

Bestemmingsplan

Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Betreffende	Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.OED001BP0012022P-ON01
Datum	4 april 2022

Toelichting

Bestemmingsplan Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad

Ontwerp

Rapportnummer:	211x09042_7
IMRO-IDN	NL.IMRO.1948.OED001BP0012022P-ON01
Datum:	4 april 2022
Opdrachtgever:	Gebr. Van Stiphout Projectontwikkeling B.V.
Projectteam BRO:	JRi, JvdA, CVe, MvDn
Concept:	augustus 2020, juni 2021, december 2021
Voorontwerp:	februari 2022
Ontwerp:	april 2022
Vaststelling:	--
Onherroepelijk:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 8

2 BESTAANDE SITUATIE **10**
2.1 Historie 10
2.2 Kenschets plangebied en haar omgeving 11

3. BELEIDSKADER **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Gemeentelijk beleid 21

4. PLANBESCHRIJVING **29**
4.1 Algemeen 29
4.2 Stedenbouwkundig concept 30

5. OMGEVINGSASPECTEN **37**
5.1 Inleiding 37
5.2 Verkeer en parkeren 37
5.3 Geluid 45
5.2 Luchtkwaliteit 46
5.5 Bedrijven en milieuzonering 48
5.5 Geurhinder 53
5.6 Externe veiligheid 56
5.7 Ecologie 59
5.8 Bodem 65
5.9 Water 66
5.10 Archeologie 68
5.11 Cultuurhistorie 69
5.12 Hoogspanningslijnen 73
5.13 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen 74
5.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen 74
5.15 M.e.r.-plicht 75

5.16 Belangen van derden 76

6. JURIDISCHE PLANOPZET 78
6.1 Inleiding 78
6.2 Systematiek 78
6.3 Bestemmingen 81

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 84
7.1 Kostenverhaal 84
7.2 Financiële haalbaarheid 84

8. OVERLEG EN INSPRAAK 85
8.1 Inspraak 85
8.2 Overleg 86
8.3 Vaststellingsprocedure 87
8.4 Beroep 87

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Parkeerbalans
Bijlage 2: Flora- en faunaonderzoek
Bijlage 3: Waterparagraaf
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
Bijlage 5: Vooronderzoek bodem
Bijlage 6: Verkennend onderzoek bodem en asbest
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 9: Onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 10: Stikstofberekening
Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
Bijlage 10: Stikstofberekening
Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie m.e.r.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Sint-Oedenrode is een aantrekkelijke, rustige en groene kern, waar het goed wonen en anderszins vertoeven is. Handhaving en waar mogelijk versterking van de woon-, groene én cultuurhistorische kwaliteiten is daarom het hoofduitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Sint-Oedenrode. Eén van de locaties waar herontwikkeling in beeld is om deze kwaliteiten te versterken, is de locatie Markt-Kapittelhof.

Met name sinds het vertrek van het kantoor van de Rabobank van het pand Markt 19 naar bedrijventerrein De Kampen, zijn er concretere plannen voor een herontwikkeling van de Rabobanklocatie aan de Markt in Sint-Oedenrode ontwikkeld. De prominente locatie in het hart van het historische dorpscentrum van Sint-Oedenrode vraagt om een kwalitatief hoogwaardige invulling. Nadat diverse plannen om verschillende redenen niet tot een gedragen en gewenste herinvulling konden komen, heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode (nu: Meierijstad) op 20 oktober 2016 unaniem het stedenbouwkundig kader vastgesteld voor het vrijkomende kantoor van de Rabobank aan de Markt. Binnen het stedenbouwkundig kader is de kans gegrepen om ook tot een herontwikkeling van de woningen Kapittelhof 1 t/m 20 en de openbare ruimte aan het Kapittelhof mee te nemen in de ontwikkeling. Hierdoor ontstaat er de kans op een integrale planontwikkeling voor het gebied tussen de Markt en de begraafplaats.

Gedurende de planvormings- en planuitwerkingfase is gebleken dat het oorspronkelijk beoogde concept op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige kader om – met name financiële – redenen niet haalbaar is. Er is door LA Architecten in nauw overleg met diverse ambtelijk gedragen adviesorganen en deskundigen een alternatief plan gemaakt. Dit plan voorziet in 2 bouwmassa's: één op de locatie Rabobank, waarbij er iets dieper wordt gebouwd dat voorheen beoogd en één op de locatie Kapittelhof.

Over het nieuwe plan heeft bestuurlijke en politieke besluitvorming plaatsgevonden. Het aangepaste stedenbouwkundig plan is in maart 2020 goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad.

De hoofduitgangspunten van het vastgestelde stedenbouwkundig kader blijven in het nieuwe plan gehandhaafd. Daarbij wordt in architectonisch/beeldkwaliteitsoogpunt aansluiting gezocht bij de kenmerken van het centrum en de markante bestaande bebouwing op de Markt en de inpassing van het plan in het van gemeentewege aangewezen beschermde dorpsgezicht.

Het ontwikkelde plan, met als naam 'Hart van Rooi', bestaat uit maximaal 57 appartementen, waarvan 20 zorgappartementen voor jong volwassenen met een psychologische beperking, en circa 600 m² commerciële ruimte op de begane grond in het gebouw aan de Markt. Onder het gebouw op de plek

van de Rabobank en daarop aansluitend komt een parkeergarage. Het uitgangspunt is om de (woon)gebouwen aan te laten sluiten op de bebouwing aan de Markt.

Het plan past ruimtelijk en functioneel niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan ‘Centrum, herziening 2013’ en daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan omvat de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het hart van de kern Sint-Oedenrode. Het plangebied omvat de percelen Markt 19 en 23 (klein gedeelte), Kapittelhof 1 t/m 20, allen te Sint-Oedenrode. De percelen aan de Markt zijn kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie G, nummers 4194 en 4195. De percelen aan de Kapittelhof zijn kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie G, nummers 4319 en 4320. Het openbaar gebied binnen het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie G, nummer 4859 (ged.).

In de huidige situatie liggen in het plangebied 20 huurwoningen van de woningbouwvereniging (Woonmeij), een (voormalig) kantoor van Rabobank en een parkeerterrein met toegangsweg. Het plangebied ligt tussen het centrum (de Markt) van Sint-Oedenrode en de begraafplaats behorend bij de Sint Martinuskerk. Rondom de Sint Martinuskerk ten zuiden van het plangebied, liggen diverse open ruimtes en pleintjes. Ten noorden van het plangebied liggen zijkanten en achterkanten van woonbebouwing, horeca en winkels.

In afbeelding 1.1 wordt de ligging van de planlocatie in de kern Sint-Oedenrode weergegeven. In afbeelding 1.2 is nader ingezoomd op het plangebied. De begrenzing van het plangebied wordt in deze afbeelding eveneens globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: ligging plangebied in de kern Sint-Oedenrode (bron: Bing Maps)



Figuur 1.2: begrenzing plangebied en weergave directe omgeving (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, is het bestemmingsplan “Centrum, herziening 2013” van de gemeente Sint-Oedenrode het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Dit bestemmingsplan is op 10 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Aanvullend hierop is het paraplubestemmingsplan ‘Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1’ (vastgesteld op 29 januari 2015) van toepassing. Laatst vermeld bestemmingsplan heeft voor wat betreft het bestemmingsplan “Centrum, herziening 2013” ertoe geleid dat enkele begrippen zijn gewijzigd en een afwijkingsregeling is toegevoegd voor enkele bestemmingen (waaronder de centrumbestemmingen). Tevens is op de locatie het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’ (vastgesteld 31 januari 2019) vigerend. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw, voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd. Bij uitspraak van 24 maart 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:632) heeft de Raad van State artikel 8.3 van dit paraplubestemmingsplan vernietigd. Tot slot is het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit’ (vastgesteld op 27 januari 2021) van toepassing. Dit stelt aanvullende c.q. vervangende regels ten aanzien van diverse onderwerpen, waaronder bijbehorende bouwwerken binnen het centrum van Sint-Oedenrode.

Enkelbestemmingen
Op basis van het bestemmingsplan “Centrum, herziening 2013” rusten op het plangebied de volgende (enkel)bestemmingen:

- Centrum – 1: deze bestemming ligt ter plaatse van het voormalige Rabobankkantoor; Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel (op de begane grondlaag),kantoren en dienstverlening, bestaande woningen, bedrijven en bedrijfsactiviteiten (in milieucategorie 1 en 2 en op de begane grondlaag) en bepaalde vormen van horeca (op de begane grondlaag). Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden en waarin een maatvoeringsaanduiding voor de maximale goothoogte (8 meter) is gekoppeld.
- Verkeer-Verblijfsgebied: deze bestemming ligt op de openbare ruimte tussen de Markt en de begraafplaats. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen, groen e.d.
- Wonen: deze bestemming ligt ter plaatse van de woningen aan het Kapittelhof. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Voor elk bouwvolume is een bouwvlak voor hoofdbebouwing opgenomen, een aanduiding voor de typologie (aaneengebouwd) en (voor)tuin en een maatvoeringsaanduiding voor de maximaal toegestane goothoogte (6 meter).

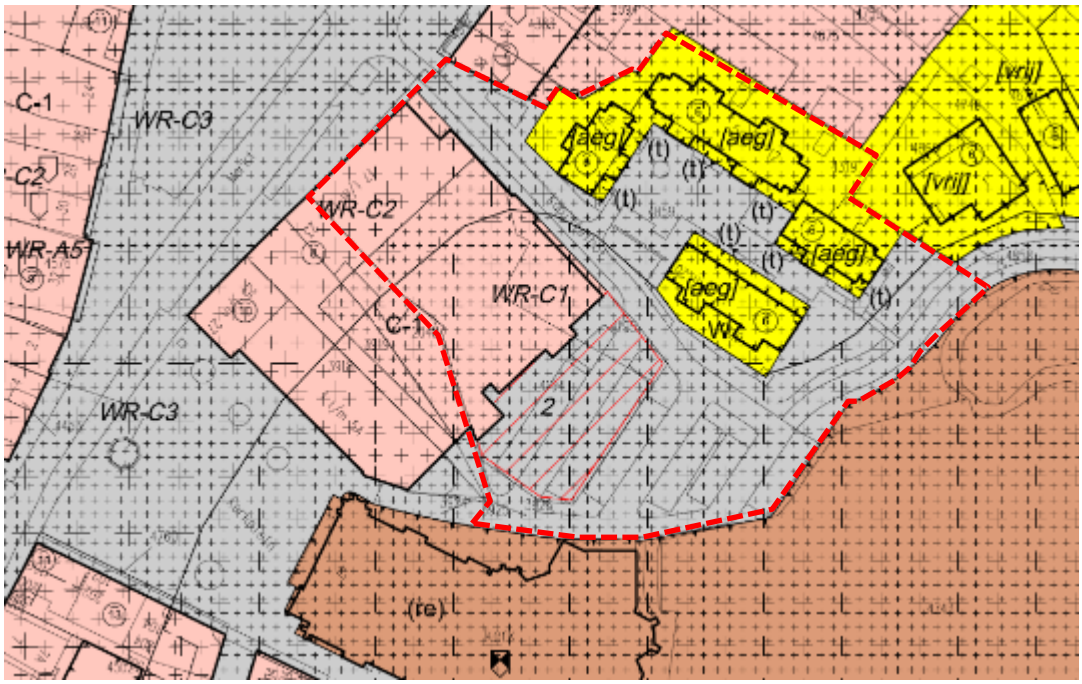
Dubbelbestemmingen
Tevens zijn op grond van het bestemmingsplan “Centrum, herziening 2013” de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waarde – Archeologie 4: deze dubbelbestemming ligt op het zuidelijke deel van het plangebied (parkeerterrein Kapittelhof, achterzijde Rabobankgebouw). Deze gronden zijn mede bestemd ter bescherming van de archeologische waarden vanwege de mogelijk resten van voormalige slotjes, kastelen, kerken of kloosters;

- Waarde - Archeologie 5: deze dubbelbestemming ligt op het noordelijke deel van het plangebied (woningen Kapittelhof, voorzijde Rabobankgebouw). Deze gronden zijn mede bestemd ter bescherming van de archeologische waarden vanwege bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de oude kernen;
- Waarde – Cultuurhistorie 1: deze dubbelbestemming ligt op het gehele plangebied met uitzondering van het gedeelte van het voormalige Rabobankkantoor dat aan de Marktzijde ligt. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke groen- en wegenstructuur, bestrating en bebouwingswanden in het van gemeentewege aangewezen beschermde dorpsgezicht. Er is een vergunningenstelsel opgenomen waarbij bepaalde werken en werkzaamheden die een effect kunnen hebben op de karakteristieke structuur vergunningsplichtig zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het veranderen van het wegprofiel, de waterstructuur of het structureel aanpassen van verhardingen.
- Waarde – Cultuurhistorie 2: deze dubbelbestemming ligt op de Marktzijde van de bebouwing van het voormalige Rabobankkantoor en is bedoeld voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke hoofdvorm van hoofdgebouwen in de vorm van hoogte, breedte- en diepteverhoudingen, kapvorm en kaprichting in de bouwvlakken. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat de bestaande maatvoering (hoogte, oppervlakte, inhoud, situering) slechts mag worden vergroot of veranderd onder bepaalde voorwaarden (behoud ritmiek en parcellering (hoogte-, breedte- en diepteverhouding) van de straatwand en differentiatie in goothoogten).

Wijzigingsbevoegdheid naar 'Centrum – 1'
Voorts rust er op een gedeelte van het parkeerterrein aan het Kapittelhof een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone wijzigingsgebied 2). Binnen dit gebied zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd het bestemmingsplan onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'Centrum – 1' ten behoeve van de uitbreiding van de kantoorfunctie. Deze voorwaarden omvatten onder meer het aanleggen van een ondergrondse parkeervoorziening om zo te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid, een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en gebleken dient te zijn dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen de wijziging c.q. bestaande belemmeringen zijn opgeheven.

Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013" is opgenomen in afbeelding 1.3.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan ‘Centrum, herziening 2013’

De herontwikkeling van het gebied Markt-Kapittelhof is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen, onder meer omdat de aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen worden overschreden. Daarnaast wijkt het plan op onderdelen af qua toegelaten goothoogte, is er een toevoeging in aantal woningen voorzien (57, ten opzichte van 20 in de huidige situatie) en is er een aanpassing in de begrenzing van de openbare ruimte, verharding en bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht voorzien. Dit bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader voor herontwikkeling van het gebied Markt-Kapittelhof.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlage(n) waarin de in dit kader relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Bestaande situatie’, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden ontwikkeling die dit plan

mogelijk maakt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrum van de kern Sint-Oedenrode. Dit gedeelte is, na Eerschot, één van de oudst bebouwde delen van de kern.

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.



Afbeelding 2.1: Historische kadastrale situatie Markt en omgeving (Bron: BRO, 2016)

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 werd 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. Per 1 januari 2017 is de gemeente Sint-Oedenrode onderdeel van de gemeente Meierijstad geworden.

2.2 Kenschets plangebied en haar omgeving

Het plangebied grenst direct aan de Markt en loopt via een doorsteek naar het Kapittelhof en de begraafplaats.



Afbeelding 2.2: Vogelvluchtperspectief Markt en Kapittelhof (Bron: Google Streetview)

Markt en Kerkplein

Het gebied rondom de Markt, de Heuvel en het Kerkplein is van oudsher het historisch centrum van Sint-Oedenrode. Dit gebied wordt gevormd door de ruime Markt, de Heuvel, het hieraan liggende Kerkplein en een aantal kleinere straatjes die uitkomen in het historisch centrum.

