnde ‘bebouwingsstructuren met een hoge cultuurhistorische waarde’. Buiten de oude kern worden de linten met redelijk hoge waarden aangeduid, hiertoe behoort ook de Leunestraat. Dwars op de oude linten bestaan er ook historische structuren, die oorspronkelijk de verbinding legden tussen de bebouwing in de kern en die in het buitengebied.

Binnen het plangebied zijn dit de Kasteellaan met de Laan van Henkenshage als dwarsstraat, het meest zuidelijke deel van de Streepenstraat en de Tolhuisweg. Deze structuren zijn op de cultuurhistorische waardenkaart hoog gewaardeerd. Daarbij wordt het park aan de Kasteellaan aangemerkt als historische groenstructuur. Het uitgangspunt voor deze structuren is het handhaven en zo mogelijk het versterken ervan. Deze waarden vormen belangrijke aangrijpingspunten voor het behouden en versterken van de kwaliteit van het leefmilieu.



Afbeelding 6.1: cultuurhistorische structuren

Een gedeelte dat nu nog niet op de cultuurhistorische waardenkaart is opgenomen, maar waarnaar wel studie is verricht, is een gedeelte van de wijk Dommelrode. De wijk Dommelrode is in 1956/57 ontworpen door de toenmalige Provinciale Planologische Dienst Noord-Brabant. Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een ruime opzet met brede groenstroken langs de wegen, opvallende boombeplanting, pleinachtige verbredingen en dergelijke. De architectonische invulling is afwisselend. De doorzichten op de zuidelijke, groene, rand zijn kenmerkend. Enkele rijen woningen dragen nog steeds kenmerken van de late Delftse School (louvres, kunstwerken). Met de actualisatie van de gemeentelijke monumentenlijst zijn ook enkele stedenbouwkundige objecten en ensembles onderzocht.¹¹ Hieruit is naar voren gekomen dat het behoud van de wijk Dommelrode – en dan meer in het bijzonder de bouwmassa's en –karakteristiek van de panden Jon-

¹¹ De monumentencommissie heeft op 31 oktober 2014 de voor onderzoek voorgedragen gebieden bezocht en brengt daarover advies uit aan het college.

ker Marcus van Gerwenlaan 14 t/m 34 (even) en de Dommelrodelaan 33 t/m 43 (oneven), Baron van Coehoornlaan 16 – in het bijzonder te beschermen. In onderhavig bestemmingsplan is een dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ opgenomen ter bescherming van deze karakteristiek.

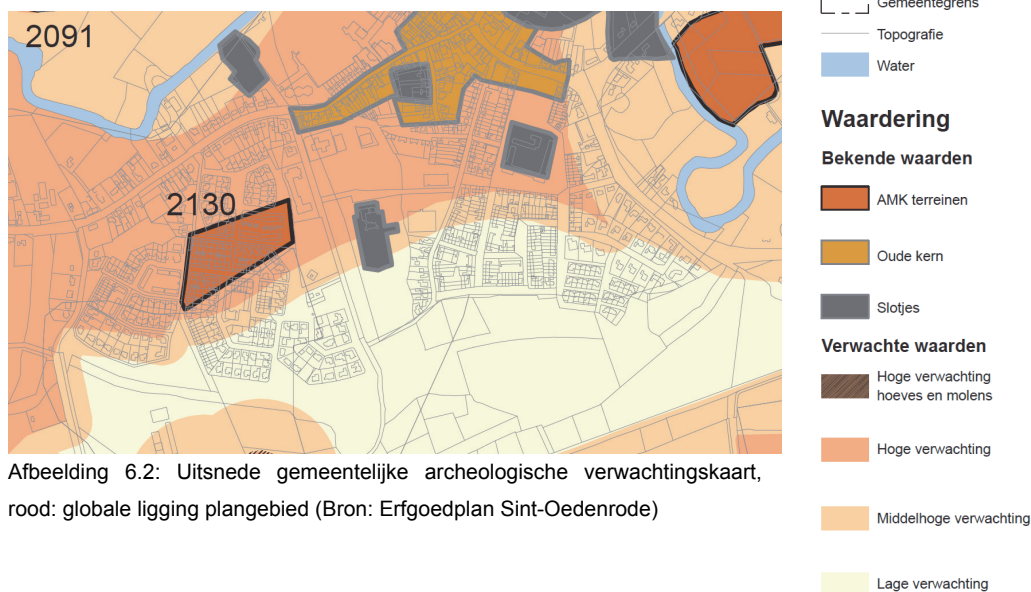
Archeologie

Onder de huidige 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.



Afbeelding 6.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, rood: globale ligging plangebied (Bron: Erfgoedplan Sint-Oedenrode)

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.

In onderhavig bestemmingsplan is voor alle gebieden met een verhoogde kans op archeologische vondsten (dat is het noordelijke gedeelte van het 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. Gebieden met een lage verwachtingswaarde (het zuidelijke gedeelte van het plangebied) vallen niet onder dit regime.

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 m² bij een hoge verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 1') en groter dan 500 m² bij een middelhoge verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 2'). Voor de Oude kern en voor Slotjes, kerken en kloosters geldt een strenger regime. Voor de Slotjes, kerken en

kloosters geldt een verbod op bodemingrepen dieper dan 30 cm –maaiveld en groter dan 30 m² ('Waarde – Archeologie 4'). Voor de Oude kern geldt een verbod op bodemingrepen dieper dan 30 cm –maaiveld en groter dan 50 m² (' Waarde – Archeologie 5'). Voor AMK-terreinen zonder beschermde status geldt een verbod op bodemingrepen dieper dan 50 cm –maaiveld en groter dan 50 m² (' Waarde – Archeologie 6').

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

6.4 Groen en water

Landschap

In het plangebied ligt het Park Henkeshage en een deel van het bosgebied Diependael. Dit vormt één van de drie grote groengebieden in Sint-Oedenrode, naast het Park Henkeshage zijn dit de Neul en Kienehoef. Daarnaast vormt natuurlijk de Dommelzone een belangrijk onderdeel van de landschappelijke en ecologische hoofdstructuur van Sint-Oedenrode. De Dommel haakt aan de oostzijde aan op het plangebied Sint-Oedenrode Zuid.

Hoofdstructuren

Het landgoed Henkeshage vormt een historisch groengebied, bestaande uit twee delen. In de huidige situatie vormt het oorspronkelijke Park Henkeshage geen samenhangend geheel. Het park wordt doorsneden door een weg die openstaat voor gemotoriseerd verkeer, waardoor de open 'groene kamer' en het bos rondom het kasteel van elkaar gescheiden worden. Het deel van Park Henkeshage aan de zuidzijde van deze weg is in 1997 heringericht. Hierdoor is daar een aantrekkelijk groengebied ontstaan, aansluitend op Diependael.

De route tussen de Kasteellaan, via de Laan van Henkeshage en de Jonker Marcus van Gerwenlaan met het raadhuispark, vormt een onderdeel van een groene verbindingzone en langzaamverkeersroute.

Daarnaast is in het plangebied op verschillende plaatsen een aantal kleine en grotere groengebieden en groensnippers aanwezig. Voorbeeld van grotere groengebieden zijn de paardenwei, een klein volkstuintencomplex, het park bij het Kasteelraadhuis Dommelrode, de openbare ruimte aan de voorzijde van het raadhuis en het park aan de zuidzijde van de wijk Vogelenzang.

Natuur

Natuur is een waarde waarmee rekening moet worden gehouden. De wettelijke kaders zijn de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van natuurgebieden en (andere) speciale beschermingszones, de Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten planten en dieren.

Sint-Oedenrode Zuid wordt aan drie kanten omsloten door agrarisch cultuurlandschap. De loop van de Dommel vormt de basis voor het ontstaan van de verschillende landschapstypen.

Aan de zuidwest zijde grenst het plangebied aan het Rooise Broek. Dit hoeven- of kampenlandschap wordt vooral gekenmerkt door de vele kleine, vaak onregelmatig gevormde percelen met verspreid liggende boerderijen. Er is veel beplanting in de vorm van eikenhak-wallen en bomen, dit zijn overwegend populieren die onder meer het hout leveren voor het vervaardigen van klompen.

Langs de zuidgrens van Sint-Oedenrode, tussen de Sloef en de Nijnselseweg, sluit het plangebied aan op Diependael. Hier is met het ontginnen een zogenaamde strokenverkeveling ontstaan dat een regelmatig beeld vertoont dan het hoeve- of kampenlandschap van het overige deel van het Rooise Broek. Diependael bestaat uit een nat hooiland met brede greppels en populieren- of wilgensingels omzoomd door een populierenbos, waarin zich bossages wilgen en noorse esdoorn bevinden. De rijke ondergroei bestaat uit els, vogelkers, hazelaar, lijsterbes, meidoorn en vlier. Dit gebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Aan de oostkant grenst het plangebied aan het Dommeldal, dit bestaat uit leefgemeenschappen van rietland, slootkanten en natte graslanden waaraan een hoge natuur- en landschappelijke waarde wordt toegekend. Het Dommeldal maakt ter hoogte van het plangebied onderdeel uit van een ecologische verbindingzone.

De Zuidelijke Randweg zorgt voor een duidelijke afscheiding tussen de woonkern en het landschappelijke buitengebied. Niettemin bestaat er een geleidelijke overgang tussen het woongebied en het landschap en is de relatie ertussen goed d.m.v. doorlopende langzaamverkeersroutes en zichtlijnen.

Water

In en ook rondom het plangebied Sint-Oedenrode Zuid is oppervlaktewater aanwezig (zoals langs de zuidzijde). Direct ten oosten van het plangebied betreft het een oude meander van de Dommel. Daarnaast zijn er in de tuin van het kasteelraadhuis enkele beeldbepalende vijverpartijen aanwezig en is de slotgracht rondom het kasteel Henkenshage van belang. Behoud van deze slotgracht is niet alleen van belang in het kader van landschappelijke waarden, maar zeker ook in verband met de fundering van het kasteel.

Door het plangebied loopt tussen de Laan van Henkeshage en de Streepenstraat een waterverbinding. Op het oppervlaktewater is de Legger van het Waterschap De Dommel van toepassing.