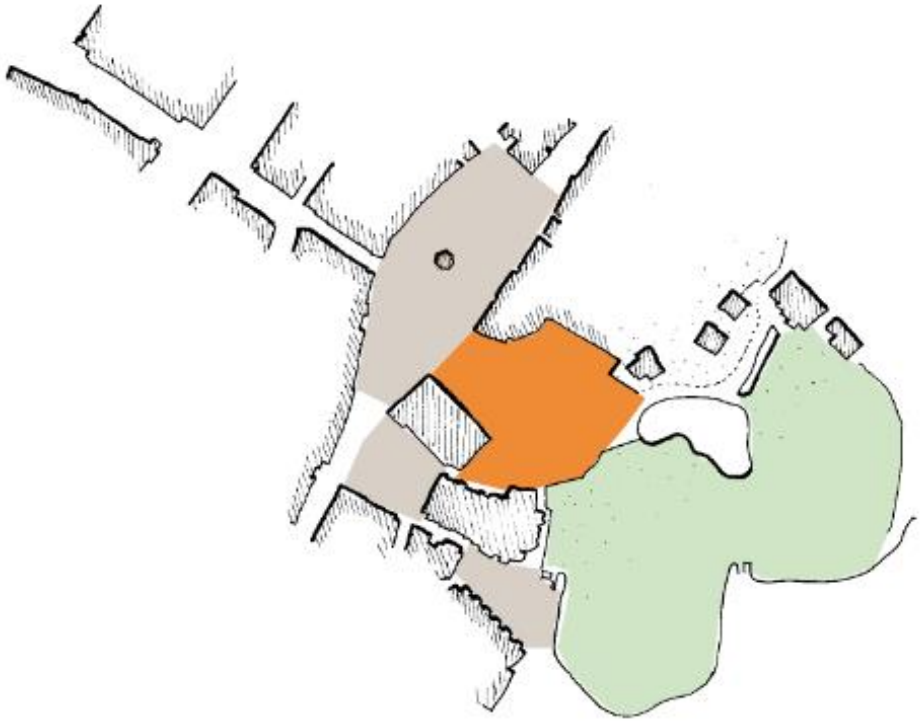
Binnen het centrum, en als zodanig ook binnen de kern Sint-Oedenrode, is de Markt het centrale punt. Het marktplein, met afmetingen van circa 50 bij 100 meter, is een ruime openbare ruimte met aan de randen een groot aantal beeldbepalende panden en grote karakteristieke bomen. De traditionele inrichtingselementen en bestrating maken de Markt tot het echte centrum van de kern. Met name deze ruimtelijke uitstraling draagt bij aan een hoge belevings- en gebruikswaarde van de Markt. In en in de omgeving van het plangebied is een grote verscheidenheid aan voorzieningen gesitueerd. Het plangebied zelf en haar directe omgeving vormen dan ook van oudsher het centrum van de kern, waar altijd de meeste voorzieningen gevestigd zijn geweest. Aan de Markt is een concentratie van detailhandels- en horecavoorzieningen gelegen. Ook zijn panden met een dienstverlenende en woonfunctie te vinden.



Afbeelding 2.3: aanzicht vanaf de Markt (Bron: Google Streetview)

Het binnen het plangebied gelegen voormalige Rabobankpand grenst aan de Markt. Het Rabobankpand past met haar forse voorkomen en open ruimte op de begane grond minder in de verder gesloten bebouwingswand met pandsgewijze opdeling. Het pand bestaat uit een 2-laagse bouwmassa met een kap waarin een 3de bouwlaag is opgenomen. Het naastliggende pand van de snackbar (Markt 23) is kleinschaliger. Dit pand kent ook 2 bouwlagen waarvan de 2de laag in de kap is gesitueerd. Dit pand blijft behouden.

Aan de westzijde van het plangebied is – via een doorsteekje tussen de kerk en een moderner bouwvolume - het Kerkplein aan de Heuvel te bereiken. Het beeld op het plein wordt bepaald door de kerk op de kop van het plein. Aan de noord- en zuidzijde van het plein zijn gesloten wanden aanwezig. De verhouding tussen de hoogte van de wanden en de afmetingen van het plein, circa 40 bij 40 meter, geeft het plein een besloten indruk.



Afbeelding 2.4: groene pleinruimtes rondom het plangebied met het Kapittelhof als verbindende schakel tussen de Markt en de groene long (bron: BRO 2016)

Groene long met begraafplaats

Kenmerkend voor het centrum van Sint-Oedenrode is de ligging in een binnenbocht van de Dommel. Aan de west-, noord- en oostzijde grenst het centrum aan de Dommel en de hieraan grenzende groenstructuren. De Dommel is de hoofddrager van de groenstructuur en bepaalt in hoge mate het ‘groene’ beeld van het centrum vanuit vogelvluchtperspectief. Ter plaatse van het plangebied komt de groene long – mede door de aanwezigheid van de begraafplaats – tot ver in de bebouwde structuur van het centrum. Het groen wordt ervaren tot aan het Kapittelhof, van waaruit de Markt zichtbaar is. Vanuit het plangebied kan via het Leerlooierspad – dat langs de begraafplaats ligt – door de groene long worden gewandeld en gefietst door een uniek groen en vrij stil gebied op zeer korte afstand van het winkelgebied.

Kapittelhof

Het Kapittelhof vormt de verbinding tussen de drukke Markt en de rustige groene long. Het hof zelf is ingericht als parkeerterrein, wat door de aanwezigheid van diverse bomen, blokhagen en struikgroepen een vrije groene uitstraling kent. Aan het enigszins van het centrumgebied afgekeerde Kapittelhof ligt aan een besloten pleintje een bijzonder woonmilieu. Hier is een pleinruimte gevormd rondom een 3-tal tweelaagse en een enkele éénlaagse bouwmassa met kap, waarin aaneengebouwde en gestapelde (senioren)woningen gesitueerd zijn (20 in totaal). Aan de oostzijde grenst de Kapittelhof aan de Sint Martinuskerk waarvan de ingang van de sacristie vanuit het Kapittelhof is te bereiken. Aan de zuidzijde grenst het Kapittelhof aan de begraafplaats, waarvan één van de ingangen is gelegen.



Afbeelding 2.5: zicht op parkeerterrein Kapittelhof/Kerkplein, met op de achtergrond de Sint Martinuskerk (Bron: Google Streetview)

.

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens het (ruimtelijk) rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld dat in dit kader relevant is.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die in 2020 door het Rijk is vastgesteld, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen.
Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. Belangrijk uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zodat er in gebieden betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Doorwerking plangebied
In dit geval is sprake van een lokale binnenstedelijke ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR (voorheen) en NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Commerciële functie Markt 19

De bouwcontouren en de op grond van het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' toegestane centrumfuncties voor het pand Markt 19 blijven in planologisch opzicht gedeeltelijk behouden met dit plan. Hier zijn wat betreft deze functies geen toevoegingen voorzien. De op grond van bijlage 2 van de regels van het vigerende bestemmingsplan toegelaten kantoorbestemming voor het gehele Rabobankpand komt te vervallen en daarmee neemt het areaal aan toegestane m² kantoor af. De toegelaten overige centrumfuncties voor het gehele Rabobankpand worden in het onderhavige nieuwe bestemmingsplan slechts toegestaan aan de Marktzijde op de begane grond en zijn daardoor in oppervlakte begrensd (circa 600 m² bruto vloeroppervlakte (bvo)).

Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 16 april 2014, nr. 201308833/1/R3) blijkt dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro geen sprake is bij een continuering van de bestaande planologische mogelijkheden waarbij voor deze functie niet wordt voorzien in een uitbreiding van bebouwing. Gezien het feit dat hier in beginsel sprake van is, hoeven de bestaande centrumfuncties zoals deze bestendigd en nader ingekaderd worden in onderhavig bestemmingsplan niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het reduceren van het areaal aan commerciele functies is overigens passend binnen de centrumvisie.

Woningen

Qua wonen betreft het initiatief een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een toets aan de ladder verplicht is, aangezien het initiatief een toename van maximaal 37 woningen voorziet. Wat betreft de

woningen is in de nieuwe situatie sprake van in totaal maximaal 57 wooneenheden. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied 20 woningen aanwezig aan het Kapittelhof. Ter plaatse van het pand Markt 19 is geen woning aanwezig c.q. toegestaan. Per saldo zal het aantal woningen binnen het plangebied dus met maximaal 37 toenemen.

Laddertoets
Het plan voorziet in de bouw van maximaal 57 woningen, waarvan er 37 worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De ontwikkeling van deze nieuwe woonbebouwing kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op deze ontwikkeling.

Woonbehoefte
Woonvisie Meierijstad 2018
Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Met de visie wil de gemeente richting geven aan het woonbeleid, waarbij er voldoende flexibiliteit moet blijven bestaan om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die de komende jaren komen. Om die reden worden ontwikkelingen jaarlijks gemonitord en waar nodig wordt het woonbeleid bijgesteld, hiervoor wordt de Woonagenda vastgesteld.

De woningbehoefte kent kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte (jaarlijks ongeveer 1% toevoeging aan de bestaande woningvoorraad), daarna vlakt die behoefte aan extra woningen af. Die demografische ontwikkeling heeft de volgende kenmerken:
- het aantal gezinnen en jongere huishoudens blijft nagenoeg gelijk;
- het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden neemt behoorlijk toe;
- de bevolking van Meierijstad vergrijst (naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar
- of ouder: een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens ten opzichte van nu).

In kwantitatief opzicht is er tot 2028 een behoefte aan 505 woningen in de kern Sint Oedenrode (zie tabel 3.1). In par. 3.3 wordt nader ingegaan op de relatie van het plan tot de gemeentelijke woonvisie.

KERNEN VAN MEIERIJSTAD	AANTAL WONINGEN	WONINGBEHOEFTE
Boerdonk	290	28
Boskant	579	52
Eerde	552	49
Erp	1980	179
Keldonk	439	40
Mariaheide	530	49
Nijnsel	974	88
Olland	414	37
Schijndel	9633	876
Sint-Oedenrode	5565	505
Veghel	11375	1034
Wijbosch	481	44
Zijtaart	637	59
Totaal Meierijstad	33449	3040
Verstedelijkingsopave Veghel		900
Totale woningbouwprogramma		3940

Actieplan woningbouw 2021

De bovengenoemde cijfers uit de Woonvisie zijn inmiddels geactualiseerd. Op basis van recente prognoses van de provincie Noord-Brabant is de woningbehoefte voor de gemeente Meierijstad in de periode tot 2028 in totaal 5.750 woningen. Voor de kern Sint-Oedenrode betreft deze behoefte 550 woningen. De woningbehoefte is zowel gemeentebreed als voor de kern Sint-Oedenrode dan ook groter geworden.

Op 24 juni 2021 heeft de gemeenteraad het Actieplan woningbouw opgesteld met het doel om de woningbehoefte daadwerkelijk te realiseren. Onderdeel hiervan is een ontwikkelstrategie per kern. De ontwikkeling Hart van Rooi is hierin opgenomen als zachte plancapaciteit. De eerste stap is dat de harde en zachte woningbouwplannen in Sint-Oedenrode worden omgezet naar realisatie. Onderhavig plan draagt hieraan bij en past dus binnen de ontwikkelstrategie voor de realisatie van het Actieplan woningbouw.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt blijkens de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant alsook gelet op de feitelijke situatie en ligging onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het centrum van de kern Sint-Oedenrode en heeft in de huidige situatie een centrum- en woonfunctie en omvat daarnaast een parkeerterrein. Ook gezien de huidige inrichting en functies, is dan ook sprake van bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling vindt een transformatie (hergebruik) van de bestaande gronden met een stedelijke functie plaats. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, is op dat punt geen verdere motivering vereist.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?’

Duurzame verstedelijking
De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied
Met onderhavig planvoornemen vindt er inbreiding plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de nieuwe woningen wordt er ingespeeld op het toekomstbestendig maken van het centrum van Sint-Oedenrode. Hiermee wordt voorzien in de actuele kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte en wordt de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde gebracht. Zoals in par. 3.1.3 al is beschreven, is de woningbehoefte op basis van actuele provinciale prognoses groot. De ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Kwaliteit van Brabant en draagt bij aan het bereiken van de doelstellingen op woningbouwgebied.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De planlocatie waar de woningen worden opgericht is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'stedelijk gebied' en 'landelijke kern'. Onderstaand artikel uit de Interim Omgevingsverordening is van toepassing.



Afbeelding 3.1: ligging plangebied binnen stedelijk gebied – landelijke kern

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 1 - Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 - Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim Omgevingsverordening bepaalt dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, dit staat beschreven in de laddertoets, paragraaf 3.1.3, Daarnaast dient het een duurzame stedelijke ontwikkeling te zijn die een goede omgevingskwaliteit bevordert met een veilige en gezonde leefomgeving. Voor wat betreft het plan bijdraagt aan duurzaamheid, een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 4 ‘Planbeschrijving’ en hoofdstuk 5 ‘Milieuhygiënische en planologische aspecten’. Daarnaast worden de woningen zoveel mogelijk energieneutraal, minimaal bijna energieneutraal (BENG), gebouwd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Centrumvisie Sint-Oedenrode

Centrumvisie Sint-Oedenrode
Meierijstad is een gemêleerde gemeente met een sterke economische basis. Voortkomend uit de recente samenvoeging van drie zelfstandige gemeenten beschikt Meierijstad over drie grotere centra in de kernen Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. Daarnaast heeft de gemeente tien kleinere kernen, die als verzorgingsgebied leunen op deze grotere centra.

Het afgelopen decennium heeft een belangrijke verandering laten zien in het bezoekgedrag en -motief van bezoekers van centra van steden en dorpen. Het doen van aankopen staat niet altijd meer centraal. Mede hierdoor is in het centrum van Veghel en, in mindere mate, in de centra van Schijndel en Sint-Oedenrode de (winkel) leegstand de afgelopen tien jaar sterk toegenomen. De positie van deze centra verandert: van ‘place to buy’ naar ‘place to be’. De uitdaging is om, met in achtneming van hun

kernkwaliteiten, de drie centrumgebieden aantrekkelijker te maken, zodat ze relevant blijven voor inwoners en overige bezoekers. Dit kan door de focus te verbreden en de centra in de volle breedte van hun maatschappelijke ontmoetingsfunctie te benaderen, bijvoorbeeld met meer horeca, dienstverlening, ambachten, leisure en wonen.

De centrumvisie zal moeten leiden tot compacte, vitale en kwalitatief complete en aantrekkelijke centra voor de inwoners en ondernemers van de gemeente.

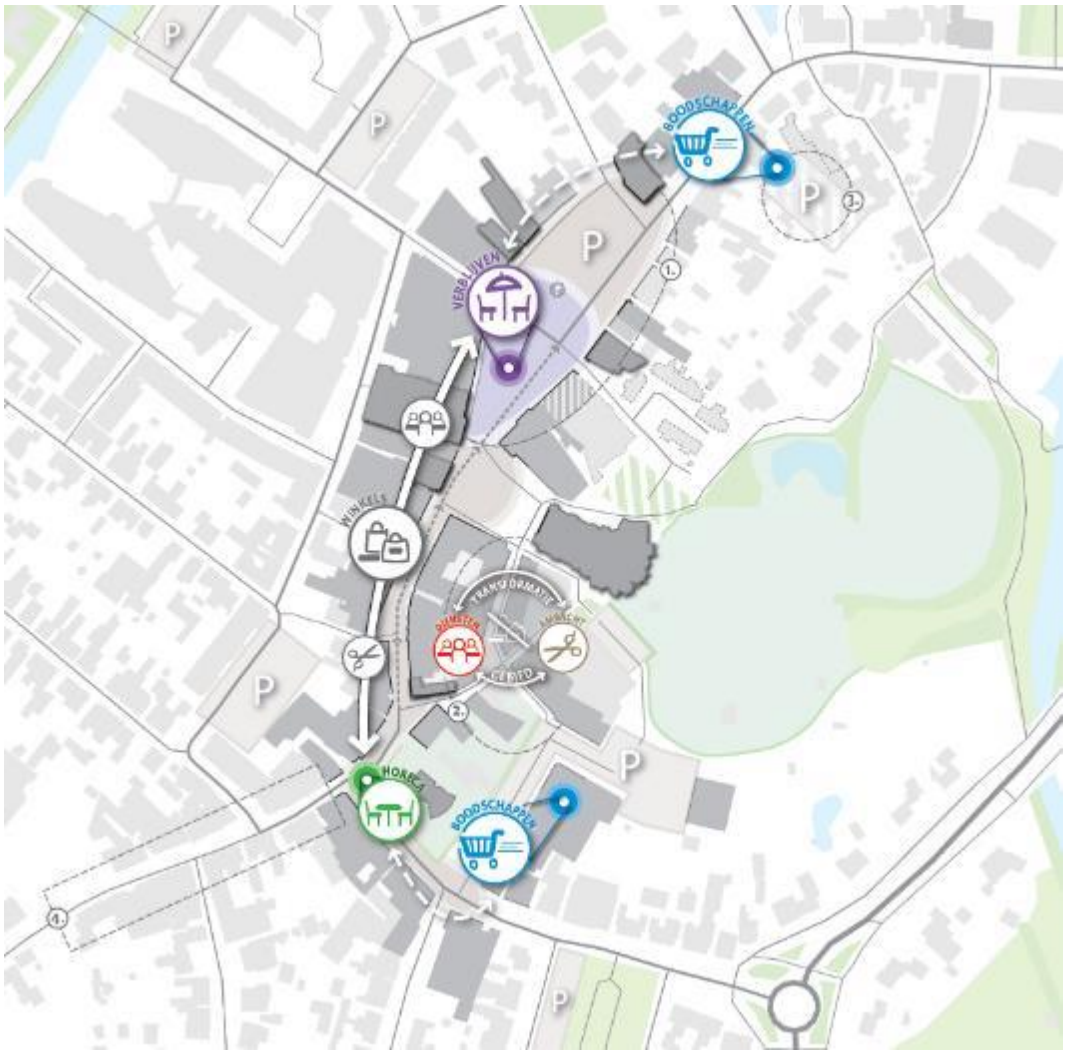
Met de monumentale panden aan de Markt heeft Sint-Oedenrode een herkenbaar en sfeervol historisch dorpshart. Door de ligging in het beekdal van de Dommel en de aanwezigheid van enkele toprestaurants heeft de kern een aantrekkelijk toeristisch/recreatief karakter als hoogwaardige buitenplaats. Echter zijn er nog een aantal opgaven voor het centrum van Sint-Oedenrode, waarover de gemeente nu een structurele keuze wil maken.
Het belangrijkste knelpunt in het huidige centrum is de positie van Borchgrave. De hoofdwinkelstructuur met twee takken (zoals vastgesteld in 2010) is, vanwege het uitblijven van ruimtelijke ingrepen, geen succes. Waar de Heuvel inmiddels weinig leegstand meer kent, is deze in Borchgrave nog wel aanwezig. Aangezien het sinds het vaststellen van de vorige centrumvisie niet gelukt is de ruimtelijke relatie te verbeteren, wordt het inmiddels tijd om de hoofdwinkelstructuur met twee takken (Heuvel en Borchgrave) te herzien.

De nieuwe ruimtelijk-functionele visie voor het centrum omvat de volgende punten:

- **Een eenvoudige hoofdstructuur**: Het centrum van Sint-Oedenrode kent twee sterke (sfeervolle) verblijfsgebieden die duidelijk het ‘eigen’ karakter van het dorp bepalen. Zowel op de Markt als op de zuidelijke hoek van de Heuvel (splitsing Kofferen/Hertog Hendrikstraat) zorgen de aanwezige horeca en de historische gebouwen voor een gezellige (dorpse) sfeer. Markt en Heuvel vormen in de toekomst dan ook de basis van het centrum van Sint-Oedenrode. De Heuvel is als historische hoofdstructuur sterk verankerd in de lokale leefomgeving, heeft zich sinds 2010 goed ontwikkeld en verbindt de belangrijkste verblijfsgebieden van het centrum via een doorlopend publieksgericht front. Door deze concentratie van publieke functies in één hoofdroute ontstaat er een compleet en levendig centrumgebied voor de eigen inwoners.
- **Structurele aanpak langdurige leegstand**: Dit betekent dat Borchgrave geen onderdeel meer uitmaakt van het primaire winkelgebied. Het gebied biedt echter nog wel kansen voor (publieksgerichte) functies die wat meer doelgericht bezocht worden, zoals ondernemingen in de diensten- of ambachtelijke sector. Door het stimuleren van een geleidelijke transitie kan de afgebouwd. Hetzelfde geldt voor Kofferen, waar de winkelfunctie al eerder (beleidsmatig) is vervallen. Door nu ook de markering van het centrumgebied te verschuiven naar het noordelijke uiteinde van de straat (en de ondernemers dus niet langer te laten meebetalen aan het centrummanagement) kan de transitie van dit deelgebied verder worden doorgezet. Op termijn is Sint-Oedenrode immers gebaat bij een verdere concentratie van de publieke centrumfuncties en is een afbouw van de hoeveelheid niet-dagelijks winkelaanbod onvermijdelijk.
- **Ruimtelijke inpassing supermarkten**: Idealiter maken enkele supermarkten onderdeel uit van dit compacte dorpscentrum, zodat zij als publiekstrekker kunnen optreden voor overige centrumfunc-

ties. Tegelijkertijd is er een schaalvergroting gaande in de supermarktsector, waardoor een redelijke ruimtelijk inpassing (incl. parkeren en bevoorrading) niet altijd mogelijk is. Met de aanstaande verplaatsing van AH (naar de beoogde locatie aan de Borchmolendijk) en de voorgestelde herprofilering van Borchgrave bevinden beide centrumsupermarkten zich straks buiten de hoofdstructuur. Door een zorgvuldige (ruimtelijke) uitwerking van de aansluiting tussen supermarkt en centrum (positie entree, zichtlijnen en signalering) kan het combinatiebezoek tussen supermarkt en centrum echter wel redelijk op niveau blijven.

Markt opwaarderen: Met de verplaatsing van de AH-supermarkt verandert er ook iets aan de parkeerbehoefte en -voorzieningen in het centrum. Doordat het parkeren voor supermarktbezoekers in de toekomst op eigen terrein wordt opgevangen, ontstaat er ruimte op de Markt om de verblijfskwaliteit te vergroten. Hierbij is de relatie met Kerkplein en Heuvel van groot belang om de compacte centrumstructuur te behouden. Met de transitie van de Borchgrave vormt de Heuvel weer de enige hoofdroute voor de (winkelende) centrumbezoeker; de overgang van Markt naar Heuvel via het Kerkplein moet dan ook laagdrempelig en aangenaam zijn. De verkeersfunctie van de Heuvel blijft in de toekomst wel behouden. Het eenrichtingsverkeer, met een inrichting van de openbare ruimte als ‘shared space’, biedt de beste balans tussen bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Ten tijde van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is een raadsvoorstel voor de herinrichting van de Markt aangenomen (d.d. 24 juni 2021). Voorafgaand hieraan is een uitgebreid participatieproces doorlopen. Het voorstel gaat uit van onder andere de volgende uitgangspunten: goede toegankelijke print om het plein, plein vormt één geheel, toevoeging enkele (grote) bomen, versmalling van de rijbaan. Laatstgenoemd uitgangspunt komt ten goede aan de plint aan de zijde van onderhavig plangebied.



Afbeelding 3.2: Nieuwe centrumvisie - Markt en Heuvel als sterke basis

Doorwerking plangebied

Specifiek over de planlocatie (voormalige Rabobankgebouw en het Kapittelhof) is in de centrumvisie geen expliciete ontwikkelrichting aangegeven. Met onderhavig plan wordt ingespeeld op de essenties uit de centrumvisie en de voornemens tot herontwikkeling van de Markt. Het plan gaat uit van primaire functies in de plint (begane grond) zodat er aantrekkelijke wanden aan de Markt ontstaan en de locatie beter aansluit op de bestaande centrumvoorzieningen aan de zuidkant van de Markt. Doordat de plint rondom de Markt aantrekkelijker zal worden gemaakt bij de herontwikkeling van de Markt, passen de beoogde functies aan de Marktzijde in het plangebied bij de visie op het centrumgebied rondom de Markt. Het areaal aan commerciële functies wordt ten opzichte van de huidige bestemming aanzienlijk gereduceerd. Ook dat past binnen de (trend zoals opgenomen in de) centrumvisie. Ook draagt het plan bij aan meer levendigheid in het centrum, wat goed is voor de winkels en de horeca.

Voor de gevelwand aan de Markt is het van belang dat deze met zorg voor de cultuurhistorische karakteristiek en het beschermde dorpsgezicht wordt ontworpen. Mede daarom is aan deze zijde ter behoud en versterking van deze waarden een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' opgenomen. Bij toetsing van bouwplannen in deze zone is een adviesplicht ingesteld en zijn nadere eisen gesteld aan parcellering, ritmiek, afwisseling in goothoogte e.d. Hierdoor is in onderhavig bestemmingsplan geborgd dat de bebouwing aan de Marktzijde passend wordt gerealiseerd en recht doet aan de cultuurhistorische waarden.

Het openbaar gebied aan de zijde van het Kapittelhof zal, naast de functie die het behoudt voor parkeren, als wandel- en fietsroute gebruikt kunnen worden. Hierdoor wordt de aansluiting tussen de groene long rondom de Dommel enerzijds en het dorpscentrum rondom de Markt anderzijds behouden c.q. versterkt.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Als kaders voor de nieuwe visie zijn onder andere uitgangspunten uit het Europees, rijks- en provinciaal beleid en het Coalitieakkoord 2017-2022 gehandhaafd. Enkele uitgangspunten (die van toepassing zijn op onderhavig initiatief) hieruit zijn:

- Waar wonen en werken jeugd aantrekt en er een goede ruimtelijke balans is tussen werken, wonen en leven en iedereen kan meedoen;
- Er is ondersteuning waar die nodig is en een divers woningaanbod;
- Meierijstad neemt de behoefte van de woningzoekenden als uitgangspunt bij het formuleren van de woonvisie;
- Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen.

Ook wordt gezegd dat de komende 10 jaar nog veel gebouwd moet worden. Daarna neemt de behoefte aan extra woningen af door stabilisatie van de bevolkingsgroei en hoeft er beduidend minder toegevoegd/ bijgebouwd te worden.

De bevolkingsgroei zorgt voor de periode tot 2030 voor woningbouwbehoefte. In het basisdocument wordt hierbij onderscheidt gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatief:

- Meierijstad had op 1 januari 2017 79.800 inwoners. Naar verwachting zal het aantal inwoners toenemen naar 83.375 inwoners in 2030. Een toename van bijna 4,5%. De jaren daarna blijft Meierijstad groeien, maar minder in omvang. Namelijk met 1,4% naar 84.530 inwoners in 2040.
- De gemeente Meierijstad telde op 1 januari 2017 33.613 particuliere huishoudens, waarvan 48% in de voormalige gemeente Veghel, 30% in de voormalige gemeente Schijndel en 22% in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.
- De provincie prognosticeert een toename van ruim 4.400 extra huishoudens in de gemeente Meierijstad (een toename van 13%). Dit betekent dat er ruim 5.400 woningen extra nodig zijn tot

2040. Dit is uitgaande van de hoge prognose waarbij de achterstand die er op de woningmarkt is ontstaan, geheel wordt ingehaald.

- Op de eerste plaats dienen we te voorzien in de woningbehoefte van onze eigen bevolkingsontwikkeling, gebaseerd op geboorte- en sterftecijfers en de taakstelling statushouders en beperkt arbeidsmigranten. De beperkte plusopgave (verstedelijkingsopgave van de kern Veghel) kan ingezet worden om in de behoefte van huishoudens die zich willen vestigen in Veghel te voorzien.

In afbeelding 3.3 is een tabel weergegeven met de kwantitatieve woningbehoefte in Meierijstad.

Benodigd aantal woningen	2018	toe-name	2028	toe-name	2030	toe-name	2040
Sint Oedenrode l	7.498	556	8.054	71	8.125	174	8.299
Sint Oedenrode h	7.498	699	8.197	97	8.294	174	8.468
Schijndel laag	10.036	653	10.689	85	10.774	-75	10.699
Schijndel hoog	10.036	893	10.929	129	11.058	-75	10.983
Veghel laag	15.940	1.925	17.865	239	18.104	839	18.943
Veghel hoog	15.940	2.351	18.291	317	18.608	839	19.447
Meierijstad laag	33.474	3.136	36.610	395	37.005	935	37.940
Meierijstad hoog	**33.474**	**3.941**	**37.415**	**545**	**37.960**	**935**	**38.895**

Afbeelding 3.3: Kwantitatieve woningbouw Meierijstad

In de periode 1-1-2018 tot 2040 zouden er 4.466 tot 5.421 woningen toegevoegd moeten worden op basis van de lage respectievelijk de hoge provinciale woningbehoeftecijfers. De grootste toename zit in de komende 10 jaar (2018-2028). Voor de komende 10 jaar is er behoefte aan 3.136 tot 3.941 woningen welke de kwantitatieve woningbehoefte is voor het woningbouwprogramma op basis van de lage respectievelijk de hoge woningbehoefte. De provincie gaat er bij de hoge prognose van uit dat in 2030 de gehele achterstand in realisatie woningbouw is ingehaald. Vandaar dat de cijfers voor de periode 2030-2040 voor zowel de lage als de hoge prognose gelijk zijn.

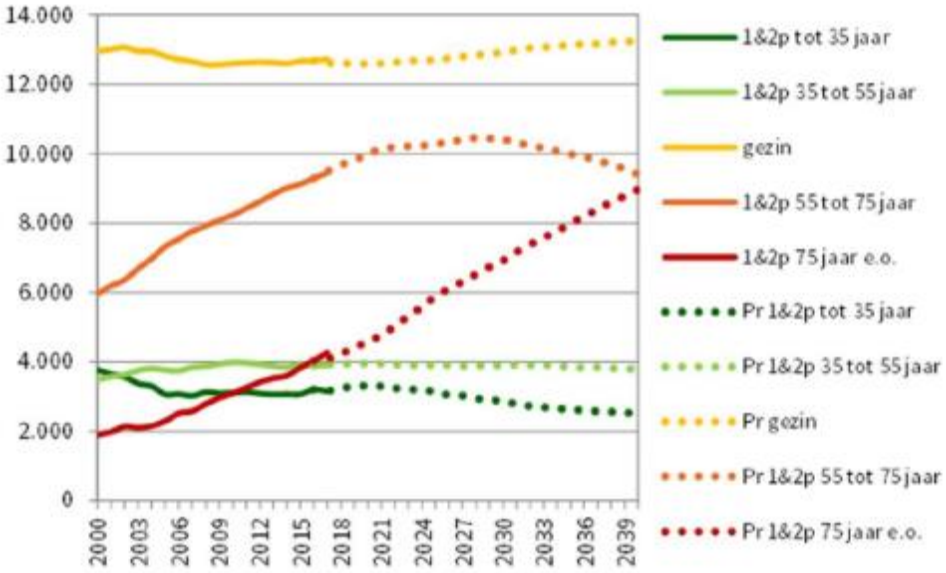
Uit cijfers (Woonvisie, juli 2018) blijkt dat de gemeente voor de komende 10 jaar een bouwprogramma van circa 505 woningen aan de kern Sint-Oedenrode wil toekennen. Dit aantal volgt uit de woningbehoefte en een beleidsmatige keuze van de gemeente over de wijze waarop deze behoefte over de kernen wordt verdeeld.

Uit recente prognoses van de provincie volgt dat de woningbehoefte in de betreffende periode thans op 550 woningen wordt geprognosticeerd.

Kwalitatief:
De huishoudenssamenstelling verandert de komende jaren als gevolg van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning.

Met name het aantal oudere huishoudens, ouder dan 75 jaar groeit sterk, zoals te zien is in onderstaande figuur.

- De vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens stijgt; dit geldt zowel voor ouderen als jongeren.
- De komende jaren zal Meierijstad flink vergrijzen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal in Meierijstad een kwart van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.
- Uit het onderzoek van de werkgroep die in het kader van het traject van de woonvisie woonwensen en woonbehoeften van ouderen in kaart heeft gebracht blijkt dat er 2.700 senioren graag willen verhuizen waarvan 1.600 binnen 1 tot 3 jaar.



Afbeelding 3.4: Prognose huishoudens

Het aantal jonge huishoudens en het aantal gezinnen blijven nagenoeg gelijk.

- Hoewel Meierijstad vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. De doelgroep blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt in Meierijstad. Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak een eengezinskoopwoning, met name tussen de €250.000 en €350.000.
- Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar blijft in de gemeente Meierijstad de komende jaren nagenoeg gelijk. Deze groep op de woningmarkt is echter wel sterk geneigd te verhuizen. Met andere woorden: de doelgroep jonge huishoudens is misschien qua omvang klein (en wordt steeds kleiner), maar de impact op de woningmarkt is en blijft er.
- Jongeren en jonge gezinnen ondervinden bij hun zoektocht naar geschikte woonruimte beperkingen wat betreft betaalbaarheid/financierbaarheid.

De kwalitatieve behoefte aan woningen voor de komende jaren (tot 2030) is in de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaar voor Meierijstad in zijn totaliteit de volgende verdeling (prijspeil 2018) aangehouden:

- 25% sociale huur
- 15% huur vanaf € 710,-/maand
- 10% koop < € 185.000 (goedkoop)
- 20% koop € 185.000 tot € 275.000 (middelduur)
- 20% koop > € 275.000 (duur)
- 10% variabel in te zetten.

Doorwerking plangebied

De planlocatie Markt-Kapittelhof is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, waarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Zowel kwantitatief als kwalitatief past de locatie goed binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit omdat het plan voorziet in een goede mix van type appartementen, met een richtprogramma van 30 sociale huurappartementen (waarvan 20 zorgwoningen), 4 sociale koopappartementen en 23 vrije sectorappartementen. De gemeente geeft de prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. Onderhavig plan voorziet in een inbreiding- en transformatieopgave binnen het bestaand stedelijk gebied. De realisatie vindt plaats op een logische plek in het stedelijk weefsel en bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitstraling van het gebied, dit staat beschreven in paragraaf 4.2 stedenbouwkundig concept. Er zijn mogelijkheden de woningen levensloopbestendig te bouwen. De woningen worden gerealiseerd met aandacht voor kwaliteitsverbetering en behoud van de kracht van de kern. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de duurzame wensen van de gemeente Meierijstad. Gemeente en initiatiefnemer zijn een EPC-eis van 0,2 overeengekomen. Gelet op de sinds 1 januari 2021 geldende wetgeving zullen de woningen zoveel mogelijk energieneutraal, minimaal bijna energieneutraal (BENG), gebouwd worden. Hiermee is het plan in lijn met de Woonvisie Meierijstad.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Sint-Oedenrode is een aantrekkelijke, rustige en groene kern, waar het goed wonen en anderszins vertoeven is. Handhaving en waar mogelijk versterking van de woon-, groene- én cultuurhistorische kwaliteiten is daarom het hoofduitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Sint-Oedenrode. Eén van de locaties waar herontwikkeling in beeld is om deze kwaliteiten te versterken is de locatie Markt-Kapittelhof.