6.5 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

Het plangebied Sint-Oedenrode Zuid wordt (boven)regionaal ontsloten door de A2 ten westen en de A50 ten oosten van het dorp. Op deze stroomwegen sluiten de gebiedsontsluitingswegen aan waar de Zuidelijke Randweg, de Boskantseweg en de Nijnselseweg onderdeel van uitmaken. Deze gebiedsontsluitingswegen zorgen voor de bereikbaarheid van de dorpskern en de woongebieden (de verblijfsgebieden). Binnen deze verblijfsgebieden liggen de erftoegangswegen.

Op gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom bedraagt de snelheid 80 km/u, binnen de bebouwde kom 50 km/u. Bij gebiedsontsluitingswegen dienen altijd fietspaden of fietsstroken te liggen. Voor de erftoegangswegen binnen de bebouwde kom geldt een maximale snelheid van 30 km/u. Deze wegcategorisering in drie soorten is het streefbeeld van de gemeente Sint-Oedenrode.

Over het algemeen is de capaciteit aan parkeerplaatsen op dit moment in het plangebied voldoende. Grotere parkeervoorzieningen zijn aanwezig ten behoeve van de sporthal De Streepen, Mariëndaal, het gemeentehuis en de scholencluster.

Het fietsnetwerk bestaat in Sint-Oedenrode uit een primair netwerk voor snelle, directe verbindingen over grotere afstanden in de regio. Deze verbindingen worden gevormd door gescheiden fietspaden. Binnen het plangebied is dit de route langs de Nijnselseweg. Het secundaire netwerk is bedoeld als aan- en afvoerverbinding naar het primaire netwerk. Daarnaast is in Sint-Oedenrode het recreatieve fietsnetwerk van groot belang. Door het karakteristieke landschap in deze omgeving is het een aantrekkelijk gebied voor de recreatieve fietser.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer binnen de gemeente bestaat enkel uit busdiensten. Sint-Oedenrode heeft frequente busverbindingen met 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Er is tevens een uurdienst naar Veghel, Uden en Oss. Met de buurtbus zijn meerdere kernen in de regio bereikbaar. Binnen het plangebied is aan de Nijnselseweg een halte gelegen. Deze wordt bediend door de bussen van en naar Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Veghel-Uden-Oss. De buurtbussen naar Boskant-Best-Oirschot en Olland-Boxtel rijden via het Kofferen.

Parkeren

In de huidige situatie is de parkeervraag in het plangebied redelijk afgestemd op het aanbod. Er zijn in het plangebied voldoende (grootschalige) parkeervoorziening met voldoende capaciteit aanwezig om parkeeroverlast in de omringende woonwijk te voorkomen. In de meeste straatprofielen zijn parkeervakken of –koffers aangelegd om ook het parkeren in de openbare ruimte zoveel mogelijk te reguleren.

Voor het parkeren geldt dat nieuwe ontwikkelingen (dus ook bij uitbreidingen van bestaande functies) aan de parkeernormen van de gemeente Sint-Oedenrode moeten voldoen welke per functie verschillen. Deze normen zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen in de bijlage bij de regels. Daarnaast geldt als voorwaarde dat parkeerplaatsen in principe op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Wanneer dit niet mogelijk is, kan eventueel in overleg met de gemeente een oplossing gezocht worden in de openbare ruimte. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

6.6 Ruimtelijke analyse: structuur en deelgebieden

De hoofdstructuur van Sint-Oedenrode is hiervoor reeds besproken en is verbeeld op de structuurkaart aan het begin van dit hoofdstuk. In het plangebied Sint-Oedenrode Zuid kunnen op basis van de historische ontwikkeling, de ruimtelijke en de functionele kenmerken 5 deelgebieden onderscheiden worden (zie kaart hiervoor).

In de ruimtelijke analyse in het vervolg van deze paragraaf wordt per deelgebied beschreven:

- de ligging en het gebruik;
- de stedenbouwkundige en bouwkundige karakteristieken;
- het groen en water;
- het verkeer en ontsluiting.

6.6.1 Deelgebied 1: Dorpslint Nijnselseweg - Hertog Hendrikstraat

Ligging en gebruik

Dit deelgebied bestaat uit de percelen behorend tot het historische dorpslint Nijnselseweg-Hertog Hendrikstraat en vormt één van de toegangswegen tot het dorp. Het karakter van dit lint verschilt sterk van het historische dorpslint Kofferen, het lint heeft hier namelijk een veel lossere landelijk aandoende opzet en bestaat voornamelijk uit wonen.

Stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken

De Nijnselseweg is ter hoogte van het plangebied voor het grootste deel éézijdig bebouwd. De enige bebouwing aan de oostzijde is een clustering van oorspronkelijke agrarische

rische bebouwing. De lintbebouwing aan de overzijde bestaat hier uit losse, vrijliggende elementen met uitzicht over het groene Dommeldal.

Langs de zuidzijde wordt het beeld bepaald door forse op zichzelf staande bouwmassa's. Ondanks de afwijkende architectonische stijkenmerken en het materiaalgebruik vertoont deze straatwand een grote samenhang door de overeenkomst in bouwmassa (overwegend 1 laag plus kap) en de kapvorm- en richting. Deze kapvorm is hier uitsluitend van het type zadeldak en is over de gehele lengte parallel aan de straatrichting georiënteerd.

Naar het noorden vertoont de bebouwing een meer gevarieerd beeld in bouwmassa's en kapvormen. Opvallend element hierin is de voormalige sigarenfabriek uit 1908, na gebruik als gemeentewerf zijn er nu appartementen voor jongeren in gevestigd. Deze forse drie lagen tellende bebouwing is direct aan de straat gelegen, net als de overige bebouwing in de noordelijke punt. Daarmee markeert deze strook bebouwing met het vergroten van de bouwmassa en het versmallen van het stratenprofiel de overgang van het buitengebied naar de dorpskern.

In het gehele deelgebied is de bebouwing verder van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Groen en water

Het groene karakter van dit deelgebied wordt voor een groot deel bepaald door de ligging aan het, buiten het plangebied vallende, Dommeldal. Echter ook binnen het deelgebied zijn losse en structurerende groenelementen te vinden. Met name de in breedte variërende groenstrook tussen de doorgaande weg en de woonstraat draagt bij aan het groene straatbeeld. In deze groenstrook wordt de scheiding ruimtelijk verduidelijkt door een structurerende bomenrij en lage haag.

In het noorden, naar de dorpskern toe, is de bebouwing direct aan de woonstraat gesitueerd. Hierdoor ontstaat een steniger karakter. Naar het zuiden verbreedt het stratenprofiel zich en is er ruimte op de voorerven voor een groene invulling. Hiermee wordt een goede en heldere overgang verkregen tussen dorpskern en buitengebied.

Verkeer en ontsluiting

Het doorgaande verkeer is over de gehele lengte van het deelgebied gescheiden van het bestemmingsverkeer door de parallel aan de dorpsontsluitingsweg gelegen woonstraat. Dit bevordert de doorstroming op de Nijselseweg en betekent tevens dat het langzaamverkeer daarmee ook vrij ligt van het doorgaande gemotoriseerde verkeer. Richting het buitengebied sluit de woonstraat bovendien direct aan op het regionale fietspaden netwerk.



1. Losse bebouwing



2. Eén laag plus langskap



3. Sterk groen karakter



4. Steniger karakter



5. Oorspronkelijk kasteel



6. Statige voorruimte



7. Aanbouw in parkachtig groen



8. Aanbouw langs de straat

Fotobeelden deelgebieden 1+2

6.6.2 Deelgebied 2: Park en Kasteelraadhuis Dommelrode

Ligging en gebruik

Het park met het Kasteel Dommelrode ligt centraal in de woonwijk Dommelrode nabij het centrum. Het voormalige slot doet tegenwoordig dienst als gemeentehuis (Kasteelraadhuis).

Stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken

Het Kasteelraadhuis met aanbouw is een duidelijk op zichzelf staand element in de woonwijk. Met name door de maat en schaal van de bebouwing en het omringende grootschalige groen onderscheidt het zich van de woonbebouwing. De centrale ligging tussen deze woonbebouwing betekent niet dat het historische kasteel geen relatie meer heeft met de oude linten, die het stedelijk weefsel vormen. Door de grote open ruimte ten noorden van het kasteel is er een duidelijk zicht op de voorgevel ervan. Daarmee is het kasteel goed beleefbaar vanaf de intensief gebruikte Hertog Hendrikstraat en vormt het een beeldbepalend onderdeel van de kern. Met het realiseren van de aanbouw in 1997 is rekening gehouden met het in tact houden van deze historische uitstraling naar de Hertog Hendrikstraat door de forse aanbouw in zijn geheel aan de achterzijde te situeren. De aanbouw refereert met de gevelindeling en vormgebruik nog wel aan het oude kasteel, maar verschilt in het materiaal, kleurgebruik en maat en schaal duidelijk van de oorspronkelijke bebouwing en is daarmee duidelijk herkenbaar als een recente aanbouw.

Groen en water

Samen met de uitbreiding van het gemeentehuis in 1997 is ook het groen rondom het Kasteelraadhuis grondig herzien. De 'voortuin' heeft een formeel karakter gekregen met strak vormgegeven haag- en boombeplanting. Deze boombeplanting zal echter beperkt moeten blijven om een duidelijk zicht vanaf de Hertog Hendrikstraat op het kasteel te behouden. De 'achtertuintuin' heeft een meer romantisch karakter met ruime waterpartijen met natuurlijk aandoende oeverbeplanting, boomgroepjes en kronkelende paden.

Verkeer en ontsluiting

Het deelgebied is goed bereikbaar door de directe ligging aan de Hertog Hendrikstraat die fungeert als dorpsontsluitingsweg. In de ruimte voor het kasteel ligt een grootschalige parkeervoorziening met voldoende capaciteit om parkeeroverlast in de omringende woonwijk te voorkomen.