Met name sinds het vertrek van het kantoor van de Rabobank naar bedrijventerrein De Kampen zijn er concretere plannen voor een herontwikkeling van de Rabobanklocatie aan de Markt in Sint-Oedenrode ontwikkeld. De prominente locatie in het hart van het historische dorpscentrum van Sint-Oedenrode vraagt om een kwalitatief hoogwaardige invulling. Nadat diverse plannen om verschillende redenen niet tot een gedragen en gewenste herinvulling konden komen, heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode (nu: Meierijstad) op 20 oktober 2016 unaniem het stedenbouwkundig kader vastgesteld voor het vrijkomende kantoor van de Rabobank aan de Markt. Binnen het stedenbouwkundig kader is de kans gegrepen om ook een herontwikkeling van de woningen en de openbare ruimte aan het Kapittelhof mee te nemen in de ontwikkeling. Hierdoor ontstaat er de kans op een integrale planontwikkeling voor het gebied tussen de Markt en de begraafplaats met omliggend groen ingericht gebied en op verbetering van de ruimtelijk-stedenbouwkundige samenhang tussen beide gebieden.

De in 2016 vastgestelde stedenbouwkundige kaders voor herontwikkeling van het gebied Markt-Kapittelhof betreffen het volgende:
1. Het huidige bankgebouw wordt gesaneerd;
2. De huidige woningen van Woonmeij (20 stuks, voorheen Wovesto) worden gesaneerd;
3. Het huidige parkeerterrein Kapittelhof verdwijnt.

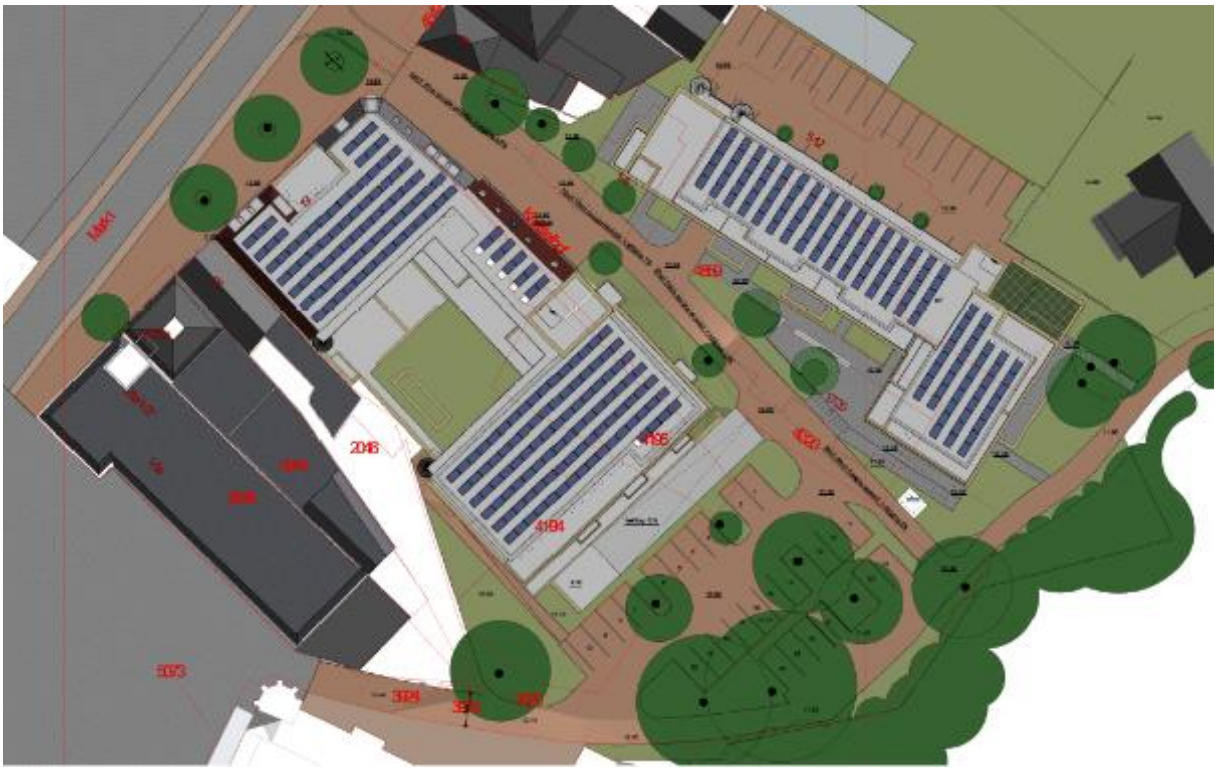
Gedurende de planvormings- en planuitwerkingfase is gebleken dat het oorspronkelijk beoogde concept op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige kader om – met name financiële – redenen niet haalbaar is. Er is in nauw overleg met diverse ambtelijk gedragen adviesorganen en deskundigen een alternatief plan gemaakt. Dit plan voorziet in 2 bouwmassa's: één op de locatie Rabobank, waarbij er iets dieper wordt gebouwd dan voorheen beoogd en één op de locatie Kapittelhof.

Over het nieuwe plan heeft bestuurlijke en politieke besluitvorming plaatsgevonden. Het aangepaste stedenbouwkundig plan is in maart 2020 goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad.

De bovengenoemde hoofduitgangspunten van het vastgestelde stedenbouwkundig kader blijven in het nieuwe plan gehandhaafd. Daarbij is aansluiting gezocht bij de kenmerken van het centrum en de

markante bestaande bebouwing op de Markt en de inpassing van het plan in het van gemeentewege aangewezen beschermde dorpsgezicht.

Het ontwikkelde plan, met als naam ‘Hart van Rooi’, bestaat uit maximaal 57 appartementen (waarvan 20 vooralsnog als zorgwoningen worden ingezet) en circa 600 m² commerciële ruimte op de begane grond in het gebouw aan de Markt. Onder het gebouw op de plek van de Rabobank en deels onder de aansluitende openbare ruimte komt een parkeergarage. Het uitgangspunt is om de (woon)gebouwen aan te laten sluiten op de bebouwing aan de Markt. Aan de zijde van de Sint Martinuskerk en de begraafplaats wordt het openbaar gebied heringericht met parkeervoorzieningen (26 stuks), wandel- en fietspaden en groen.



Afbeelding 4.1: stedenbouwkundige opzet herontwikkeling locatie Markt-Kapittelhof

4.2 Stedenbouwkundig concept

Initiatiefnemer heeft op basis van de vastgestelde stedenbouwkundige kaders en de herziene uitgangspunten een plan te ontwikkeld, waarbij aansluiting bij de kenmerken van het centrum en de markante bestaande bebouwing op de Markt is gezocht. De inpassing van het plan in het van gemeentewege aangewezen beschermde dorpsgezicht is daarbij één van de belangrijkste ontwerpopgaven. Navolgend is ingegaan op de volgende ruimtelijk-functionele en stedenbouwkundige aspecten:

- Programma
- Ruimtelijke inpassing
- Verkeer, parkeren en ontsluiting

- Verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Programma
Het ontwikkelde plan, met als naam 'Hart van Rooi', bestaat uit 57 appartementen en circa 600 m² commerciële ruimte op de begane grond in het gebouw aan de Markt. Ondergronds komt er een stallingsgarage.

Wonen
Het (richt)woonprogramma bestaat uit circa 30 sociale huurappartementen, 4 sociale koopappartementen en 23 vrije sectorappartementen en is daarmee interessant voor meerdere doelgroepen.

Commercieel
De commerciële ruimte kan worden ingevuld met verschillende centrumfuncties:
- detailhandel (géén supermarkt);
- winkelondersteunende (niet-zelfstandige) kantoren en dienstverlening;
- bedrijven en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 (en onder voorwaarden ook 2) waarbij de bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk is gericht op een rechtstreeks contact met het publiek;
- horeca (met uitzondering van een hotel, een nachtclub, dancing/discotheek, casino, snookercentrum en automatenhal), uitsluitend met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid;
- maatschappelijke voorzieningen.

Stallingsgarage, bergingen, tuinen en terrassen
Onder het nieuwe gebouw aan de Markt (gebouw A) en deels onder de aansluitende openbare ruimte komt een stallingsgarage voor het stallen van auto's en motoren met een capaciteit van ca. 46 parkeerplaatsen. Deze is bereikbaar via het insteekstraatje (ook Kapittelhof genaamd) vanuit de Markt (tussen Rabobankkantoor en horecapand Tapperij en Eeterij D'n Dommel) en is bedoeld voor bewoners van de nieuwe woongebouwen. Voor ieder appartement is voorzien in een privé berging voor het stallen van fietsen. In het gebouw aan de Marktzijde (gebouw A) is tevens voorzien in een collectieve stallingsruimte voor scootmobielen/elektrische fietsen. Dit gebouw krijgt tevens een collectieve binnentuin, bovenop de begane grondlaag. Enkele appartementen hebben een eigen terras aan deze binnentuin. Overige appartementen worden voorzien van een balkon of voortuin.

Aan de achterzijde van het andere gebouw (gebouw B) wordt een parkeerterrein op maaiveldniveau gerealiseerd, dat via een onderdoorgang onder het gebouw toegankelijk is. Hier is ruimte voor circa 25 parkeerplaatsen. Voor ieder appartement is voorzien in een privé berging voor het stallen van fietsen op de begane grond. De appartementen worden elk voorzien van een balkon of voortuin.

Ruimtelijke inpassing
Het uitgangspunt is om het plan goed in te passen in de omgeving en zowel een relatie te leggen met de historische bebouwingstructuren aan de Markt als aansluiting te zoeken bij de 'lossere' stedenbouwkundige groenstructuur van de groene long. Er worden twee gebouwen gerealiseerd, die een verbinding vormen tussen de Markt en het her in te richten openbaar gebied rondom het Kapittelhof. Beide lange gevels van de gebouwen aan het Kapittelhof begeleiden de zichtlijn vanaf de Markt naar

het Leerlooierspad en vormen tevens een stedenbouwkundige wand. De openbare ruimte zal enerzijds als voetgangers- en langzaamverkeersgebied worden ingericht, met verbindingen tussen het Leerlooierspad en de Markt en het Kerkplein. Daarnaast komen in het gebied 26 parkeerplaatsen terug. Er komt daarom een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Markt naar de parkeervoorzieningen van de beide gebouwen en naar het nieuwe parkeerterrein op het Kapittelhof. Deze ontsluiting wordt tevens met het Leerlooierspad verbonden, in ieder geval ten behoeve van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en het ophalen van vuilnis.

Afbeelding 4.2 laat de inpassing van de twee gebouwen in de omgeving en beoogde inrichting van het omliggende openbaar gebied zien.



Afbeelding 4.2: vogelvluchtperspectief plangebied vanaf de Markt

Gebouw A

Gebouw A komt te staan op de locatie van het Rabobankkantoor en is enerzijds georiënteerd op de Markt en anderzijds op het Kapittelhof. Het gebouw begeleidt de doorsteek van de Markt naar het Kapittelhof/Leerlooierspad en omdat het laden en lossen aan de voorzijde van het pand plaatsvindt, is er op de begane grond ruimte voor primaire functies zoals commercieel (primair aan de Marktzijde) en wonen (in het doorsteekje en aan de zijde van het Kapittelhof). De fietsenbergingen zijn op de begane grond tussen de commerciële ruimten en de woningen in gepositioneerd. Hierdoor wordt voorkomen dat het gebouw een stedenbouwkundig onaantrekkelijke achterkant kent. Ten opzichte van het Rabobankkantoor komt het nieuwe gebouw iets meer ‘op de hoek’ van het insteekstraatje naar het Kapittelhof/Leerlooierspad te staan, waardoor deze hoek scherper gemarkeerd wordt.

Het gebouw sluit qua vorm- en beeldtaal aan op de bebouwing aan de Markt. Zo zal er sprake zijn van een ‘pandgewijze parcellering’ zodat de huidige horizontaal gelede, staafvormige massa plaatsmaakt voor een massa die qua parcellering meer aansluit op de bestaande bebouwingskarakteristiek. Het gebouw aan de markt wordt maximaal 4 bouwlagen hoog, waarvan de bovenste laag als kaplaag dan wel middels een setback wordt vormgegeven. De begane grondlaag is hoger, is daarmee geschikt voor commerciële functies en sluit qua opbouw daarmee aan op de hogere begane grondlagen van de (historische) bebouwing aan de Markt. Er is gekozen voor een maximale goothoogte van 10 meter aan de Marktzijde, met een dakvloer van 13 meter (maximale bouwhoogte 13,5 meter). Om hierin de nodige stedenbouwkundige en architectonische nuance en sturing te kunnen geven is tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie 2’ van toepassing op dit bouwdeel, waardoor in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen advies wordt ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige en waarbij in de uitwerking rekening gehouden dient te worden met de ritmiek, parcellering (hoogte-, breedte- en diepteverhouding) van de straatwand én differentiatie in goothoogten van minimaal 0,3 meter ten opzichte van belendende gebouwdelen. Voor de uitvoering van de bebouwing wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, rekening houdend met de stedenbouwkundige en architectonische nuances. Dit beeldkwaliteitsplan gaat onder meer uit van een opdeling van de bouwmassa in 3 gebouwdelen met verschillende breedtes, hoogten en materialisatie.



Afbeelding 4.3: vooraanzicht gebouw A (gezien vanaf de Markt)

Gebouw B

Gebouw B ligt op de plaats waar nu de woningen aan de Kapittelhof (nrs. 1 t/m 20) staan. Dit gebouw begeleidt samen met de gevel van gebouw A de straatwand van het insteekstraatje tussen Markt en

Kapittelhof/Leerlooierspad. Het pand grenst uitsluitend aan het Kapittelhof en niet aan de Markt. In dit pand is een onderdoorgang gezien naar het achtergelegen parkeerterrein (deels overdekt door de bebouwing van gebouw B). Het gebouw kent een drielaagse bouwmassa, met een vierde bouwlaag als set-back en met enkele lagere accenten op de hoeken om zo een overgang naar het rustigere woon- en wandelgebied aan het Leerlooierspand te realiseren. Tussen de nieuwbouw en de woning aan het Leerlooierspad wordt de bestaande (tuin)muur behouden.

Verkeer, parkeren en ontsluiting
Met het plan voor de herontwikkeling wordt het openbaar gebied aan het Kaittelhof heringericht. Het plangebied kent in de huidige situatie voor autoverkeer verbindingen met het Leerlooierspad, de Markt en het Kerkplein. De verkeers-, ontsluitings- en parkeerstructuur wijzigt in enige mate, maar de genoemde verbindingen blijven bestaan. Afbeelding 4.1, eerder in dit hoofdstuk, geeft de toekomstige verkeerssituatie binnen het plangebied weer.

Het Kapittelhof wordt ingericht voor verblijven, parkeren, wandelen en fietsen. Vanaf de Markt blijft de huidige insteekstraat naar het Kapittelhof behouden. Deze weg geeft toegang tot de ondergrondse stallingsgarage bij gebouw A met ca. 46 parkeerplaatsen, het parkeerterrein op maaiveld achter gebouw B met ca. 25 parkeerplaatsen en een nieuw parkeerterrein op maaiveld aan het Kapittelhof met ca. 26 parkeerplaatsen. Een impressie van de toekomstige inrichting van deze insteekstraat is opgenomen in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4: impressie toekomstige inrichting insteekstraat van Markt naar Kapittelhof, bezien vanaf zijde Markt

Incidenteel en utilitair verkeer van en naar de sacristie van de Sint Martinuskerk, de kerk en de begraafplaats en van en naar de achteringangen van een de panden aan het Kerkplein (oostzijde) en Markt 23-25 kan via een informele ontsluiting over het Kerkplein naar de achterzijde komen. Dit betreft uitsluitend laad- en losverkeer, toegestaan op maandag t/m vrijdag tussen 7.00 en 10.00 uur. Deze

mogelijkheden worden behouden. Dit verkeer kan ook gebruik maken van de toegangsweg vanaf de Markt naar het Kapittelhof. Aan de zijde van de kerk is nu een 2-tal parkeerplekken aanwezig. In dit gebied worden maximaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, een afname van 22 ten opzichte van de huidige situatie. Tevens blijft een informele verbinding tussen het Kerkplein en Leerlooierspad gehandhaafd aan de zuidkant van het plangebied. Het Leerlooierspad is en blijft enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Gemotoriseerd bestemmingsverkeer blijft zoveel mogelijk ontmoedigd om via het Leerlooierspad naar het Kapittelhof, Kerkplein of Markt (en v.v.) te rijden. Wel moet het mogelijk zijn om bij calamiteiten en incidenteel in geval van evenementen op het Kerkplein verkeer vanuit het Leerlooierspad en vanuit de achterzijde van de panden Markt 23 en 25 via een informele ontsluitingsroute door het plangebied te leiden tussen het Kerkplein en Leerlooierspad. Beide gebouwen zullen mede op deze wijze voor hulpdiensten bereikbaar moeten zijn. Daarnaast moeten de beide gebouwen, de (sacristie van de) Sint Martinuskerk en de begraafplaats ook vanaf de Markt via het Kapittelhof bereikbaar blijven. Het inrichtingsplan (zie afbeelding 4.1) voorziet hierin.