6.6.3 Deelgebied 3: Park Henkenshage

Ligging en gebruik

Het Park Henkenshage ligt achter de lintbebouwing langs het Kofferen en sluit aan op het landschap ten zuiden van Sint-Oedenrode. Het vormt de groene buffer tussen de woonwijken Dommelrode en het meer recent gerealiseerde Vogelenzang. Binnen dit parkach-

tige deelgebied, dat vooral recreatief gebruikt wordt, ligt het Kasteel Henkenshage en enkele (grootschalige) maatschappelijke voorzieningen.

Stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken

Dit deelgebied kenmerkt zich door grootschalige bebouwing in een groene omgeving. Deze gebouwen staan aan de rand van het park, aansluitend op het omringende stedelijk gebied. Door de situering aan de rand doet deze bebouwing geen afbreuk aan de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bebouwing van het Kasteel Henkenshage dat centraal in het park gelegen is.

Dit kasteel Henkenshage stond in de veertiende eeuw al bekend onder de naam Strijpe of Streepe. Rond 1850 werd het fors uitgebreid waardoor het zijn huidige vorm heeft gekregen. Door de torens en kantelen heeft het een sterk Middeleeuws karakter. Tegenwoordig wordt het kasteel geëxploiteerd door een party- en cateringbedrijf en wordt het veelal gebruikt voor bruiloften en partijen. Het kasteel ligt vrij besloten en heeft ruimtelijk geen nadrukkelijke relatie met zijn stedelijke omgeving of met de dorpsstructuur. Het park daarentegen legt met de zichtlijn over de as van de Kasteellaan een sterke relatie tussen het dorpslint (Boskantseweg-Kofferen) en het zuidelijke landschap.

De overige bebouwing bestaat uit scholen, een sporthal, een jeu-de-boules accommodatie met buitenbanen en functies in de maatschappelijke en dienstverlenende sector waaronder het cultureel educatief centrum Mariëndael. In het noorden van het deelgebied, grenzend aan de twee onderwijsgebouwen, ligt een groot grasveld met speelvoorzieningen 'de groene kamer' van het Park Henkenshage.

Groen en water

Het Park Henkenshage is eigenlijk de achtertuin van het gelijknamige kasteel. Het ontwerp is van Leonard Springer en stamt uit 1909. Springer geldt als één van de belangrijkste tuin- en landschapsarchitecten van de 20^e eeuw in Nederland. In het voorjaar van 2000 is het park in de geest van Springer gerenoveerd. Opvallende elementen zijn de 'verborgen tuin', het beeldeneiland, de uitkijkeuvel en het amfitheater.

Het park sluit aan de zuidzijde aan op het natuurgebied Diependael, aan de noordzijde gaat het park over in een speelweide, die voornamelijk in gebruik is bij de aangrenzende scholen. De relatie met dit deel is jammer genoeg beperkt.

Langs de oostgrens van het deelgebied sluit het park voornamelijk aan op achtererven, ter hoogte van de sporthal bevindt zich een brede doorsteek waar de ruimtelijke relatie tussen het park en de woonwijk Dommelrode het grootst is.

Aan de westzijde is het park ruimtelijk volledig van de woonwijk Vogelenzang gescheiden d.m.v. dichte begroeiing waarin een Mariakapel gelegen is. Enkele doorsteken voor het langzaamverkeer leggen echter nog een relatie tussen het wonen en recreëren.

Verkeer en ontsluiting

Het Park Henkenshage ligt vrij besloten tussen de woonbebouwing en is voornamelijk goed toegankelijk voor het langzaamverkeer. Voor het gemotoriseerd verkeer gelden de Kasteellaan en de Laan van Henkenshage als belangrijkste ontsluitingsmogelijkheden.

Met name de Kasteellaan vormt een sterke as, die voor het langzame verkeer de verbinding legt tussen het lint Boskantseweg-Kofferen en het landschap ten zuiden van de kern. De Kasteellaan is slechts vanaf een zijde toegankelijk voor het autoverkeer.

6.6.4 Deelgebied 4: Woonwijk Dommelrode

Ligging en gebruik

De woonwijk Dommelrode is ontstaan in de oksel van de historische dorpslinten tegen de grens van de oude kern, aan de westzijde begrenst door het Park Henkenshage. Dit deelgebied draagt voor het overgrote deel een woonfunctie slechts in enkele straten afgewisseld met een beroep aan huis, een winkel of horeca.

Stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken

Dommelrode is een compacte samenstelling van een aantal variërende woonbuurten. Voor het merendeel wordt het straatbeeld bepaald door strokenbouw van twee lagen met een zadeldak uit het begin van de tweede helft van de 20^e eeuw. In de noordwestelijke hoek heeft de, voornamelijk vrijstaande, bebouwing meer het diverse karakter van de lintbebouwing. De straten sluiten hier dan ook direct op de oude linten aan. Ook in de zuidwestelijke hoek van dit deelgebied vindt men een rij sterk variërende vrijstaande bebouwing, alleen heeft deze een meer landelijke uitstraling.

De bebouwing direct ten oosten van het park Kasteelraadhuis Dommelrode onderscheidt zich door een toename in de bouwmassa. Hier komt strokenbouw voor in drie lagen en een appartementencomplex van vijf lagen, beiden met een nagenoeg platte kap.

In de zuidoost hoek langs de Baron v. Coehoornlaan onderscheidt de bebouwing zich ook door de afwijkende bouwmassa. Bovendien hebben de kavels er de meest ruime opzet binnen dit deelgebied. Dit in tegenstelling tot het direct ten zuiden van de bungalows gelegen bebouwingscluster waar de dichtheid het hoogst is. Langs smalle doodlopende straatjes staan er geschakelde woningen van twee lagen met een vrijwel plat dak.

In de stedenbouwkundige structuur zijn deze verschillende woonmilieus ook duidelijk van elkaar te onderscheiden. Het rechthoekige, rationele stratenpatroon van de strokenbouw, het licht buigende smalle profiel van de oudere lintachtige bebouwing, het brede stratenprofiel bij de bungalows en de smalle insteekstraatjes van het meest zuidelijke bebouwingscluster. De bebouwing bestaat kortom uit duidelijk herkenbare eenheden van verschillende bebouwingstypologieën. Dit geeft de wijk een afwisselend, divers karakter en voorkomt een rommelig straatbeeld.

De niet-woonfuncties binnen dit deelgebied bevinden zich met name langs de rand tegen het noordelijk lint. Daarmee vormen zij logische uitlopers van de centrumfunctie structuur.

Groen en water

Het groen binnen de woonwijk is met uitzondering van het park Kasteelraadhuis Dommelrode enkel terug te vinden in kleinschalige groenstrookjes. Door het gebrek aan grotere openbare (groene) ruimtes in dit deelgebied ontbreekt het ook aan specifieke speelruimte met bijbehorende voorzieningen.

Een samenhangende groenstructuur is niet herkenbaar, wel zijn er afzonderlijke, karakteristieke bomenrijen aanwezig die van elkaar verschillen door de toegepaste boomsoorten. Hierdoor heeft de wijk toch een sterk groen karakter. Dit wordt versterkt door de ligging tussen het Park Henkenshage en de natuurgebieden Diependael en het Dommeldal. Met name langs het zuidrand richting Diependael is het contact tussen de wijk en het buitengebied goed. Door de lange, doorlopende noord-zuid georiënteerde straten ontstaan zichtlijnen naar het buitengebied. De groene buffer tussen de woningen en de zuidelijke randweg (onderdeel van het Diependael) verzacht de overgang. Daarbij wordt de zuidelijke randweg door de lichte, kunstmatige hoogteverschillen in de buffer uit het zicht genomen terwijl het landschap toch goed beleefbaar blijft. De relatie met het Dommeldal is beperkt door zorgt de strook bebouwing langs de Nijnselseweg.

Verkeer en ontsluiting

Door de ligging achter de dorpsontsluitingswegen en de koppeling van de interne ontsluitingsstructuur daarop is de bereikbaarheid van de wijk erg goed. Een directe verbinding op de zuidelijke randweg ontbreekt en is niet wenselijk in verband met mogelijk sluipverkeer richting het centrum door de woonwijk. Doordat de straten die op de dorpsontsluitingswegen aansluiten rechte, doorgaande lijnen zijn is de interne ontsluitingsstructuur zeer helder, wat de oriëntatie vergemakkelijkt. Doordat alle straten het karakter en profiel hebben van een woonstraat zijn er binnen dit deelgebied geen speciale voorzieningen voor het langzaamverkeer aanwezig of noodzakelijk. Wel wordt met een pad voor het langzaamverkeer een recreatieve verbinding gelegd met het zuidelijk gelegen natuurgebied Diependael.

Het vindt bij de vrijstaande woningen plaats op eigen erf, voor de geschakelde woningen en de strokenbouw zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig in het openbaar gebied.



1. Hoekaccent



2. Entree aan de zuidwestzijde



3. Groene rand



4. woningen langs de rand



5. Strokenbouw met accenten



6. Groene ruimte naar het buitengebied



7. Geschakelde woningen



8. Besloten grens naar het park

Fotobeelden deelgebied 5

6.6.5 Deelgebied 5: Woonwijk Vogelenzang

Ligging en gebruik

Dit laatste deelgebied vormt de zuidwestelijke dorpsrand van Sint-Oedenrode en grenst aan het dorpslint langs de Boskantseweg en het Park Henkenshage. Het is één van de meer recente uitbreidingen van het dorp. De wijk doet vrijwel volledig dienst als woongebied.

Stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken

In het heldere stratenpatroon zijn de van oorsprong aanwezige doorgaande structuurlijnen Tolhuisweg en Leunestraat behouden. De wijk Vogelenzang kent een herkenbare stedenbouwkundige opzet door de veelal parallel aan elkaar gelegen woonstraten. Hierdoor ontstaan duidelijk herkenbare bouwblokken die langs één straatwand vaak met een éénduidige woontypologie ingevuld zijn. De situering van de diverse woningtypologieën zijn gerelateerd aan de opbouw van de bebouwingsdichtheid in de wijk.

Langs de zuidrand tegen het buitengebied en langs de grens met het Park Henkenshage is deze dichtheid door het toepassen van vrijstaande woningen laag, naar het centrum van de wijk toe verhoogt de dichtheid met het situeren van geschakelde woningen en strokenbouw. Ook de bouwhoogtes corresponderen met deze ruimtelijke opzet: voor de vrijstaande woningen geldt één tot anderhalve laag met kap, voor de geschakelde woningen twee lagen plus kap, voor de strokenbouw komen naast de twee lagen plus kap ook nog accenten voor die tot maximaal drie lagen met kap reiken.