Fietsers en wandelaars kunnen net als nu gebruik maken van de straatjes vanuit de Markt en het Kerkplein om naar het gebied te komen.

Laden en lossen
Het laden en lossen voor de nieuwe commerciële ruimte gebeurt aan de voorzijde (Markt) zodat de zij- en achterkanten van de bebouwing gevrijwaard kunnen blijven van, qua beeld en potentiële hinder, minder aantrekkelijke laad- en losvoorzieningen.

Het laden-lossen van de huidige commerciële ruimtes aan het Kerkplein en aan de Markt 23 en 25 is mogelijk aan de voorzijde maar gebeurt in de praktijk ook aan de achterzijde. Er is voor het Kerkplein een laad- en loszone ingesteld voor laden en lossen aan de voorzijde. Deze blijft gehandhaafd.

Utiliteitsdiensten kunnen het gebied bereiken via het insteekstraatje vanuit de Markt. De vuilophaaldienst komt tot aan de in/uitrit van de stallingsgarage waarnaast een ondergrondse afvalcontainerplaats is voorzien. De containeropstelplaatsen aan de achterzijde van het Kerkplein blijven bereikbaar via het Kerkplein en via het insteekstraatje vanaf de Markt.

Verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit
In 2005/2006 zijn in samenspraak met een brede vertegenwoordiging vanuit de Rooise samenleving ideeën ontwikkeld voor de herinrichting van de Heuvel, Kerkplein en Markt. Sturend waren het autovrij maken van het Kerkplein en de inrichting van de Heuvel en de Markt als “shared space”. Deze ideeën zijn grotendeels ook uitgevoerd voor wat betreft de Heuvel, het Kerkplein en de loopstrook aan de noord- en oostkant van de Markt. De herinrichting van de Markt zelf heeft nog niet plaatsgevonden, maar recent is hiervoor wel een ontwerp opgesteld en goedgekeurd.

Bij de beoogde herinrichting van het Kerkplein/Kapittelhof zal aansluiting worden gezocht bij de kwaliteiten en uitvoering van de inrichting van de Markt en het Kerkplein. Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de herinrichting van het Kapittelhof. Het autovrij maken van het Kapittelhof is niet haalbaar gebleken, maar wel wordt het aantal parkeerplaatsen op dit terrein met bijna de helft gereduceerd (van 48 naar 26 plaatsen). De herinrichting van dit gebied draagt bij aan het verhogen van de verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het centrum.

Het plan zoals nu voorligt betreft de Rabobanklocatie en het Kapittelhof, maar de gekozen stedenbouwkundige opzet biedt ruimte om ook de panden Markt 23 en 25 te betrekken bij de herontwikkeling. Hiermee zou ook een krachtiger invulling van de achterkanten van deze panden aan het Kerkplein/Kapittelhof kunnen worden gegeven. De huidige achterkantsituatie met poorten, afvalcontainers en entrees kan, zeker wanneer in een eventuele toekomstige ontwikkeling ter plaatse van de naastgelegen panden Markt 23 en/of 25 aansluiting bij de onderhavige ontwikkeling wordt gezocht, plaatsmaken voor een duidelijke bebouwingswand. Dit komt de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit, ook in relatie tot de nieuw op te richten bebouwing, uiteindelijk ten goede. Hiermee kan het plan als vliegwiel voor een vervolgontwikkeling dienen.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Verkeer en parkeren

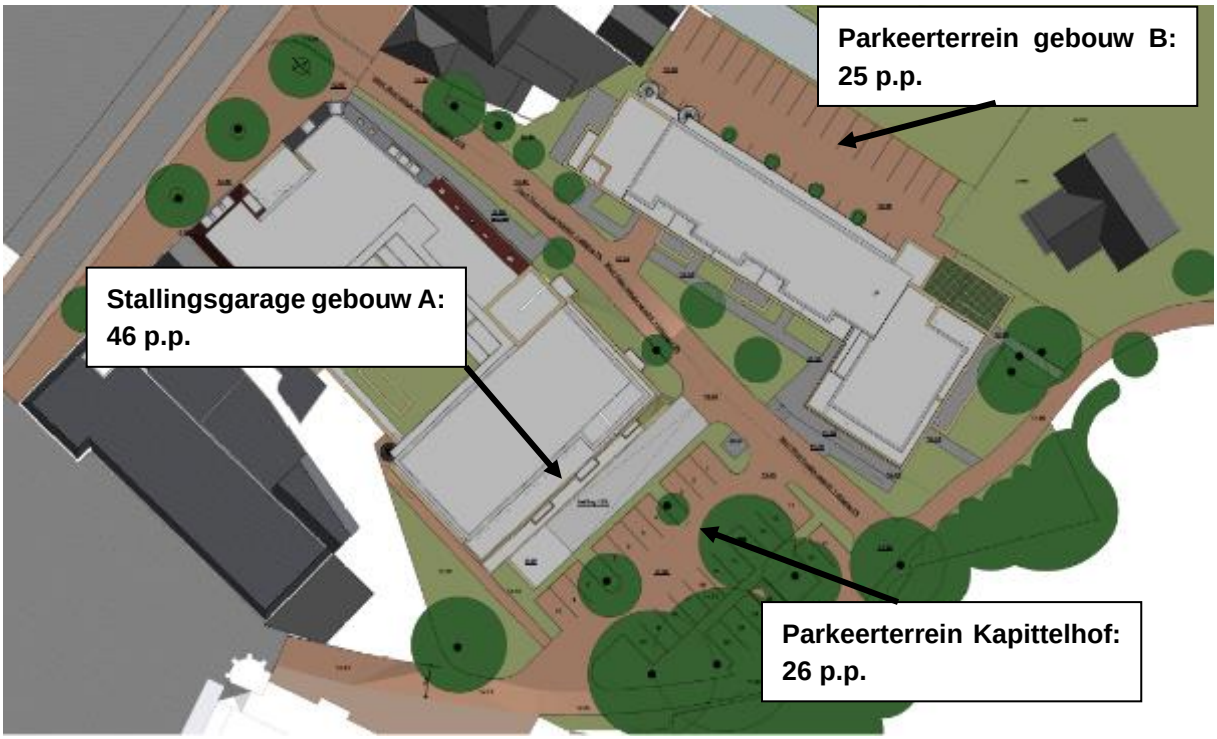
Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor het bestemmingsplan. Wel heeft de gemeente Meierijstad specifiek beleid op het gebied van parkeren opgesteld in de Nota parkeernormen Meierijstad. Nieuwe ontwikkelingen dienen hieraan te worden getoetst. Verder dient in het kader van het ruimtelijk plan dat nieuwe activiteiten mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van vaste jurisprudentie dient in dat kader onder meer te worden aangetoond dat een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd, er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en dat de verkeersveiligheid voldoende is.

Ontsluitingsstructuur algemeen
Met het plan voor de herontwikkeling verandert de verkeerssituatie in en rondom het plangebied. Het plangebied kent in de huidige situatie voor autoverkeer verbindingen kent met het Leerlooierspad, de Markt en het Kerkplein. De verkeers-, ontsluitings- en parkeerstructuur wijzigt in enige mate, maar deze verbindingen blijven gehandhaafd. Afbeelding 5.1 geeft de toekomstige verkeerssituatie en het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied weer.

Het gebied wordt ingericht voor verblijven, parkeren, wandelen en fietsen. Vanaf de Markt blijft de huidige insteekstraat naar het Kapittelhof behouden. Deze weg geeft toegang tot de ondergrondse stallingsgarage bij gebouw A met ca. 46 parkeerplaatsen, het parkeerterrein op maaiveld achter gebouw B met ca. 25 parkeerplaatsen en een nieuw parkeerterrein op maaiveld aan het Kapittelhof met ca. 26 parkeerplaatsen.

Incidenteel en utilitair verkeer van en naar de sacristie van de Sint Martinuskerk, de kerk en de begraafplaats en van en naar de achteringangen van een de panden aan het Kerkplein (oostzijde) en Markt 23-25 kan via een informele ontsluiting over het Kerkplein naar de achterzijde komen. Dit betreft uitsluitend laad- en losverkeer, toegestaan op maandag t/m vrijdag tussen 7.00 en 10.00 uur. Deze mogelijkheden worden behouden. Dit verkeer kan tevens gebruik maken van het insteekstraatje vanaf de Markt naar het Kapittelhof. In totaal zijn er in de huidige situatie 48 parkeerplaatsen op het Kapittelhof aanwezig (incl. 2 parkeerplaatsen aan de zijde van de kerk). In dit gebied worden maximaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, een afname van 22 ten opzichte van de huidige situatie. Tevens blijft

een informele verbinding tussen het Kerkplein en Leerlooierspad gehandhaafd aan de zuidkant van het plangebied. Het Leerlooierspad is en blijft enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer.



Afbeelding 5.1: toekomstige verkeers- en parkeersituatie

Fietsers en wandelaars kunnen net als nu gebruik maken van de straatjes vanuit de Markt en het Kerkplein om naar het gebied te komen.

Verkeersgeneratie

Voor het in beeld brengen van de verkeersgeneratie is CROW-publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” gehanteerd. De publicatie maakt onderscheid in de stedelijkheidsgraad van de kern waarin een voorziening is gelegen. Sint-Oedenrode valt qua grootte in de categorie “weinig stedelijk”. Daarnaast maakt de publicatie onderscheid in de ligging van de voorziening ten opzichte van het centrum. De herontwikkeling van het gebied Markt-Kapittelhof valt in de categorie ‘centrumgebied’.

Bestaande verkeersgeneratie omgeving van de Markt-Kapittelhof (Rabobanklocatie en Kapittelhof)

De bestaande omgeving van de Rabobank bestond voorheen uit circa 2.544 m² bvo kantoor met baliefunctie (Rabobank). In april 2021 is deze functie definitief gestopt. Verder zijn er 20 woningen aan het Kapittelhof aanwezig (kleiner dan 90 m²). De kantoorfunctie genereert 10,5 tot 12,9 (gemiddeld 11,7) autoritten (mvt/etmaal) per 100 m² bvo. Uitgaande van een werkdaggemiddelde genereerde de

Rabobank 298 verkeersbewegingen[1] per dag. De 20 woningen aan het Kapittelhof (sociale huur) genereren per dag gemiddeld 4,8 – 5,6 (gemiddeld 5,2) ritten, hetgeen gemiddeld in totaal neerkomt op 104 ritten. In totaal genereerde de bestaande omgeving (104+298=) 402 ritten per etmaal. Binnen de huidige bestemmingen zijn, zoals in de voetnoot is toegelicht, ook functies mogelijk met een hogere verkeersgeneratie. Vanuit een worst casebenadering wordt voor de huidige situatie echter uitgegaan van de feitelijke meest recente invulling.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie
De nieuwe situatie bestaat volgens de huidige plannen uit 57 woningen (waarvan 4 koop, etage, midden, 23 koop, etage, duur en 30 sociale huur[2]) en ongeveer 600 m² bvo commerciële ruimte (waaronder detailhandel). Dit levert de volgende gemiddelde verkeersgeneratie op:

Functie	***Aantal***	***Verkeersgeneratie kencijfer (gemiddeld)***	***Verkeersgeneratie totaal***
Woning koop, appartement, duur	23	7,2 / woning	165,6
Woning koop, appartement middelduur	4	5,8 / woning	23,2
Woning, sociale koop/huur	30	5,2 / woning	156,0
Commerciële ruimte	600 m² bvo	52,4 / 100 m² bvo	314,1
Totaal			**659 (afgerond)**

Saldering
Per saldo zullen de gevolgen van de herontwikkeling van de omgeving Rabobank-Kapittelhof beperkt zijn. Het plan zal in het worst casescenario (659-402=) ongeveer 257 extra verkeersbewegingen per etmaal genereren. Hierbij kan echter een nuance worden geplaatst. Zoals bovenstaand al is toegelicht, is voor de huidige situatie niet uitgegaan van de maximale planologische situatie met een verkeersgeneratie van ca. 1.300 mvt/etmaal, maar van de aanzienlijk lagere aantallen op basis van de feitelijke situatie (402 mvt/etmaal). Bij vergelijking van de maximale planologische mogelijkheden, is er sprake van een reductie van de te verwachten aantallen verkeersbewegingen. Vanuit een worst case benadering wordt echter uitgegaan van de bovengenoemde toename van 257 verkeersbewegingen per etmaal.

Afwikkeling op bestaande verkeersstructuur
Wanneer gekeken wordt naar de afwikkeling van het verkeer op het bestaande wegennet, is het niet te verwachten dat de geringe berekende toename van ongeveer 257 ritten ertoe zal leiden dat de verkeersstructuur deze toename niet adequaat kan verwerken. Aanvullend wordt hierbij opgemerkt dat de

[1] Bij dit aantal dient te worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan ook andere functies toelaat, waaronder detailhandel, waarmee het theoretisch aantal verkeersbeweging van en naar de locatie bij een maximale planologische invulling ongeveer 1.300 mvt/etmaal zou kunnen bedragen.

[2] Van de 30 sociale huurwoningen kunnen 20 appartementen als zorgwoning worden ingezet. Worst case wordt echter gerekend met de normen voor sociale huurwoningen.

hoeveelheid verkeer rondom de Markt in verband met toekomstige ontwikkelingen, waaronder de verplaatsing van de Albert Heijn van de Markt naar de locatie Borchmolendijk en de herinrichting van de Markt waarbij circa 60 parkeerplaatsen verdwijnen, naar verwachting zal afnemen.

In 2020 zijn in opdracht van de gemeente verkeerstellingen uitgevoerd op een aantal in de omgeving van het plangebied gelegen wegen (Markt van/naar Heuvel, Markt van/naar Neulstraat, Markt ter hoogte van nr. 9, Stompersstraat en Neulstraat). De etmaalintensiteiten op de onderzochte wegvakken, doorgerekend naar rekenjaar 2031 zijn hieronder weergegeven.

Weg(vak)	Etmaalintensiteit [mvt/etm]	Type wegdek	Rijsnelheid [km/uur]
Markt (van/naar Heuvel)	4.974	Elementenverharding	30
Markt (t.h.v. Markt 9)	5.235	Elementenverharding	30
Markt (van/naar Neulstraat)	2.871	Elementenverharding	30
Stomperstraat	911	Elementenverharding	30
Neulstraat	3.941	Elementenverharding	30

Tabel 5.1: etmaalintensiteiten rekenjaar 2031

De richtlijnen voor een veilige inrichting van type wegen en bijbehorende verkeerskenmerken zoals opgenomen in de Duurzame Mobiliteitsvisie van de gemeente Meierijstad geven aan dat bij erftoegangswegen (zoals de Markt en Heuvel) een verkeersbeeld van circa 4.000 motorvoertuigen hoort. Deze aantallen worden thans al overschreden, omdat de Markt het belangrijkste verkeerselement in het centrum van Sint-Oedenrode vormt. Hierdoor is de functie niet geheel te vergelijken met een ‘standaard’ erftoegangsweg. Ook na realisatie van het plan past de verwachte intensiteit bij het type en de functie van het omliggende wegennet. Het plan levert slechts een beperkte verkeerstoename op. Tabel 5.2 geeft aan hoe de verwachte verdeling van dit verkeer is. Omdat de Heuvel een éénrichtingsweg betreft, wordt hiervoor ongeveer de heflt van het verkeer vewacht. Op beide relevante verkeersroutes is de feitelijke toename ten gevolge van het plan zeer beperkt. Onevenredige verkeerskundige belemmeringen worden niet verwacht. Hierbij dient nogmaals te worden benadrukt dat er in planologisch opzicht sprake is van een forse reductie van het (maximaal) aantal verkeersbewegingen, omdat een groot areaal aan centrumfuncties wordt wegbestemd.

Locatie	**Toe-/afname verkeers-bewegingen**	**Toe-/afname Borchmo-lendijk (oost) (2/3)**	**Toe-/afname Heuvel en Borchmolendijk (west) (1/3)**
Rabobank-Kapittelhof	+257	+171	+86

Tabel 5.2: inzicht feitelijke toe/-afname verkeersbewegingen ten gevolge van het plan

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018. Uitgangspunt is dat een project moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Daarvan kan worden afgeweken als:

- dit ruimtelijk niet gewenst is; en/of
- er voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn die gebruikt kunnen worden, op basis van parkeeronderzoek. Voor het openbaar gebied geldt de beleidsdoelstelling dat de bezetting maximaal 85% zou mogen zijn; en/of
- aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere norm.

Omdat in de huidige situatie al het parkeren binnen het plangebied plaatsvindt in het openbaar gebied, onnodig ruimtebeslag voor parkeren in de openbare ruimte ongewenst is en het aantal openbare parkeerplaatsen op het Kapittelhof vermindert van 48 naar 26 parkeerplaatsen, is voor onderhavig plan ook gekeken naar de vraag of in het openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om een berekend tekort op te vangen.

Navolgend wordt ingegaan op achtereenvolgens de parkeerbehoefte en –opgave van het plan, de parkeeroplossing in het plangebied en de effecten op de parkeersituatie in het centrum, waarna afgesloten wordt met een conclusie.

Parkeerbehoefte

Voorwaarde voor de planontwikkeling is dat binnen het project Markt-Kapittelhof in het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt geboden om te voorkomen, dat in het centrum van Sint-Oedenrode een parkeerprobleem ontstaat. De parkeerbehoefte van het plan is berekend op basis van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018. Het plangebied behoort tot het gebied centrum/schil. In tabel 5.3 is ter illustratie aangegeven wat de effecten van de planologische wijziging in het plangebied op de parkeerbehoefte zijn. In de bijlagen is een volledige parkeerbalans opgenomen.

HUIDIGE SITUATIE[3]	Aantal	Parkeerbehoefte
Woningen (etage, goedkoop)	20	
Parkeernorm		1,6
Parkeerbehoefte		32,0
Kantoor met baliefunctie	1.250 m² bvo	
Parkeernorm		3,1/100 m² bvo
Parkeerbehoefte		38,8
Kantoor zonder baliefunctie	1.250 m² bvo	
Parkeernorm		2,1/100 m² bvo
Parkeerbehoefte		26,3
Parkeerbehoefte totaal		97,0

[3] Bij de bepaling van de huidige parkeerbehoefte dient te worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan ook andere functies toelaat, waaronder detailhandel, waarmee het theoretisch aantal benodigde parkeerplaatsen bij een maximale plano logische invulling 104 parkeerplaatsen zou kunnen bedragen. Voor een reële vergelijking is echter uitgegaan van de meest recente feitelijke invulling.

TOEKOMSTIGE SITUATIE	Aantal	Parkeerbehoefte
Appartementen sociale huur, goedkope koop (koop/huur, etage goedkoop)	30	
Parkeernorm		1,6
Parkeerbehoefte		48
Appartementen middeldure koop (koop/huur, etage midden)	4	
Parkeernorm		1,9
Parkeerbehoefte		7,6
Appartementen dure koop (koop/huur, etage duur)	23	
Parkeernorm		2,1
Parkeerbehoefte		48,3
Commerciële ruimte (buurt-/dorpscentrum)	600 m² bvo	
Parkeernorm		4,1/100 m² bvo
Parkeerbehoefte		24,6
Parkeerbehoefte totaal		128,5

Tabel 5.3: parkeerbalans in het plangebied huidige en toekomstige situatie

Uit de tabel blijkt, dat de toename van de parkeerbehoefte voor de functies binnen het plangebied afgerond 129 minus 97 = 32 parkeerplaatsen bedraagt.

Daarnaast wordt het huidige parkeerterrein met 48 openbare parkeerplaatsen aan het Kapittelhof heringericht en deels bebouwd. In de toekomstige situatie zijn hier 26 parkeerplaatsen voorzien, een reductie dus van 22 openbare parkeerplaatsen. Deze vermindering aan openbare parkeerplaatsen moet bij de toekomstige parkeeropgave eveneens worden beschouwd om te kunnen bepalen of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Parkeeroplossing
Vanwege de parkeervraag en het voorkomen van een volledig ruimtebeslag door parkeren op maaiveld op het Kapittelhof, is gekozen voor het realiseren van een parkeerkelder onder gebouw A en een parkeerterrein achter gebouw B, waardoor het ruimtebeslag voor het parkeren op het Kapittelhof wordt beperkt. De parkeergarage heeft een capaciteit van 46 parkeerplaatsen Het parkeerterrein op maaiveld achter gebouw B heeft een capaciteit van 25 parkeerplaatsen. Zie afbeelding 5.1, eerder in deze paragraaf. Dit maakt een totaal van 71 parkeerplaatsen. Deze zijn exclusief beschikbaar voor de bewoners van de woningen. Het personeel van de commerciële ruimte zal parkeren op openbaar gebied in De Neul, op enkele honderden meters afstand van het plangebied (parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen). In totaal zijn er dus 71 parkeerplaatsen exclusief beschikbaar voor de gebruikers van de nieuwe functies.

De resterende parkeerbehoefte voor de gebruikers van de toekomstige functies alsmede het bezoekersparkeren (totaal: 58 parkeerplaatsen) wordt in het openbaar gebied opgevangen. Deze resterende parkeerbehoefte mag op alle relevante tijdstippen niet leiden tot een onevenredige parkeerdruk in het

openbaar gebied. Hiervoor is in de parkeerbalans de huidige parkeerbehoefte op de verschillende tijdstippen (welke volledig in het openbaar gebied opgevangen wordt) vergeleken met de toekomstige parkeerbehoefte voor het openbaar gebied. Dit laatste betreft dus de parkeerbehoefte bovenop de exclusief beschikbare parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met de vermindering van het aantal parkeerplaatsen op het Kapittelhof van 48 naar 26 plaatsen.

Wanneer conform de CROW-kencijfers wordt gekeken naar de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies in de huidige en de toekomstige situatie, dan blijkt dat de maximale toename van de parkeerbehoefte voor het openbaar gebied 18 parkeerplaatsen bedraagt. Dit betreft de periode op zaterdagmiddag. In overige perioden is deze toename aanzienlijk lager, of is er sprake van een afname. In de parkeerbalans in de bijlage is dit nader beschreven. Opgeteld bij de 22 parkeerplaatsen die per saldo verdwijnen op het Kapittelhof, betekent dit dat er op het betreffende tijdstip minimaal 40 parkeerplaatsen elders in de omgeving beschikbaar dienen te zijn.

In dit geval wordt de parkeersituatie in het centrum als geheel beschouwd. Er wordt gekeken naar alle beschikbare parkeerplaatsen in het centrum. Hiermee worden de in het gemeentelijk beleid gehanteerde acceptabele loopafstanden van maximaal 200 meter voor detailhandel/horeca en 100 meter voor de overige functies, waaronder wonen, losgelaten. De parkeernota bevat een mogelijkheid om hiervan af te wijken. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt.

Parkeren in het centrum als geheel
Omdat het parkeren gedeeltelijk in het openbaar gebied wordt gefaciliteerd, is tevens onderzocht wat de effecten van het plan op de parkeersituatie in het centrum van Sint-Oedenrode zijn. Voor wat betreft het parkeren in het centrum is het beleid van de gemeente erop gericht dat de bezetting van de beschikbare parkeerplaatsen op de maatgevende tijdstippen maximaal 85% is. Daardoor is het voor een bezoeker normaal gesproken altijd mogelijk een parkeerplaats te vinden en wordt zoekverkeer voorkomen. In relatie tot de plannen voor Markt-Kapittelhof is door bureau Goudappel Coffeng reeds in 2016 onderzoek gedaan naar het parkeerbeleid en de effecten van dat plan. Daarbij is onderzoek gedaan naar de parkeermogelijkheden en het gebruik daarvan in het centrum zelf en de schil daar omheen, zoals de omgeving van zwembad de Neul, de parkeerplaats voor de sporthal De Streepen en het bedrijf Ahrend. In 2019-2020 is door DTV Consultants een actueel parkeeronderzoek voor het centrum en de daaromheen liggende schil uitgevoerd.[4] Er is op enkele dagen een parkeerdrukmeting uitgevoerd, waarbij ook het motief van de parkeerders is onderzocht.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken ontstaat het volgende beeld.

Binnen het plangebied aan het Kapittelhof zijn momenteel in totaal 48 parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar. De bezetting van deze parkeerplaatsen is overwegend minder dan 50%.[5] Het verlies per saldo van 22 openbare parkeerplaatsen op Kapittelhof leidt niet tot grote problemen. In het centrumgebied en de schil daar omheen zijn in totaal ongeveer 1.120 parkeerplaatsen aanwezig.

[4] DTV Consultants, Parkeeronderzoeken gemeente Meierijstad, deelrapportage Sint-Oedenrode, 17 maart 2020.
[5] Uitzonderingen vormen donderdag einde van de middag (wel <85%) en vrijdagochtend (tijdens de markt op het Marktplein, >85%. Daarbuiten <85%). Op zaterdagochtend is een deel van de parkeerplaatsen (vrijwel) volledig bezet, maar een ander deel (sectie 72) onbezet.

In tabel 5.4 is de bezettingsgraad van de parkeervoorzieningen in het centrumgebied op de drukste tijdstippen weergegeven in de huidige situatie en na realisatie van het plan met het voornoemde aantal van 71 parkeerplaatsen op eigen terrein, 7 exclusieve parkeerplaatsen elders in de omgeving en 26 in het openbaar gebied binnen het plangebied.

Op het drukste tijdstip is de bezetting in de huidige situatie ongeveer 86%; dit betreft de werkdagen ‘s middags. Op dit tijdstip leidt het plan tot een afname van de parkeerbehoefte. Na realisatie van het plan daalt de bezetting op dit tijdstip tot 84%, waarmee deze onder het streefpercentage van 85% komt. Op de overige relevante onderzochte tijdstippen blijft de bezetting, evenals in de huidige situatie onder de 85%. Het plan leidt op een aantal tijdstippen, die niet nader zijn onderzocht in het kader van dit bestemmingsplan, tot een toename van de bezetting met 3%. Dit betreft de werkdag avond, zaterdagavond en zondagmiddag. Dit zijn de tijdstippen waarop onder andere de winkels in het centrum doorgaans gesloten zijn en waar op basis van algemene ervaringscijfers de bezetting in het centrum niet maximaal zal zijn. De verwachting is daarom dat in deze gevallen de bezetting, ook met de berekende toename van de parkeerbehoefte als gevolg van dit plan, ruimschoots onder de streefwaarde van 85% blijft en er dus een acceptabele parkeersituatie in het centrum blijft.

Bezettingsgraad totale capaciteit Jaar	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Bestaande situatie	84%	86%		62%	34%	73%		
Toekomstige situatie	84%	84%	+3%	66%	37%	77%	+3%	+3%

Tabel 5.4: procentuele bezetting parkeerplaatsen centrum Sint-Oedenrode vóór en na realisatie van het plan

Conclusie parkeren
Het plan heeft een parkeerbehoefte van in totaal 129 parkeerplaatsen en leidt tot een toename in de parkeerbehoefte met netto 32 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast gaan per saldo 22 parkeerplaatsen aan het Kapittelhof verloren, omdat dit wordt heringericht en deels wordt bebouwd.

Met de in het plangebied voorziene parkeerkelder met een capaciteit van ca. 46 parkeerplaatsen en een parkeerterrein op maaiveld van 25 parkeerplaatsen, worden er 71 parkeerplaatsen exclusief voor de toekomstige functies voorzien binnen het plangebied. Daarnaast worden 7 parkeerplaatsen voor het personeel van de commerciële functie gereserveerd in De Neul. Hierna resteert een parkeerbehoefte van 129-78=51 parkeerplaatsen.

De resterende parkeerbehoefte van 51 parkeerplaatsen wordt in het openbaar gebied binnen het centrumgebied opgevangen, waarvan 26 parkeerplaatsen aan het Kapittelhof binnen het plangebied liggen. Uit de parkeerbalans en de uitgevoerde parkeeronderzoeken voor het centrumgebied volgt, dat

er voldoende parkeercapaciteit binnen het centrumgebied beschikbaar is om de resterende parkeerbehoefte op elk onderzocht maatgevend tijdstip in het centrumgebied op te vangen. De parkeerdruk op het centrum neemt binnen deze tijdvakken niet onevenredig toe. Op het drukste tijdstip (werkdag middag) leidt het plan tot een afname van de parkeerbezetting in het centrum. Op de niet onderzochte tijdvakken (werkdagavond, zaterdagavond en zondagmiddag) is er sprake van een beperkte netto toename van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied. Op basis van algemene ken- en ervaringscijfers kan redelijkerwijs worden verondersteld dat er in deze tijdvakken evenmin sprake zal zijn van een onacceptabele parkeersituatie.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabele parkeersituatie in het centrumgebied en dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het plangebied.

5.3 Geluid

5.3.1 Toetsingskader

Wegverkeer
Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

5.3.2 Onderzoek

In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. De wegen in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek is conform de Wgh derhalve niet verplicht. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, vanwege de inrichting van de Markt (klinkers) en de verkeersintensiteiten toch een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de resultaten van het onderzoek besproken.

De geluidbelasting, exclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder, ten gevolge van verkeer op de nabijgelegen wegen, bedraagt ten hoogste 65 dB op de voorgevels van gebouw A en 52 dB op gebouw B. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van gebouw A op basis van de geluidbelastingen is overeenkomstig de methode Miedema te classificeren als “tamelijk slecht” ter plaatse van

de voorgevels en “goed” ter plaatse van de achtergevels. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van gebouw B op basis van de geluidbelastingen is overeenkomstig de methode Miedema te classificeren als “redelijk tot goed” ter plaatse van de voor- en (linker) zijgevels en “goed” ter plaatse van de overige gevels.

Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn niet gewenst en/of stuiten vanuit stedenbouwkundige of verkeerskundige oogpunt op bezwaren. Aanbevolen wordt om voor wat betreft de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (gevels) van de appartementen aan te sluiten bij de eisen uit artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012. Ten aanzien van de voorgevel van gebouw A betekent dit dat de geluidwering méér dan de standaard vereiste 20 dB dient te zijn. Ter waarborging van een goed binnenklimaat is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.3.3 Conclusie

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het akoestisch klimaat ter plaatse van alle gevels, met uitzondering van de voorgevel van gebouw A is als redelijk tot goed gekwalificeerd. Voor de voorgevel van gebouw A worden aanvullende maatregelen ten aanzien van de geluidwering van het gebouw geadviseerd ter waarborging van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en is deze voorwaarde voorwaardelijk verplichtend gesteld. Hiermee vormt dit aspect geen belemmering in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

5.2 Luchtkwaliteit

5.4.1 Toetsingskader

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

5.4.2 Onderzoek

Met de CROW-tool is uitgerekend hoeveel extra verkeerbewegingen er ontstaan door de komst van onderhavig plan (zie tabel 5.5). Het planvoornemen genereert worst case 257 extra verkeerbewegingen (zie paragraaf 5.2). Uit de berekening komt naar voren dat de bijdrage van het extra verkeer in “niet betekende mate” is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	257
	Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,17**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5.5: NIBM-tool

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, is de bijdragen aan NO2 en PM10 ruimschoots minder dan de grenswaarde van 3%. De bijdrage van het extra verkeer is daarom als 'niet in betekenende mate' aan te merken.

Daarnaast moet er ook gekeken worden naar de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit in onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden van fijnstof en stikstof bij de dichtstbijzijnde toetspunten weergegeven. Zoals te zien is liggen de achtergrondwaarden ruim onder de gestelde norm. Om deze reden is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
15521395	20.0	19.7	7.4	12.1	2020
15521446	20.0	19.7	7.4	12.1	2020
15521465	19.6	19.6	7.3	12.0	2020
15521483	20.0	19.7	7.4	12.1	2020
15521505	20.2	19.7	7.4	12.1	2020
15521519	20.2	19.7	7.4	12.1	2020
15521522	17.4	19.2	7.0	11.9	2020
15521535	20.1	19.7	7.4	12.1	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

Dat betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[6]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. De VNG-brochure omschrijft een gemengd gebied, als een gebied meteen matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

De omgeving van het plangebied betreft het centrum van Sint-Oedenrode, waarin woonfuncties, detailhandel, horeca en een kerk met begraafplaats in de nabije omgeving aanwezig zijn. In het plangebied zelf is een kantorenlocatie aanwezig. Op basis van de omliggende functies, kan het plangebied dan ook als gemengd gebied worden getypeerd.