Groen en water

De woonwijk heeft nog een erg stenig karakter. Dit komt met name door het nog niet volgroeide openbare groen. Het openbaar groen bestaat in het stratenprofiel voornamelijk uit bomenrijen van verschillende soorten. Er bevinden zich daarnaast diverse groene openbare ruimtes, veelal voorzien van speeltoestellen. Door het situeren van twee van deze grotere, open groene ruimtes aan de zuidrand tegen het buitengebied, ontstaat een goede relatie tussen het hoeven- en kampenlandschap en de woonwijk Vogelenzang. De bebouwing staat hier dicht tegen de zuidelijke randweg en het ontbreekt hier, in tegenstelling tot bij de wijk Dommelrode, aan een forse groene buffer. De dorpsrand wordt hier daarom aangekleed met een strook opgaand groen met daarin een structurerende bomenrij en aan de woonzijde een lage haag.

Langs de oostkant is de open groene strook duidelijk gescheiden van het Park Henkenshage door dichte beplanting, het vormt echter een goede geleidelijke overgang tussen het park met grootschalige voorzieningen en de woonwijk.

Verkeer en ontsluiting

Door de koppeling van de woonwijk aan de zuidelijke randweg en de Boskantseweg is de bereikbaarheid van de wijk zeer goed. Binnen de wijk is door de heldere stedenbouwkundige structuur en de strakke centrale as van de Buizerd de oriëntatie goed. Bij de beide knooppunten op de zuidelijke randweg is ook voor het langzaamverkeer de verbinding met het buitengebied gelegd. Het Park Henkenshage is alleen voor het langzaamverkeer bereikbaar vanuit de wijk. Hierdoor ontbreekt een duidelijke fysieke en ruimtelijke relatie met de wijk Dommelrode.

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 het centrum van Sint-Oedenrode. 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 en duurzaam bouwen. Dit zijn aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon- en leefmilieu in Sint-Oedenrode Zuid. De aspecten cultuurhistorie & archeologie en natuur zijn beschreven in hoofdstuk 6.

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

7.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

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

Bij een goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen te zorgen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals wonen), worden hinder en gevaar 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*.¹² Deze publicatie betreft een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geluid, geur, gevaar en stof) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Kenmerkend voor deze aspecten is dat de belasting verder van de bron afneemt.

Richtafstandenlijst

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

Omgevingstypen

De VNG-publicatie maakt voor de toepassing van de richtafstandenlijst onderscheid in de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'¹³ en 'gemengd gebied'¹⁴. 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

¹² *Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.*

¹³ 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, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 2009.*,

¹⁴ 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, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 2009.*

omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd.

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

Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven

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

De afstandentabel is voor de bedrijven in het plangebied 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.

Toets huidige situatie

In het plangebied is in de huidige situatie een enkele (lichte) bedrijfsactiviteit aanwezig. In de omgeving van het plangebied Sint-Oedenrode Zuid is wel een aantal bedrijven/inrichtingen aanwezig die mogelijk hinder kunnen veroorzaken. In tabel 7.1 is per potentieel milieuhinderlijke bedrijfsactiviteit in het plangebied aangegeven in welke milieucategorie het betreffende bedrijf valt volgens de VNG-methode. Tabel 7.1 betreft de bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Tabel 7.1 Bedrijfsactiviteiten in het plangebied

	adres:	naam:	Categorie:
1.	Kasteellaan ong.	Gasdrukmeet- en regelstation en gasontvangstation	3.1
2.	Kasteellaan 4	Kantoor	1
3.	Laan van Mariëndael 8	Pedicure	1
4.	Laan van Mariëndael 24-24a	Kantoor	1
5.	Laan van Mariëndael 30-32a	Studiebegeleidingscentrum	1
6.	Laan van Mariëndael 34-36	Cafetaria De Ketel	2
7.	Burgemeester Wernerplein 1	Gemeentehuis	2
8.	Streepenstraat 24	Atelier	1
9.	Tolhuisweg 10	Huisartsenpraktijk	1
10.	Mater Lemmensstraat 27	Jeu-de-boules-accommodatie met buitenbanen	2
11.	Laan van Henkenshage 2	Cultureel-educatief centrum	2
12.	Laan van Henkenshage 3	Kasteel Henkenshage : catering en partycentrum	2
13.	Laan van Henkenshage 5	Sportschool/gymastiekzaal de Streepen	2
14.	Kasteellaan/Mater Lemmensstraat	Basisschool	2
15.	Laan van Mariëndael 30a	TV Meierij	1

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 van de basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (zoals (kleinschalige dienstverlenende) kantoren). Bedrijven die vallen onder de milieucategorie 2 worden na afweging toegelaten middels een vrijstelling. Vanuit milieuhygiënisch opzicht zijn binnen een woonomgeving bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of hoger in beginsel ongewenst.

De tabel hiervoor (7.1) laat zien dat er in het plangebied vrijwel geen bedrijvigheid aanwezig is die in principe niet in een woongebied gevestigd kan worden op basis van de daaraan gerelateerde milieuhinder. Bij eventuele toekomstige nieuwe ontwikkeling van milieugevoelige functies als wonen in de nabijheid van een van bovengenoemde bedrijfsactiviteiten, dient rekening te worden gehouden met de normatieve daaraan gekoppelde in acht te nemen afstanden. Er zal in de betreffende concrete situatie moeten worden aangegeven wat de mogelijke hinder is en hoe hiermee wordt omgegaan in relatie met de gewenste ontwikkeling ter voorkoming van hinder. Daarbij dient ook de omgeving meegenomen te worden, zoals de ligging direct tegen het centrumgebied. Dit kan rechtvaardigen dat een deel van de wijk Dommelrode niet als een 'rustige woonwijk' beschouwd dient te worden.

Een uitzondering op het voorgaande betreft het gasontvangstation en gasdrukmeet- en regelstation aan de Kasteellaan, dat behoort tot milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. De bestemming 'Woongebied' ligt ten zuiden en ten westen van dit station binnen de richtafstand. De bestemming 'Woongebied' maakt echter geen nieuwe gevoelige functies (woningen) rechtstreeks mogelijk. Het aantal woningen mag

niet toenemen. Mitsdien ontstaan er geen nieuwe belemmeringen; er is sprake van een bestaande situatie. Eerst bij concrete ontwikkelingen in de nabijheid van het gasontvangstation dient rekening te worden gehouden met de mogelijke milieuhygiënische gevolgen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn veel niet-woonfuncties aanwezig, zoals in het centrumgebied en aan de oude linten Boskantseweg/Kofferen en Hertog Hendrikstraat. In tabel 7.2 zijn bedrijven uit de directe omgeving opgenomen, waaraan eventueel milieuhinder gekoppeld is die van invloed zou kunnen zijn op het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid. Agrarische bedrijvigheid is het onderwerp van de volgende paragraaf.

Tabel 7.2 Potentieel milieuhinderlijke bedrijfsactiviteit in de directe omgeving van het plangebied

	Adres:	Naam:	categorie:
1.	Hertog Hendrikstraat 6 –14	Div. winkelvestigingen	1
2.	Kofferen 15, 25, 69/71	Kantoor	1
3.	Kofferen 1-7, 17, 21, 23, 77, 79	Div. winkelvestigingen	1
4.	Kofferen 29,75	Horeca	2
5.	Kofferen 43	Maatschappelijke voorziening	1 of 2
6.	Kofferen 28–32, 60	Bedrijven, showroom / Stalen meubelen	3.1
7.	Boskantseweg 34	Aannemersbedrijf	3.1
8.	Boskantseweg 36	Maatschappelijke functie	1 of 2
9.	Boskantseweg 50	Loodgietersbedrijf	2
10.	Boskantseweg 35a	Garagebedrijf	3.1
11.	Boskantseweg 41	Las- en constructiebedrijf	3.1
12.	Boskantseweg 43/45	(grootschalige) Detailhandel	2
13.	Boskantseweg 59	Plantenkwekerij / tuincentrum	2

Uit de tabel met gevestigde functies rondom het plangebied (tabel 7.2), met de daarbij behorende milieucategorie kan, met het oog op de in acht te nemen normatieve afstanden, geconcludeerd worden dat aan de ‘evenkant’ van de Boskantseweg en Kofferen met name de categorie 3-bedrijven van belang zijn voor het plangebied Sint-Oedenrode Zuid. Het plangebied ligt namelijk ten aanzien hiervan op een afstand tussen de 50 en 100 meter.

Ten aanzien van de ‘onevenkant’ van de Boskantseweg, Kofferen en de ‘evenkant’ van Hertog Hendrikstraat zijn zowel de categorie 2- als de categorie 3 bedrijven belang, het plangebied van Sint-Oedenrode Zuid grenst hier immers direct aan.

Bij ontwikkelingen in de nabijheid van een van bovengenoemde bedrijven dient rekening te worden gehouden met de mogelijke milieuhygiënische gevolgen. Er zal in deze concrete situaties moeten worden aangegeven wat de mogelijke hinder is en hoe hiermee wordt om gegaan in relatie met de gewenste ontwikkeling ter voorkoming van hinder.

7.3 (Geurhinder) Agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Het uitgangspunt van de gemeente is echter zoveel mogelijk de wettelijke normen te hanteren en enkel hiervan af te wijken indien dit noodzakelijk is.

Een goed woon-, leef en werkklimaat is een voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Anderzijds is beleid vastgesteld om de agrarische sector ook op de langere termijn in de gelegenheid te stellen de bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden. Beide aspecten wegen mee bij het tot stand komen van de gemeentelijke geurverordening.

In het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied is wel een aantal veehouderijbedrijven aanwezig. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouw of het mogelijk maken van andere geurgevoelige bestemmingen, dient onderzocht te worden of er in de nieuwe situatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dient bekeken te worden of omliggende bedrijven niet belemmerd worden door de nieuwe ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan is overwegend een beheerplan. Daarom is onderzoek niet noodzakelijk.

7.4 Geluidhinder wegverkeer

Wettelijk kader

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 Ge-

luidshinder” (12 juni 2007) zijn aanvullende bepalingen ten aanzien van 30 km/uur wegen opgenomen.

Sint-Oedenrode Zuid

Alle wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Uitgezonderd zijn de komtraverse (Nijnselseweg, Corridor) en de Zuidelijke Randweg, waar een 50 km/uur-regime geldt. Vanwege het feit dat de geluidhinder van het verkeer op de erftoegangswegen waar een 30 km/uur-regime geldt beperkt is, gelden ingevolge artikel 74.2b van de Wet geluidhinder (Wgh) geen onderzoekszones langs 30 km/uur-wegen. Aan de genoemde wegen die binnen de bebouwde kom zijn gelegen, is in principe een onderzoekszone van 200 meter gekoppeld.

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 (omgevingsvergunning-procedure) 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 3.000 of meer voertuigen per etmaal nader onderzoek uit te voeren. 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.

Overige wegen

In principe zijn er verschillende zones die het plangebied overlappen. Het betreft de zones van bovengenoemde wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. Voor de bestaande geluidsgevoelige functies hebben de onderzoekzones geen gevolgen. Voor nieuwe woningen hebben de zones wel gevolgen. Binnen de zones mogen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies geen geluidbelasting van hoger dan 48 dB ondervinden. Bij een initiatief moet uit een akoestisch onderzoek blijken of dat initiatief zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermdende voorzieningen.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan in hoofdzaak consoliderend van aard is, hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

7.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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.¹⁵

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging.
- d. 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 (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

¹⁵ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die niet passen binnen bovenstaande opsomming uit artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Geconcludeerd kan worden dat door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

7.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de bijbehorende indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning.

7.7 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, 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.

Waterschap De Dommel: Waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig Water"

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Het waterschap maakt een indeling in de volgende thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voor Voldoende water worden plannen voorgesteld voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast. Er worden maatregelen genomen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden).

Voor het thema Natuurlijk water wordt bij de inrichting en het beheer van de watergangen ingezet op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te behalen wordt verder ingezet op beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingsszones en het opheffen van barrières van vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk per gebied uitgevoerd, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water-(bodem)kwaliteit.

Voor Schoon water wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgezet. Er worden gezamenlijke optimalisatiestudies uitgevoerd. De afspraken wor-

den vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder worden een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Er worden bronnen effectgerichte maatregelen genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.

Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt gesaneerd, beheerd of geaccepteerd.

Voor Mooi water wordt bij de inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Waterschap De Dommel: Handreiking Watertoets en Keur 2015 met Algemene regels en Beleidsregels

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm¹⁶). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

¹⁶ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is het 'stedelijk gebied' van de kern Sint-Oedenrode. Een woongebied kenmerkt zich over het algemeen als een tamelijk versteend gebied. De bestaande waterhuishouding en de bestaande ondergrondse infrastructuur (riolering) is hierop ingericht.

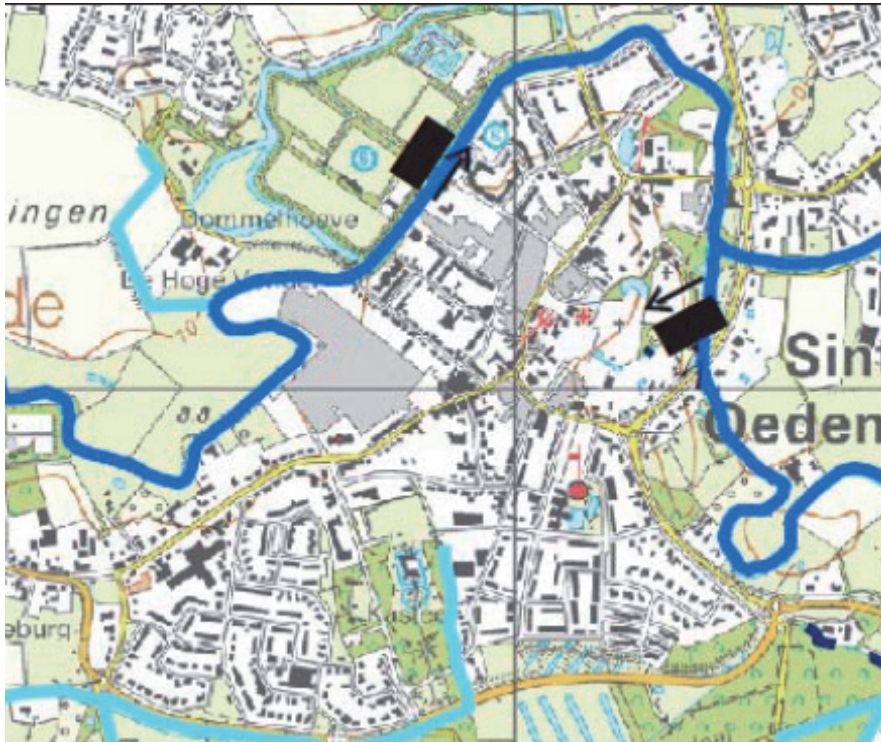
Bodem en grondwater

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 en ook rondom het plangebied 'Sint-Oedenrode Zuid' is oppervlaktewater aanwezig. Dit betreft onder meer de leggerloop met A-status in de Keur aan de zuidrand van het plangebied bij de Zuidelijke Randweg en doorlopend richting kasteel Henkenshage (DO 53.1). Direct ten oosten van het plangebied ligt een oude meander van de Dommel. Daarnaast zijn er in de tuin van het kasteelraadhuis enkele beeldbepalende vijverpartijen aanwezig en is de slotgracht rondom het kasteel Henkenshage van belang. Behoud van deze slotgracht is niet alleen van belang in het kader van landschappelijke waarden, maar zeker ook in verband met de fundering van het kasteel. Tenslotte is ook in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied oppervlaktewater aanwezig, nabij de Zuidelijke Randweg. Op deze oppervlaktewateren is de Keur van toepassing.

De ligging van de watergangen met A-status in de Keur is op onderstaande figuur weergegeven. Gezien het bovenlokale belang van de instandhouding van deze watergangen zijn deze watergangen, voor zover binnen de plangrenzen gelegen, opgenomen als 'Water' op de verbeelding.



Overzicht ligging watergangen in plangebied en omgeving

Riolering

In het gehele plangebied is riolering gelegen. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om een gemengd stelsel. Vogelenzang heeft een gescheiden stelsel (een verbeterd gescheiden stelsel, VGS). Het eerste, enigszins verontreinigde deel van de regenbui (straatvuil etc.) wordt afgevoerd naar het droogweerafvoerstelsel (DWA) en zo afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Het water wordt verzameld in een waterschapsgemaal en van daaruit verpompt naar de RWZI in Sint-Oedenrode. Bij zware regenbuien stort het water via drie overstorten buiten het plangebied over op de Dommel (Boskantseweg, Kofferen, Corridor). Binnen het plangebied is een overstort op de leggerwaterloop nabij Kasteel Henkenshage aanwezig.

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. Er bevinden zich dus geen waterkeringen in het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Grondwaterbescherming

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

Water in relatie tot het plan

In het plangebied zijn grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet rechtstreeks toegelaten. In geval dat er ontwikkellocaties aan de orde zijn zal als voorwaarde voor ontwikkeling worden meegegeven dat rekening gehouden dient te worden met de Keur 2015 met Algemene Regels en Beleidsregels.

In dit verband is van belang dat een groot deel van het plangebied in het Attentiegebied Keur gelegen is. Een klein gedeelte rondom Kasteel Henkenshage is in de Keur aangewezen als beschermd gebied waterhuishouding. Voor beide geldt een stringent beschermingsbeleid voor zowel oppervlakte- als grondwater op grond van de Keur en het Provinciaal Waterplan. Ter plaatse van het beschermd gebied waterhuishouding is de aanduiding 'attentiegebied EHS' opgenomen (zie hieronder).

Twee delen van het plangebied zijn aangewezen als 'attentiegebied EHS': het gedeelte uiterst zuidwestelijk, ten westen van de Boskantseweg, en het gebied nabij Kasteel Henkenshage, dat tevens als keurbeschermingsgebied is aangewezen. De attentiegebied EHS dienen voor de bescherming van de nabijgelegen EHS en de natte natuurparels. Met het oog hierop zijn in het bestemmingsplan conform artikel 12.1 van de Verordening ruimte regels opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'attentiegebied EHS'.

Voor zover de bestaande situatie gehandhaafd blijft is geen nadere watertoets noodzakelijk. De bestaande waterhuishoudkundige elementen in het plangebied blijven gehandhaafd en zijn als 'Water' bestemd. Gezien het belang van de watergang de Dommel is deze watergang als 'Water' bestemd. Hiermee wordt recht gedaan aan het bovenlokale belang van deze watergangen voor het watersysteem. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'reserveringsgebied waterberging' op de verbeelding opgenomen conform de Verordening Ruimte.

De gronden met één of meerdere van de hierboven genoemde aanduidingen zijn mede bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen en/of voor het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

7.8 Externe veiligheid

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

Algemeen

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

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁷ (Bevi), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁸ (Revi), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁹ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico²⁰. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen²¹ (RNVGS). Deze is verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen²².

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.

Risicokaart

Op basis van de Risicokaart en de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Sint-Oedenrode²³ is beoordeeld of in het plangebied en in de omgeving van het plangebied (potentiële) risicobronnen aanwezig zijn.

¹⁷ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250.

¹⁸ 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.