[6] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

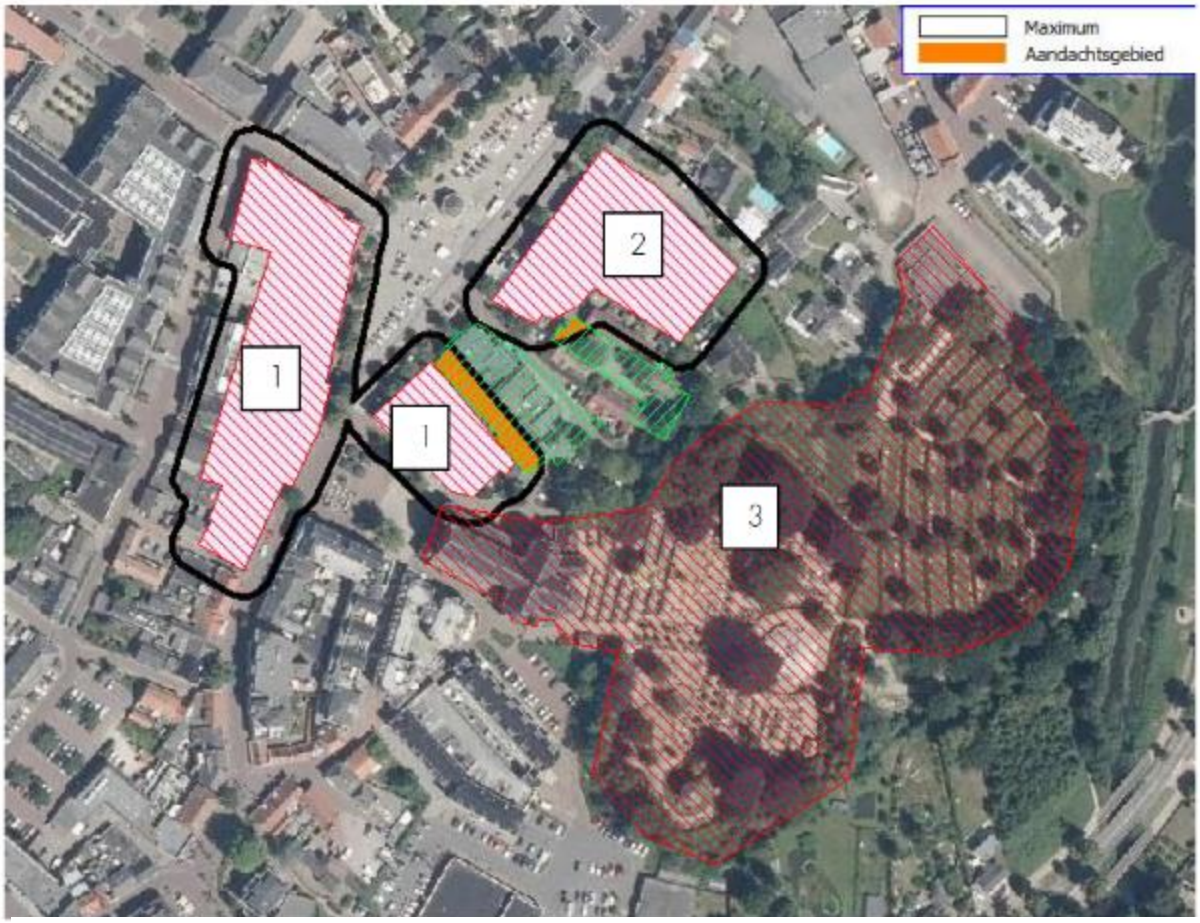
5.5.2 Onderzoek

Het plan voorziet in het toevoegen van zowel een gevoelige functie (wonen) als bedrijvigheid (detailhandel of andere centrumfunctie aan de Markt). Daarom dienen zowel de richtafstanden vanuit de omgeving als de richtafstanden vanuit het plangebied te worden beschouwd. Door Windmill[7] is daarom een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van het plan aan de Markt-Kapittelhof in Sint-Oedenrode. Op basis van de richtlijn 'bedrijven en milieuzonering' is beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing.

In afbeelding 5.2 zijn de in de omgeving aanwezige bestemmingen aangegeven. Aan de rood gearceerde gebieden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende functies toegekend:

1. Centrum 1: detailhandel, kantoren, horeca, bedrijven met max. milieucategorie 2, wonen;
2. Centrum 2: horeca, detailhandel, bedrijven met max. milieucategorie 2, wonen;
3. Maatschappelijk, functieaanduiding begraafplaats. Voor deze functie is een maximaal mogelijke milieucategorie 1 gehanteerd.

[7] Windmill, onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode', nummer 20200507-WND173-RAP0BMZ 3.0 (d.d. 07-05-2020)



Afbeelding 5.2: Plangebied en bestemmingen in de omgeving: 1. Centrum – 1, 2. Centrum – 2, 3. Maatschappelijk (begraafplaats)

De zwarte lijnen in afbeelding 5.2 geven de richtafstanden binnen gemengd gebied weer en de oranje vlakken de overlapping daarvan met onderhavig plangebied. Uit de figuur blijkt dat de richtafstanden van de omliggende functies deels tot over de woonbestemmingen binnen het plangebied reiken. Hierdoor is niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding.

In afbeelding 5.2 is de situatie weergegeven waarbij uitgegaan is van de maximaal planologische invulling voor de omliggende bestemmingen (milieucategorie 2). In de feitelijke situatie is op deze locaties sprake van horeca (cafetaria en cafés). In de VNG-brochure wordt voor gebieden met functiemenging een andere categorie-indeling toegepast. Activiteiten voor gebieden met functiemenging worden ingedeeld in categorieën A, B, of C. Cafetaria's, cafés en bars zijn ingedeeld in categorie A. De betekenis voor de toelaatbaarheid van categorie A is als volgt:

Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Uit het bovenstaande volgt dat de geprojecteerde woonbebouwing binnen het plangebied past binnen de kaders van de VNG-brochure waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Nadere beschouwing geluid
In het kader van een goede ruimtelijke ordening, is zorgvuldigheidshalve vanwege de op relatief korte afstand van de nieuwe woningen aanwezige horecagelegenheden (Café Oud Rooy (Markt 13), Tapperij en Eeterij D'n Dommel (Markt 15) en Cafetaria De Mert (Markt 23)) onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan rekening houdend met de milieurechten van deze nabijgelegen horecagelegenheden[8]. Hiertoe is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de representatieve bedrijfssituatie, die zover als mogelijk is bepaald in overleg met en op basis van informatie van de houders van de inrichtingen. Daar waar geen gegevens bekend zijn, is de bedrijfssituatie op basis van de feitelijke situatie van vergelijkbare inrichtingen aangevuld. Voor een uitgebreide beschouwing van de referentiesituaties wordt verwezen naar de bijlage. In het onderzoek is ervan uitgegaan dat de zuidelijke gevel van het bouwblok aan de Marktzijde als dove gevel wordt uitgevoerd, hetgeen in de planregels voorwaardelijk verplichtend is geregeld.

Activiteitenbesluit milieubeheer
Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de planlocatie wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT = 50 dB(A)) ten aanzien van de inrichtingen Markt 15 en Markt 23. De berekende etmaalwaarde (Lar,LT) vanwege de inrichting Markt 13 is 55 dB(A). De nachtperiode is hiervoor maatgevend. Ten aanzien van deze inrichting wordt niet aan de grenswaarde voldaan. Opgemerkt wordt dat voor deze inrichting, vanwege het ontbreken van gegevens over de feitelijke bedrijfssituatie, is uitgegaan van een fictieve worst case bedrijfssituatie. De berekende overschrijding vindt alleen plaats in de nachtperiode. Ter plaatse is een eetcafé gevestigd. Gezien deze functie worden in de nachtperiode nauwelijks of geen bedrijfsactiviteiten verwacht.

Om te voorkomen dat de inrichting in de bedrijfsvoering wordt beperkt, kan ingevolge artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een hoger geluidniveau (maatwerkvoorschrift) ter plaatse van de nieuwbouw worden vastgesteld. Bij het vaststellen hiervan moet het binnenniveau in de relevante geluidgevoelige ruimten van de nieuwbouw worden gewaarborgd (artikel 2.20 lid 2). Vooruitlopend op het eventueel vaststellen van maatwerkvoorschriften is onderzocht of de hiertoe noodzakelijke geluidwering behaald kan worden. Uitgaande van een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) van hoogstens 55 dB(A) etmaalwaarde op de gevel en het beperken van de binnenniveau tot 35 dB(A) etmaalwaarde, De (geluidbelaste) gevels dienen conform het Bouwbesluit 2012 uitgevoerd te worden met een geluidwering van minimaal 20 dB(A). De geluidniveaus in de woningen voldoen daardoor aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Ten aanzien van het maximale geluidniveau (LAmax) is alleen sprake van continue bronnen. Hierdoor treden er geen relevante maximale geluidniveau op. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de

[8] Windmill, akoestisch onderzoek industrielawaai Markt-Kapittelhof Sint-Oedenrode, kenmerk 20210603-WND173-RAP-AKO-IL-2.0, d.d. 3 juni 2021.

grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer ten aanzien van het maximaal geluidniveau (LA-max).

Goede ruimtelijke ordening
In het onderzoek is niet alleen de normstelling uit het Activiteitenbesluit beschouwd, maar is tevens een nadere beoordeling vanuit een goede ruimtelijke ordening gedaan. Hierbij is het stappenplan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Uit de berekeningen blijkt dat voor de inrichting aan de Markt 13, de Tapperij en Eeterij D'n Dommel (Markt 15) en Cafetaria de Mert (Markt 23) de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie ten aanzien het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) wordt overschreden. De richtwaarde uit stap 3 van de VNG-publicatie ten aanzien het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) wordt wel gerespecteerd. Tevens wordt voor Cafetaria de Mert (Markt 23) de richtwaarde uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie ten aanzien het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) overschreden.

De richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie ten aanzien van het landtijdgemiddelde niveau (Markt 13, 15 en 23) en de richtwaarden uit stap 2 en 3 ten aanzien van het maximale niveau (Markt 23) worden overschreden. Conform de VNG-publicatie betekent dit dat de aanvaardbaarheid van de optredende geluidniveaus door het bevoegd gezag dient te worden beschouwd. De optredende geluidniveaus kunnen in deze situatie acceptabel worden geacht. Hierbij worden de volgende feiten, omstandigheden en overwegingen betrokken:

- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet realistisch en niet wenselijk. De inrichtingen zijn gelegen aan de openbare weg. Het plaatsen van een scherm tussen de woningen en de inrichting stuit op bezwaren van financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard.
- De planlocatie is gelegen in een centrumgebied. In het centrumgebied is een functiemenging van wonen en horeca gewenst en in beginsel acceptabel te achten. Ook is er reeds sprake van diverse woningen in de directe omgeving van de betreffende inrichtingen.
- Er wordt geheel voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer ten aanzien van Tapperij en Eeterij D'n Dommel (Markt 15) en Cafetaria de Mert (Markt 23).
- De (geluidbelaste) gevels dienen conform het Bouwbesluit 2012 uitgevoerd te worden met een geluidwering van minimaal 20 dB(A). De geluidniveaus in de woningen voldoen daardoor aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Samenvattend kan worden gesteld dat er ondanks de gedeeltelijke overschrijdingen van de richtwaarden uit stappen 2 en 3 van de VNG-publicatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Voorts worden de betreffende inrichtingen nabij het plangebied niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Indirecte hinder
Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking is sprake van een goed- woon en leefklimaat.

Nadere beschouwing geur
In de navolgende paragraaf 'geurhinder' wordt dit aspect nader beschouwd.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in de feitelijke situatie, waarbij wordt uitgegaan van de daadwerkelijk aanwezige inrichtingen/functies, op basis van de VNG-publicatie, sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee een goed woon- en leefklimaat binnen de woonbestemmingen van het plangebied. Omliggende functies worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Voor het aspect geur dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat de inrichtingen in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt. Hiervoor dient het emissiepunt van afgassen van de bereiding van voedingsmiddelen te worden verhoogd, danwel een ontgeuringsinstallatie te worden aangelegd voor de inrichting Mart 23. Initiatiefnemer is in overleg met de exploitant van de inrichting over de gewenste oplossing. Hierdoor zal dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Ter waarborging is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen die voorschrijft dat de woningen binnen 10 meter van de betreffende inrichting pas in gebruik mogen worden genomen op het moment dat aan het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Geurhinder

5.5.1 Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Naast de Wgv vormt het Activiteitenbesluit een wettelijk toetsingskader ten aanzien van het aspect geurhinder voor inrichtingen.

5.5.2 Onderzoek

Veehouderijen
Het plangebied is gelegen in het centrum van Sint-Oedenrode. In de omgeving zijn veehouderijen aanwezig. Deze liggen op meer dan 600 meter afstand. Hierdoor is het uitgesloten dat de realisatie

van nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) in het plangebied tot belemmeringen voor veehouderijen leidt. Nader geuronderzoek is niet nodig.

Geurkaarten van Sint-Oedenrode zijn weergegeven op de volgende pagina. Ter plaatse van de woningen is sprake van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. De achtergrondbelasting bedraagt 0-6 ou_e/m^3.

Inrichtingen
Het plangebied ligt nabij een cafetaria (Markt 23), een café (Markt 15) en een eetcafé (Markt 13). Vanuit het oogpunt van milieuzonering is het aspect geur van belang voor de cafetaria en het eetcafé. De richtafstand betreft 10 meter. Een deel van de bebouwing binnen het plangebied ligt binnen de richtafstand tot de cafetaria, die grenst aan de nieuwbouw aan de zijde van de Markt. Een deel van de nieuwbouw aan het Kapittelhof ligt binnen de richtafstand tot het eetcafé.

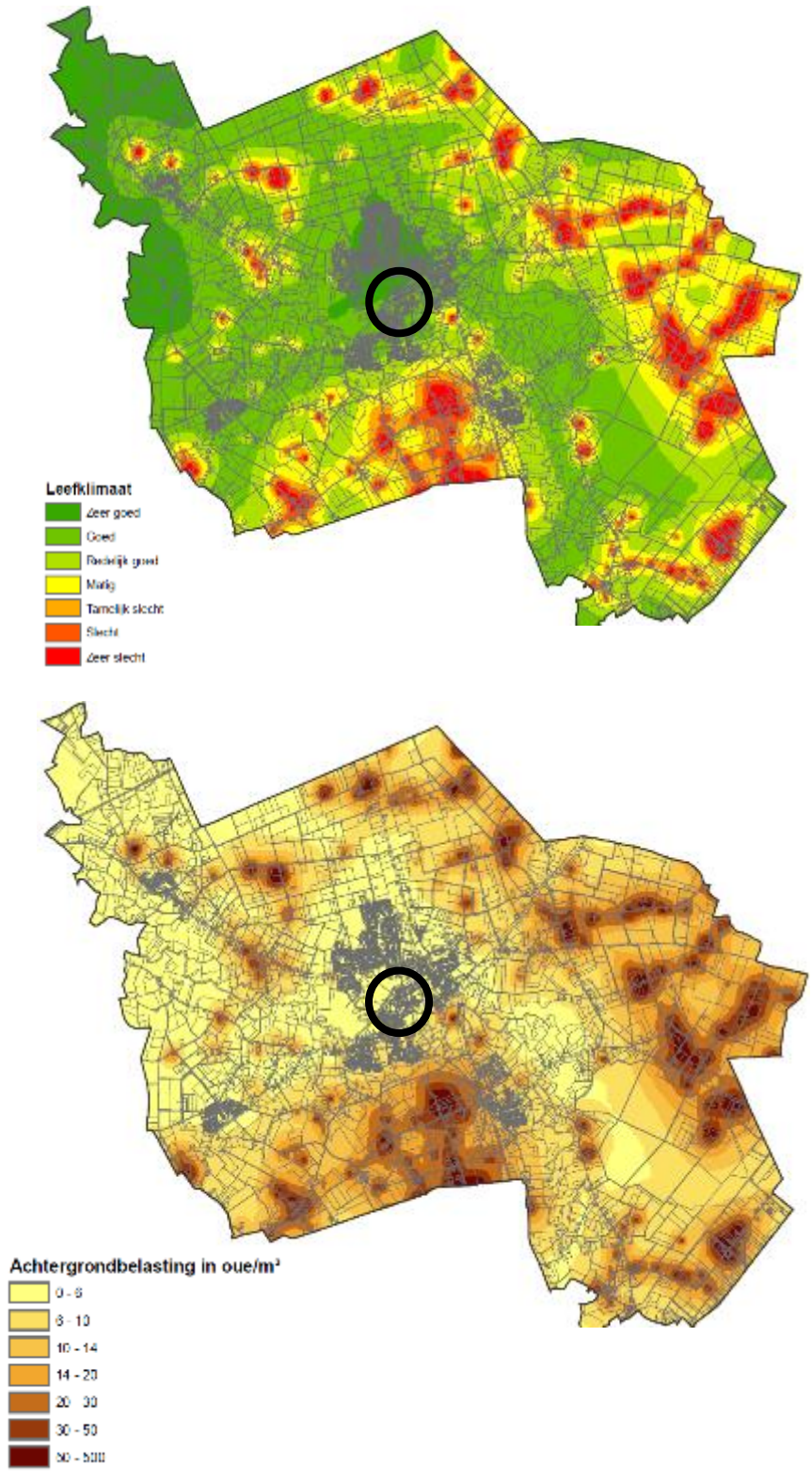
Cafetaria's en (eet)cafés vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ter voorkoming dan wel beperken van geurhinder schrijft het Activiteitenbesluit milieubeheer voor dat afgezogen dampen en gassen van het bereiden van voedingsmiddelen naar de buitenlucht worden geëmitteerd:
- ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing of;
- geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Afhankelijk van de installatie voor de afvoer van afgassen die bij het cafetaria en de (eet)cafés aanwezig is, kan de ontwikkeling van het plan mogelijk een belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van de betreffende inrichtingen.