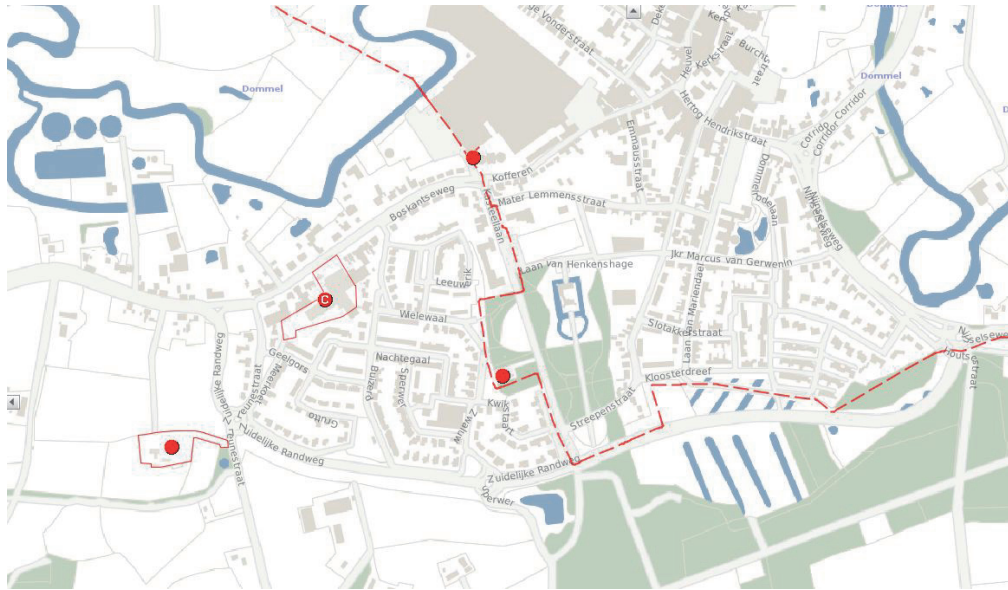
¹⁹ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

²⁰ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004.

²¹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

²² Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

²³ Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Sint-Oedenrode (kenmerk 74300100). RMB, 22 juni 2011.



Uitsnede Risicokaart

Transport over de weg

Er loopt door de gemeente Sint-Oedenrode geen route gevaarlijke stoffen.

Voormalige Boerenbondlocatie

Bij de Boerenbondlocatie (ligt ten westen van het plangebied) vond opslag plaats van stoffen als kunstmest en bestrijdingsmiddelen. Daarnaast is er in het verleden een vergunning voor opslaan, verwerken en verkopen van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg verleend, die later van rechtswege is overgegaan in een melding op grond van het Vuurwerkbesluit. De bebouwing van de Boerenbond is in 2015 gesloopt en de locatie is in beeld voor herbestemming met een supermarkt. Met het verdwijnen van de Boerenbond is de melding in het kader van het Vuurwerkbesluit vervallen. Ook opslag van kunstmest, bestrijdingsmiddelen, etc. vindt niet meer plaats. Bij de eventuele realisatie van een supermarkt, is er sprake van een nieuwe situatie en dient de situatie in dat kader opnieuw beoordeeld te worden en dient eventueel een nieuwe melding te worden gedaan. Het bestemmingsplan maakt overigens ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Gasontvangstation met gasleiding

Aan de Kasteellaan direct ten zuiden van de Mariakapel in het Park Henkenshage is een gasontvangstation (GOS) gelegen. Hieraan is een in acht te nemen afstand van 15 meter gekoppeld. Die afstand is in het bestemmingsplan vastgelegd met een veiligheidszone. Aan dit station is een hogedrukgasleiding gekoppeld. De leiding wordt getypeerd als 'regionale leiding'. De plaatsgebonden risicocontouren liggen op de leiding zelf. De Leiding Z-544-01 heeft een invloedsgebied van 170 meter.

Binnen dit invloedsgebied is het groepsrisico berekend. Het groepsrisico als gevolg van de aardgastransportleiding is met behulp van het rekenprogramma CAROLA²⁴ berekend op basis van de door de Gasunie ter beschikking gestelde gegevens (RMB, augustus 2013, Kwantitatieve risicoberekening aardgastransportleiding, gemeente Sint-Oedenrode, projectnummer 74300305). Het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid heeft een conserverend karakter. Er is geen sprake van een verhoging van het groepsrisico. Het berekende groepsrisico is meer dan 10% van de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

De loop van de leiding is op de verbeelding aangegeven en er is aan de leiding een beschermingszone met voorwaarden voor werken, werkzaamheden en gebruik binnen deze beschermingszone toegekend.

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan voldoet aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

Overige kabels- en leidingen

Rioolpersleiding

Door het plangebied loopt, naast de eerder genoemde gasleiding, nog een rioolpersleiding, welke ter hoogte van de Leunestraat het gebied insteekt, vervolgens ter hoogte van huisnummer 6 naar het oosten afbuigt en dan de rand van het Park Henkenshage volgt. Deze rioolwaterpersleiding dient uit het oogpunt van beheer vrij te blijven van bebouwing.

Straalpad

Ook loopt er over het plangebied (ter hoogte van Kasteel Henkenshage) een straalpad. In het plangebied is echter geen hoogbouw aanwezig en eveneens niet toegestaan, dit heeft derhalve geen consequenties.

7.9 Duurzaam bouwen

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

²⁴ CAROLA is het rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge-druk 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.

In de regio 's-Hertogenbosch is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen (regionaal convenant 2009-2012 Noordoost Brabant). Dit convenant wordt vernieuwd/vervolgd. De gemeente Sint-Oedenrode streeft ernaar om op plaatselijk niveau een dergelijk convenant af te sluiten. Afgesproken is dat bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing rekening zal houden met de richtlijnen voor duurzaam bouwen.

7.10 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 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar), beperkte bouw mogelijkheden gelden. Deze beperkingen/ bescherming is vastgelegd ingevolge artikel 2.4 e.v. van de Rarro.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte van bouwwerken wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 nautische mijl (= 27,8 km) vanaf de radarantenne.

Binnen het plangebied is bebouwing hoger dan 49 meter boven NAP niet toegestaan. het onderhavige plan maakt tevens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk met een dergelijke hoogte. Het onderhavige bestemmingsplan vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

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.

7.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn demodernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine

projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 6.4 Groen en water van de toelichting volgt dat een deel van het plangebied in de Ecologische Hoofdstructuur ligt. Echter doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is, heeft het daar geen invloed op. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Daardoor is van externe werking geen sprake. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Binnen het plangebied zijn wel monumenten aanwezig, echter doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is heeft het daar geen invloed op.
3. In de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het voor onderhavig beheerbestemmingsplan niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

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

8.2 Handhaving

Handhaving van 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 tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn.

De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

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

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

9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

9.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dienen te plegen met het waterschap en waar nodig met besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

9.3 Inspraak

De Wro bevat geen procedureregels met betrekking tot de inspraak, en 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. Gezien het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan is ervoor gekozen geen inspraak toe te passen.

BIJLAGE

Bijlage 1:

Nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Zuid"

Algemeen

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de woonwijken Dommelrode en Vogelenzang, het gemengde gebied van Kasteel Henkenshage en omgeving (onder andere Mariëndael en het voormalige Fioretti College) en het Kasteelraadhuis Dommelrode en omgeving.

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid', dat op 29 september 2005 is vastgesteld. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarin de huidige situatie wordt vastgelegd. Het nieuwe bestemmingsplan vervangt het vigerende bestemmingsplan in zijn geheel.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid heeft na publicatie in de plaatselijke krant, de Staatscourant, op www.sint-oedenrode.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl met ingang van 27 maart 2015 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Ingekomen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch.
2. Waterschap de Dommel, Postbus 10001, Bosscheweg 56, 5280 DA Boxtel.
3. Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, Concourslaan 17, 9700 AD Groningen.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.

De 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.

Zienswijzen overleginstanties/ belangenorganisaties

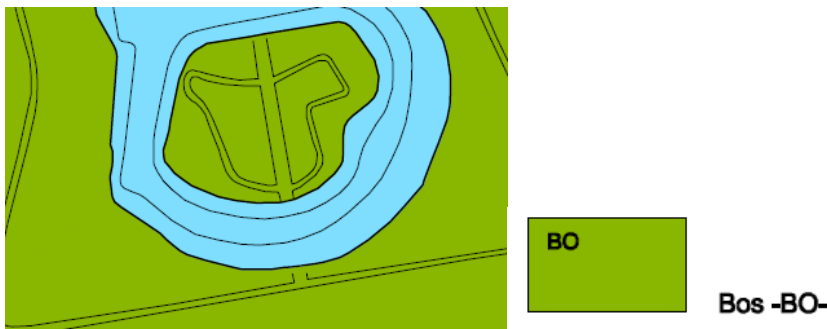
Ad. 1: Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch

Samenvatting zienswijze:

- A. In het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid heeft het eiland bij het kasteel de bestemming "Groen". In het vigerend bestemmingsplan uit 2005 was hier sprake van de bestemming "Bos". Op de Verordeningskaart is dit eiland aangeduid als EHS, met de bestemming bos op de ambitiekaart. Indiener is van mening dat de bestemming "Groen" geen recht doet aan de bescherming van de EHS zoals opgenomen in de Verordening ruimte.
- B. Indiener merkt op dat het aanbeveling verdient om in de regels in plaats van het begrip Groen hoofdstructuur (GHS) het begrip Ecologische Hoofdstructuur (EHS) te gebruiken. In de toelichting is wel sprake van Ecologische Hoofdstructuur.
- C. Ingevolge de Verordening ruimte is in het westen van het plan binnen de bestemming groen, en in de nabijheid van het kasteel binnen de bestemming bos en groen, sprake van de gebiedsaanduiding attentiegebied EHS. In het ontwerpbestemmingsplan is het begrip attentiegebied EHS opgenomen in de toelichting bij het plan, maar op de verbeelding en bij de regels bij het plan ontbreekt de gebiedsaanduiding attentiegebied EHS. Indiener is van mening dat het ontbreken van zowel de gebiedsaanduiding attentiegebied EHS op de verbeelding als de in artikel 12.1 van de Verordening ruimte opgenomen regels (dat in een dergelijk gebied geen bestemmingen worden aangewezen of fysieke ingrepen mogelijk gemaakt worden, die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van dit gebied), strijdig is met de Verordening ruimte.

Reactie van burgemeester en wethouders:

- A. In het vigerende Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid uit 2005 is bij het eilandje bij kasteel Henkenshage sprake van de bestemming 'Bos' (zie onderstaande afbeelding). Bij het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft het eilandje bij Kasteel Henkenshage de bestemming 'Groen' gekregen. Na aanleiding van de zienswijze van de Provincie zal het eilandje ook in het nieuwe plan de bestemming 'Bos' krijgen. Het bestaande medegebruik vanuit Kasteel Henkenshage kan gewoon voortduren.



- B. Bovengenoemde opmerking van de Provincie Noord-Brabant zal worden verwerkt. De regels van het bestemmingsplan zullen hierop worden aangepast.
- C. Voor het delen van het plangebied, waar op de Provinciale kaart de aanduiding Attentiegebied EHS is opgenomen, zal op de verbeelding van het bestemmingsplan tevens deze aanduiding worden opgenomen (zie onderstaande afbeelding). De bij artikel 12.1 van de Provinciale Verordening ruimte 2014 behorende regels zullen in het bestemmingsplan opgenomen worden.



Conclusie:

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

Ad. 2: Waterschap de Dommel, Postbus 10001, Bosscheweg 56, 5280 DA Boxtel

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiener verzoekt om op de verbeelding de begrenzing van Regionale Waterberging conform de Verordening ruimte op te nemen.
- B. Indiener verzoekt het zuidwestelijke deel van het plangebied op de verbeelding als Attentiegebied EHS op te nemen, conform artikel 12.1 van de Verordening ruimte 2014.
- C. Indiener verzoekt om in de toelichting diverse passages te veranderen/toe te voegen.

Reactie van burgemeester en wethouders:

- A. In de zienswijze wordt gesproken over de begrenzing van Regionale waterberging. Het Waterschap bedoelde hier echter de aanduiding "zoekgebied reserveringsgebieden waterberging".

Ter plekke van een deel van het plan gebied (ter hoogte van de woningen aan de Nijnselseweg nummers 5 t/m 13) zijn de volgende provinciale aanduidingen van belang.

1 Regionale waterberging.

Aangrenzend aan bovengenoemd gedeelte van het plangebied (maar wel buiten het plangebied van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid) ligt, ter plekke van de Dommel, de aanduiding 'Regionale waterberging'. Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Regionale waterberging' strekt zich mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

2 Zoekgebied Reservering waterberging

Een bestemmingsplan ter plekke van de aanduiding 'Reservering waterberging' strekt zich mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Bepaalde activiteiten zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van een reservering. Het gaat om activiteiten met over het algemeen een groot ruimtebeslag die, indien eenmaal gevestigd, moeilijk verplaatsbaar zijn, schadegevoelig zijn en een effect hebben op de (potentiele) ruimte voor waterberging.

3 Zoekgebied Behoud en herstel van watersystemen

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' strekt zich mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. In deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is.

In overleg met het Waterschap is besproken in relatie tot dit punt een aantal aanpassingen door te voeren. Het gaat om de volgende aanpassingen:

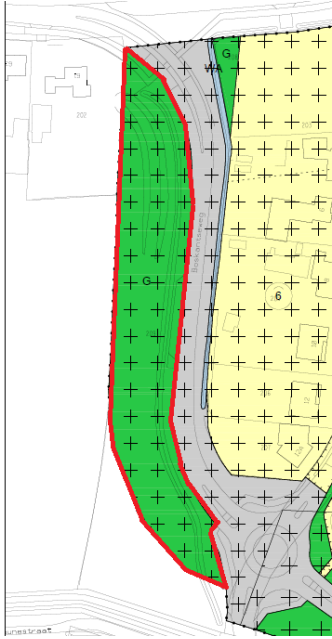
- Artikel 20.2 (zoekgebied reserveringsgebieden waterberging) wordt aangevuld met een signaleringsfunctie. Mocht in de toekomst ter plaatse van deze aanduiding "zoekgebied reserveringsgebieden waterberging" een ontwikkeling plaatsvinden, dan moet advies bij het Waterschap ingewonnen worden. Achterliggende gedachtegang hierbij is dat het Waterschap op basis van haar laatste berekeningen verwacht dat in de toekomst een hoger waterpeil ter plekke kan optreden.
- In overleg met het Waterschap is besproken de aanduiding "zoekgebied behoud en herstel watersystemen" uit de regels en van de verbeelding van het bestemmingsplan te verwijderen. Ook de Provincie Noord-Brabant stemt hier mee in. De aanduiding ligt ter plekke van de percelen aan de Nijnselseweg 5 t/m 13, 20 en 22 en deels over de Nijnselseweg. De percelen zijn al dusdanig volgebouwd en ingericht als woonbestemming dat hier geen sprake meer is of kan zijn van "de verwezelijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen". De aanduiding, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, is op onderstaande afbeelding te zien.



- B. Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied (de strook groen ten westen van de Boskantseweg) zal de aanduiding Attentiegebied EHS worden opgenomen, conform artikel 12.1 van de Verordening 12.1. Zie onderstaande afbeelding (rood omlijnd).

Qua regels houdt dit in dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied EHS' tevens voor de bescherming en instandhouding van de attentiegebieden van de EHS zijn. Het is verboden om op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden verboden ter plaatse van de aangeduide waarden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter;
- aanleg van drainage, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.



- C. Het gaat hier om kleine omissies en aanpassingen. In overleg met Waterschap de Dommel is afgesproken dat dit in de toelichting wordt aangepast. Het gaat onder andere over:
- Veranderen van het woord 'Keur' naar 'Legger';
 - Veranderen van 'Beleidsnota uitgangspunten watertoets' naar 'Handreiking Watertoets'
 - Benoemen van Leggerlopen met A-status in de Keur;
 - Benoemen van het juiste aantal overstorten richting De Dommel.
 - Veranderen van 'uitgangspunten watertoets' in 'Keur 2015 met Algemene regels en Beleidsregels'.

Conclusie:

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

Ad. 3: Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, Concourslaan 17, 9700 AD Groningen

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiener verzoekt om de rondom het gasontvangstation, gelegen aan de Kasteellaan, de aanduiding 'veiligheidszone- bedrijven' op te nemen, om te voorkomen dat de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.12 6^e lid) voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. In de planregels dient te worden opgenomen dat in de veiligheidszone geen kwetsbare objecten mogen verschijnen op een afstand van minder dan 4 meter.
- B. Het gasontvangstation is in het bestemmingsplan opgenomen als "Maatschappelijk" met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Indiener ziet de bestemming graag gewijzigd worden in "Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation".
- C. Indiener verzoekt in de toelichting in tabel 7.1 een juiste milieucategorie toe te kennen. Aangezien het de bestemming "Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation" dient te zijn, moet de milieucategorie worden gewijzigd naar 3.1, zoals bedoeld in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

Reactie van burgemeester en wethouders:

- A. De aanduiding 'veiligheidszone-bedrijven', zoals aangereikt in Bijlage II van de zienswijze van Gasunie Transport Services B.V., zal op de plankaart en in de regels worden opgenomen
- B. In het ontwerp bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid is het gasontvangstation opgenomen als de bestemming "Maatschappelijk" met de nadere aanduiding 'nutsvoorziening'. Naast het gasontvangstation staat er nog een gebouw van de RNB (regionale netbeheerder) op de locatie, hetgeen geen gasontvangstation is. De gronden zullen op de verbeelding en in de regels worden bestemd als "Bedrijf – Gasdrukmeet – en regelstation".

- C. De milieucategorie wordt aangepast naar categorie 3.1, overeenkomstig met de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels, toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Individuele zienswijzen

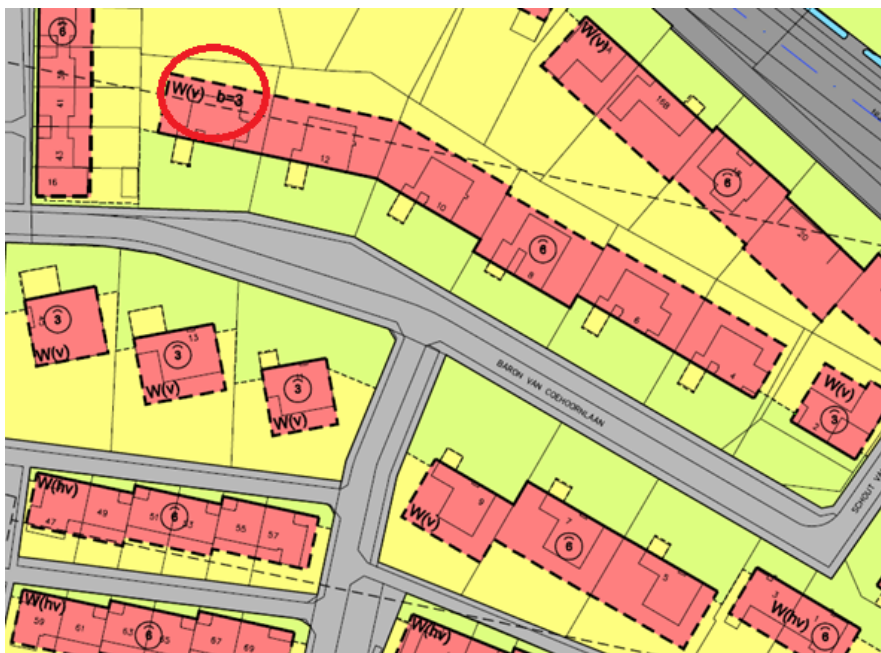
Ad.4 t/m 11:

Samenvatting zienswijze:

- A. Indieners geven aan dat de woningen, welke gelegen zijn aan de Baron van Coehoornlaan nummers 4 t/m 14, grenzend of nabijgelegen aan de achterzijde van de woning van indiener, zijn voorzien van een plat dak zonder een eerste verdieping. Indieners geven aan dat uit het ontwerp bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid blijkt dat een kapconstructie of een eventuele eerste verdieping voor de woningen aan de Baron van Coehoornlaan met de nummers 4 tot en met 14 tot de mogelijkheden behoort. Bij de realisatie van een verdieping op deze woningen zal de privacy en het uitzicht van het panden van indieners ernstig geschaad worden. Indieners zijn tevens bang voor waardevermindering van de woningen.

Reactie van burgemeester en wethouders:

- A. Aan de Baron van Coehoornlaan zijn enkele bungalows/patiowoningen gelegen met een plat dak. In het vigerende plan Sint-Oedenrode Zuid, vastgesteld op 29 september 2005, hebben de woningen aan de Baron van Coehoornlaan 4 t/m 14 op de plankaart de aanduiding b=3 (bouwhoogte maximaal 3 meter). Dit is op onderstaande afbeelding te zien. In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid is deze regeling niet overgenomen op de plankaart. Dit zal alsnog gebeuren. Voor de woningen aan de Baron van Coehoornlaan 4 t/m 14 zal een maximale bouwhoogte van 3 meter worden opgenomen, in overeenstemming met het vigerende plan Sint-Oedenrode Zuid.



Conclusie:

Deze zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Ad. 12:

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiener verzoekt om het bestemmingsvlak "woongebied" te vergroten dan wel te verleggen waardoor de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de kavel beter voor woondoeleinden benut kan worden.
- B. Bij brief van 16 juli 2013 heeft indiener aan het College om medewerking verzocht voor de realisatie van een theetuin op het perceel. In het ontwerp bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' zijn onder artikel 9.5 de afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels opgenomen. Het is mogelijk na toestemming van Burgemeester en wethouders om onder voorwaarden een bedrijf aan huis, een consumentverzorgend bedrijf en/of logies en ontbijt te realiseren, maar een theetuin zoals indiener voor ogen heeft behoort niet tot de afwijkingsbevoegdheid. Indiener verzoekt om een algemene mogelijkheid tot afwijking voor de theetuin op te nemen in artikel 9.5 van het bestemmingsplan.

Reactie van burgemeester en wethouders:

- A. Het gebied wat de heer van den Berk als "woongebied" wil toevoegen is op onderstaande afbeelding te zien. Het gaat om het stuk links langs de oprit. In het ontwerp bestemmingsplan hadden deze gronden de bestemming "Groen". De gronden zijn op dit moment in gebruik als weiland/tuin. Gezien het feitelijke gebruik en het feit dat vergroting van de bestemming "woongebied" ter plekke van de locatie Streepenstraat 61 geen afbreuk doet aan de waarden en de beleving van het omliggende gebied, heeft het College geen bezwaar voor toevoeging van een extra stuk "woongebied" ter plekke van de locatie Streepenstraat 61.



- B. Met betrekking tot een algemene afwijkingsmogelijkheid voor een theetuin zijn onderstaande punten van belang. Een dergelijke algemene regeling zou dan zowel voor de wijken Dommelrode als Vogelenzang gelden. De vraag is of dit beleidsmatig gewenst is.
 1. Verschil buitengebied en bebouwde kom

Koffie-/theetuinen kunnen bijdragen aan versterking van het recreatie- en toerismeaanbod in Sint-Oedenrode. Van belang is dat het slechts mag gaan om een ondergeschikte nevenactiviteit welke de woonfunctie als hoofdactiviteit ondersteunt en passend is in de woonomgeving. Percelen in het buitengebied zijn over het algemeen wat ruimer opgezet dan percelen in de bebouwde kom.

De specifiek afwijkingsregeling voor koffie-/theetuinen is in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen in het kader van verbrede landbouw/hergebruik en nieuwe economische dragers.

In de bebouwde kom is de situatie anders. Hier geldt een strak horecabeleid, met name gericht op versterking van de horeca in het centrum.

2. Gevaar van ongewenste precedentwerking wat ten koste gaat van horecaconcentratiegebied De Markt.

Het is onwenselijk als er op andere plekken binnen de bebouwde kom kleinschalige horecafuncties ontstaan die mogelijk gaan concurreren met de horeca in het centrum. Fietsers die een koffie-/theetuin in de bebouwde kom bezoeken, zullen minder geneigd zijn een terras in het centrum te bezoeken. Dit gaat ten koste van de wens van het gemeentebestuur om de markt te versterken als ontmoetingsplek/ hart van hoofdkern Sint-Oedenrode (horecaconcentratiegebied).

Gelet op het vorenstaande acht het College het opnemen van een algemene afwijkingmogelijkheid voor het realiseren van een theetuin in het bestemmingsplan niet wenselijk.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Ad. 13:

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiërs juichen de bescherming van de karakteristiek van de woningen en ensembles toe. Verder vinden indiërs dat met eventuele wijzigingen uiterst zorgvuldig moet worden omgegaan. Wel gaan indiërs er van uit dat de bestaande situatie wordt gerespecteerd en dat het bestemmingsplan enkel van toepassing is op toekomstige situaties.
- B. Indiërs zijn verder van mening dat het omliggende groen en de uiterst karakteristieke bomen een zodanige eenheid met de bebouwing vormen dat daarvoor ook beschermende bepalingen dienen te worden opgenomen.

Reactie van burgemeester en wethouders:

- A. Bij het nieuwe bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid is sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarin de huidige situatie wordt vastgelegd. Bestaande situaties ter plekke worden gerespecteerd. De voor delen van de Dommelrodelaan/hoek B. van Coehoornlaan (nummers 33 t/m 43) en de Jonker Marcus van Gerwenlaan (nummers 14 t/m 34) specifiek opgenomen regeling, ter bescherming van de bouwmassa's en karakteristiek van deze woningen, geldt voor eventuele toekomstige aanpassingen aan de woning.
- B. De cultuurhistorische waarde van met name Dommelrode wordt verder gevormd door de stedenbouwkundige structuur. Deze bestaat uit de ligging en de loop van het openbaar gebied in combinatie met de bestaande rooilijnen en bestaande bebouwing. Deze elementen zullen niet essentieel wijzigen. De exacte inrichting van het openbaar gebied is naar het oordeel van het College niet dusdanig dat hierdoor een beschermingsregeling in het leven zou worden geroepen.

Conclusie:

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

Ambtshalve aanpassingen:

Het ontwerp van bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid geeft verder aanleiding tot een aantal ambtshalve aanpassingen die hierna worden genoemd.

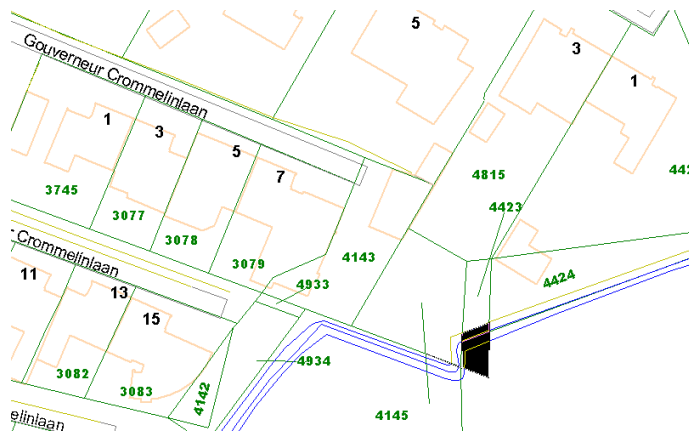
Regels:

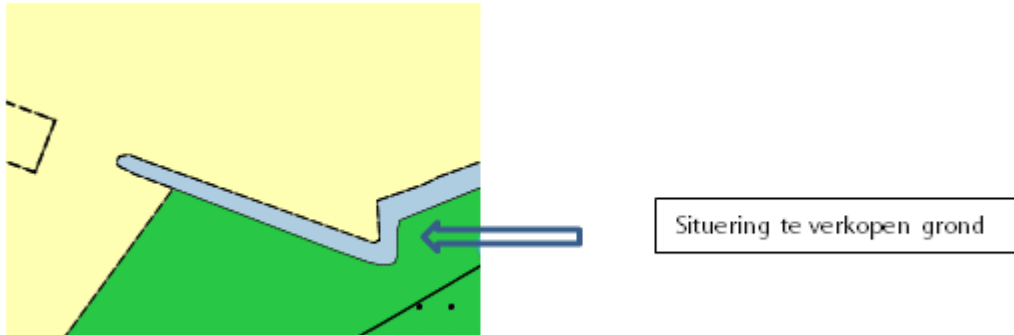
- Mantelzorg: Aan artikel 9.5.2 toevoegen de voorwaarde "het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college aan te wijzen deskundige".

- Het begrip Groen hoofdstructuur (GHS) wordt gewijzigd in het begrip Ecologische Hoofdstructuur (EHS).
- Een aantal kleine onvolkomenheden (spelfouten, foute verwijzingen) worden hersteld.
 - typfout in artikel 9.2.2: Maximale booghoogte garagebox
 - in artikel 9.2.1 lib b moet de passage “..zoals benoemd in lid 9.1 sub c,d en e...” worden veranderd in “..zoals benoemd in lid 9.1 sub b en c..”.
 - in artikel 9.5.4 lid h moet de passage “..zoals benoemd in artikel 9.2.1 sub d..” worden veranderd in “.. zoals benoemd in artikel 9.2.1 sub b..”.
 - typfout in artikel 9.2.1 lid d: woningen.
- De bouwregels in artikel 9 (woongebied) nader aanscherpen voor gestapelde woningen.
 - Aan artikel 9.2.1 lid d onder 3 toevoegen: “..voor aaneengebouwde en gestapelde woningen..”
 - Aan artikel 9.2.2, hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw onder c toevoegen “bij het woningtype aaneengebouwd en gestapeld...”.
- In artikel 9.5.7 lid b de passage “...karakter van het gebouw..” wijzigen in “...fysieke karakter van het gebouw..”.

Verbeelding:

- De heer Crooijmans, woonachtig aan de Gouverneur Crommelinlaan 7, wil een stuk grond bijkopen (zie onderstaande kadastrale kaart). Het College heeft hiermee ingestemd in haar vergadering van 14 april 2015. In het ontwerp-bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid heeft de te verkopen grond de bestemmingen ‘Water’ en ‘Groen’. Dit zal worden aangepast naar de bestemming “Woongebied”.





- Een aantal goothoogten op de verbeelding (voor een deel van de straten Nijnselseweg, Emmausstraat, Kasteellaan, Buizerd, Tolhuisweg Kwikstaart en Zwaluw) van het voorliggende bestemmingsplan komen niet overeen met het vigerende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Zuid uit 2005. Deze goothoogten zullen in overeenstemming met het plan uit 2005 worden gebracht.
- Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 (hoge verwachtingswaarden)' en 'Waarde- Archeologie 2 (middelhoge verwachtingswaarden)' omgedraaid. Dit wordt aangepast.

Regels