De inrichting Markt 23 (cafetaria) beschikt niet over een ontgeuringsinstallatie. Om aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen, zou de afvoerpijp moeten worden verhoogd of zou moeten worden overgestapt naar een ontgeuringsinstallatie. Gelet op de hoogte van de geplande nieuwbouw is het verhogen van de afvoerpijp tot 2 meter boven de nieuwbouw niet wenselijk. Initiatiefnemer is met de exploitant van de inrichting in overleg omtrent het overstappen naar een ontgeuringsinstallatie. In dat geval zijn er voldoende maatregelen ter voorkoming/beperking van geurhinder getroffen. Hiermee zouden er geen belemmeringen voor de planontwikkelingen ten aanzien van het aspect geurhinder vanwege inrichtingen zijn. Het plan is dan ook uitvoerbaar. Ter waarborging is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die voorschrijft dat de woningen binnen 10 meter van de betreffende inrichting pas in gebruik mogen worden genomen op het moment dat aan het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Ten aanzien van de inrichting Markt 13 zijn er geen belemmeringen. Deze dient in de huidige situatie reeds rekening te houden met de woningen (incl. aangebouwde bijbehorende bouwwerken) aan het Kapittelhof aan de achterzijde van de inrichting. Deze bevinden zich op nagenoeg gelijke afstand tot de inrichting als de beoogde nieuwbouw. De nieuwe woningen komen niet op kortere afstand te liggen

van de inrichting dan in de huidige situatie voor de woningen (incl. aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mogelijk is. Dit betekent dat het plan niet leidt tot extra belemmeringen voor de betreffende inrichting en het aannemelijk is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 5.3: Geurkaarten Sint-Oedenrode

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

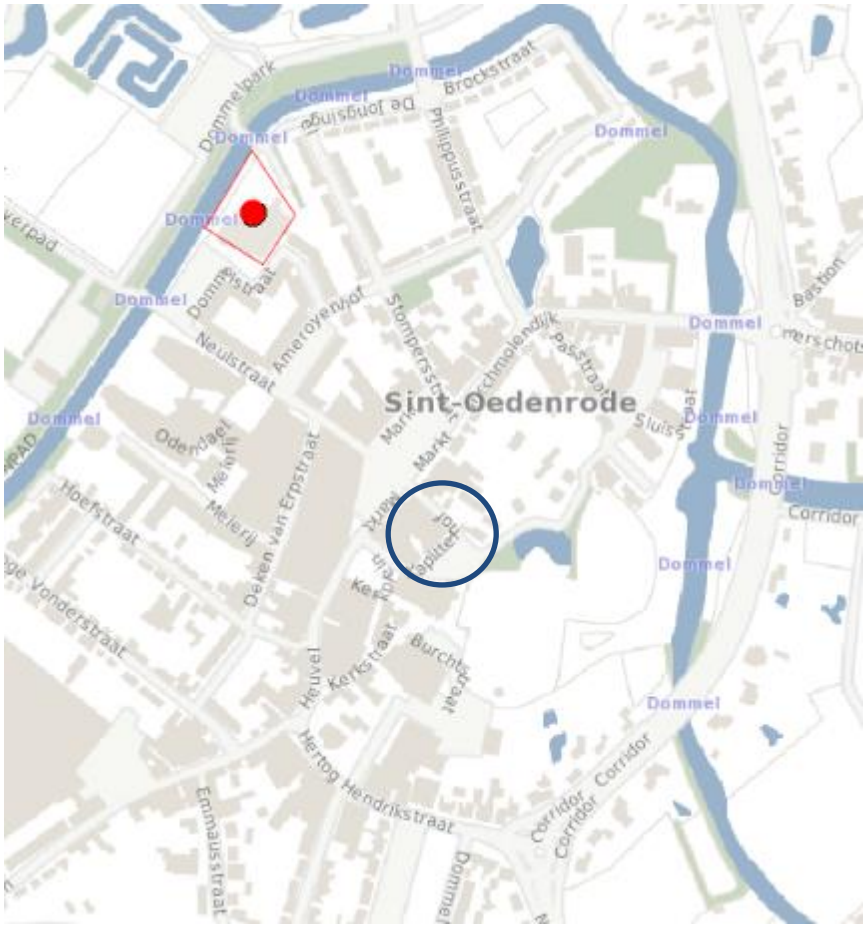
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

5.6.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van nieuwe functies die worden gezien als (beperkt) kwetsbare objecten. Daarom moet getoetst worden aan wetgeving op het gebied van externe veiligheid. Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en nabij het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.4: uitsnede risicokaart

De informatie van de risicokaart levert de volgende inzichten op.

Risicovolle bedrijven

Aan de Dommelstraat 20 bevindt zich een inrichting met een chlooropslag (Zwembad De Neul). Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 260 meter uit de grens van deze inrichting. Een dergelijke inrichting valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De PR 10^{-6} contour van de inrichting is gelegen binnen de perceelsgrenzen van de inrichting. Van een invloedsgebied dat in dit kader nader moet worden beschouwd is geen sprake.
Voor het overige zijn er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving aanwezig. Het plangebied ligt derhalve buiten het invloedsgebied en de PR 10^{-6}-risicocontouren van inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op ca. 805 meter van de Rijksweg A50. Over deze Rijksweg (traject afrit Eerde – A58 Eindhoven) worden GF3, LF1, LF2 en LT2 stoffen vervoerd. Van deze stoffen heeft LT2 het grootste invloedsgebied, namelijk 880 meter. Daarmee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied

van deze stof. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, kan conform artikel 7 Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario toxische wolk.

Beperkte verantwoording groepsrisico
In het kader van de beperkte verantwoording groepsrisico is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)
Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreidt. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein.
De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit
Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid
De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?
Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:
- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering
In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving

van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden
Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden
Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Advies
Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

Leidingen
Binnen een straal van 500 meter van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied en de PR 10^{-6}-risicocontouren van leidingen.

5.6.3 Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

5.7.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt de sloop van bestaande bebouwing (voormalig kantoorgebouw Rabobank en 20 woningen) en herontwikkeling van het plangebied met drie nieuwe gebouwen ten behoeve van wonen en detailhandel mogelijk. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek[9] is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Gebiedsbescherming
Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen ligt op meer dan 11 km afstand. Ondanks de grote afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling (kleinschalige herontwikkeling), is zorgvuldigheidshalve een Aeriusberekening naar de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd.[10] Hierbij is uitgegaan van een absoluut worst case scenario en zijn aanvullende rekenpunten in alle windrichtingen ingevoerd op een afstand van circa 4,6 kilometer van het betreffende Natura 2000-gebied.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Samenvattend kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

[9] BRO, Quickscan flora en fauna Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode, 6 april 2017, projectnummer 211x09042.
[10] BRO, AERIUS-berekening Markt-Kapittelhof, 9 april 2021, projectnummer 211x09042.

Het plangebied ligt geheel buiten het Brabants Natuurnetwerk en de Groenblauwe Mantel. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur.

De planvorming heeft geen invloed op wettelijke en planologische beschermde gebieden.

Soortenbescherming

- Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieën. Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Het plangebied (woningen aan het Kapittelhof) is mogelijk geschikt als verblijfplaats en vliegroute voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis). Met de sloop van de bebouwing en het weghalen van opgaande vegetatie kunnen negatieve effecten op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen en vliegroutes voor vleermuizen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar het functionele gebruik van het plangebied door vleermuizen (gewone dwergvleermuis) is noodzakelijk.
- In de opgaande bomen zijn enkele nesten van houtduif aangetroffen en in en onder de aanwezige struiken kunnen diverse broedende vogels worden aangetroffen zoals merel, heggenmus en winterkoning. In de bebouwing kunnen tevens kauwen en spreeuwen broeden. Door de sloop- en kapwerkzaamheden alsook het grondverzet kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.
- Het plangebied (woningen aan het Kapittelhof) is mogelijk geschikt als verblijfplaats voor huismus en gierzwaluw, beide vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Met de sloop van de woningen aan het Kapittelhof kunnen voor huismus en gierzwaluw mogelijk geschikte nestlocaties verloren gaan. Daarnaast kan met het verwijderen van opgaande beplanting voor huismus belangrijke schuil- en slaapgelegenheid verloren gaan. Negatieve effecten zijn hierdoor niet op voorhand uitgesloten, nader onderzoek naar het functionele gebruik van het plangebied door huismus en gierzwaluw is noodzakelijk.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus
Gelet op de resultaten van de quickscan, is een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen uitgevoerd door BRO, bestaande uit een tussenrapport[11] en eindrapportage[12]. Deze rapportages zijn als bijlagen toegevoegd. Hierna worden enkel de bevindingen van het nader onderzoek beschreven.

- Vleermuizen. Er is geen sprake van kraamverblijven. Er is wel sprake van een paarverblijf in de zuidwestgevel van het Rabobankgebouw. Door de ingreep gaat een paarplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Het plangebied, met name de parkeerplaats en de randen langs het naastliggende kerkhof worden door vleermuizen intensief gebruikt als foerageergebied (gewone en ruige dwergvleermuis). Er is echter geen sprake van essentieel foerageergebied, er is in de directe omgeving van het plangebied, met name op het kerkhof ruim voldoende foerageergebied voor vleermuizen aanwezig. Daarom is er geen sprake van belemmeringen voor het plan. Wel is een ontheffing benodigd. Een ontheffingaanvraag is bij het bevoegd gezag ingediend. Tevens is een activiteitenplan opgesteld.
- Gierzwaluwen. De aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van gierzwaluwen is redelijkerwijze uit te sluiten.
- Huismussen. De gevonden resultaten wijzen op de aanwezigheid van een tweetal nestlocaties van huismussen binnen het plangebied. Door voorafgaand aan de sloop tijdelijke alternatieve nestlocaties in de directe omgeving aan te bieden (bijv. in de vorm van nestkasten) en de nieuwbouw te voorzien van nestgelegenheden voor huismus, kunnen negatieve effecten voor nestverblijfplaatsen uitgesloten worden. Als van belang zijnde overige vaste rust- of verblijfplaats binnen het plangebied komt enkel de opgaande met klimop begroeide boom, grenzend aan de tuin van Leerlooierspad 1, in aanmerking. De overige vegetatie binnen het plangebied maakt wel onderdeel uit van het leefgebied voor huismussen, maar vormt naar verwachting geen essentieel onderdeel van het leefgebied. De in de toekomst te verwachten grasvegetatie binnen het plangebied zal dienen als alternatief foerageergebied. Indien in de toekomstige situatie er opgaande beplanting die schuil- en rustgelegenheid kan bieden langs de oost- en noordrand van het plangebied geplant wordt, zijn negatieve effecten voor huismus uit te sluiten.

5.7.3 Conclusie

Gebiedsbescherming
Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. In de verdere planvorming hoeft hier dan ook geen rekening mee gehouden te worden. Er zijn voorts geen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van planologisch beschermde gebieden te verwachten. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen of beperkingen.

[11] BRO, Ecologisch onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen Kapittelhof e.o., tussentijds rapport, d.d. 8 september 2017, nr. 211X09042.092002_1.
[12] BRO, Ecologisch onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen Kapittelhof e.o., eindrapport, d.d. 29 september 2017, nr. 211X09042.092002_2.

Soortenbescherming

Gelet op de gevonden en potentiële ecologische waarden is de verwachting dat de beoogde planontwikkeling uitvoerbaar is. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient echter het volgende in acht te worden genomen:

- Binnen het plangebied kunnen nest- en verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen aanwezig zijn. Omdat negatieve effecten niet uitgesloten zijn, is nader onderzoek naar deze soorten verricht.
- Er is geen sprake van kraamverblijven van vleermuizen. Er is wel sprake van een paarverblijf in de zuidwestgevel van het Rabobankgebouw. Door de ingreep gaat een paarplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Het plangebied, met name de parkeerplaats en de randen langs het naastliggende kerkhof worden door vleermuizen intensief gebruikt als foerageergebied (gewone en ruige dwergvleermuis). Er is echter geen sprake van essentieel foerageergebied, er is in de directe omgeving van het plangebied, met name op het kerkhof ruim voldoende foerageergebied voor vleermuizen aanwezig. Daarom is er geen sprake van belemmeringen voor het plan. Wel is een ontheffing benodigd. Gezien het voorgaande kan deze worden verleend. De ontheffingsaanvraag is ingediend en er is een activiteitenplan opgesteld.
- Nestlocaties van gierzwaluwen binnen het plangebied zijn vermoedelijk niet aanwezig. De aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van gierzwaluwen is redelijkerwijze uit te sluiten. Ten aanzien van gierzwaluwen zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan.
- Door voorafgaand aan de sloop tijdelijke alternatieve nestlocaties in de directe omgeving aan te bieden (bijv. in de vorm van nestkasten) en de nieuwbouw te voorzien van nestgelegenheden voor huismus, kunnen negatieve effecten voor nestverblijfplaatsen uitgesloten worden. De in de toekomst te verwachten grasvegetatie binnen het plangebied zal dienen als alternatief foerageergebied. Indien in de toekomstige situatie er opgaande beplanting die schuil- en rustgelegenheid kan bieden langs de oost- en noordrand van het plangebied geplant wordt, zijn negatieve effecten voor huismus uit te sluiten. Met inachtneming van deze werkwijze en het planten van opgaande beplanting langs de noord- en oostrand, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
- Ten aanzien van overige broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te (laten) voeren.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, op basis van verspreidingsgegevens, de aard van de ontwikkeling, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten behoeve van incidenteel binnen het plangebied aanwezige individuele dieren.

5.8 Bodem

5.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

5.8.2 Onderzoek

Gezien de in het plangebied beoogde ruimtelijke en functionele wijzigingen, is een onderzoek naar de bodemgeschiktheid noodzakelijk. Door Aeres Milieu is daarom een historisch vooronderzoek uitgevoerd conform NEN 5725.[13] De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Onderstaand worden enkel de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor de volledige bevindingen wordt verwezen naar de bijlage.

Uit het vooronderzoek blijkt, dat het plangebied als verdachte locatie kan worden beschouwd. Er dient rekening te worden gehouden met mogelijke verontreinigingen van delen van het plangebied vanwege het voormalige gebruik als gemeentewerf en leerlooierij en de demping van een voormalige watergang. Asbestverdacht materiaal wordt in de bodem niet verwacht.

Op basis van het vooronderzoek is een booronderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu, inclusief asbestonderzoek. Dit onderzoek is eveneens opgenomen in de bijlagen.[14] Hierna worden de meest relevante resultaten besproken. Voor de volledige bevindingen wordt verwezen naar de bijlage.

Op het maaiveld en in het uitkomende bodemmateriaal is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Wel zijn wisselende gradaties aan baksteen- en puinbijmengingen in de bodem aanwezig, plaatselijk tot 2 m-mv. Bij de grondanalyses van drie grondmengmonsters zijn geen verhogingen met asbest vastgesteld. Het onbebouwd gebied is derhalve als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem te beschouwen.

Het grondwater is ter plaatse niet multifunctioneel toepasbaar. Er zijn lichte verontreinigingen met molybdeen, xylenen en naftaleen aangetroffen in het grondwater. Deze gehalten vormen geen belemmering voor het plan.

[13] Aeres Milieu, Vooronderzoek bodem conform NEN 5725 Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode, 24 juli 2017, nummer AM17025.
[14] Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Markt-Kapittelhof Sint-Oedenrode, 29 april 2021, nummer AM21009.

De bovengrond is wisselend licht verontreinigd met chroom, cadmium, som PFOS, koper, kwik, lood, zink of PAK (10-VROM). De ondergrond is licht verhoogd met lood, PAK (10-VROM), Som PCB, cadmium, koper, kwik, zink, PAK (10-VROM) en minerale olie. De licht verhoogde gehalten vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en zijn geen belemmering voor het plan.

5.8.3 Conclusie

Op basis van het vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek is de kwaliteit van het grondwater en de bodem onderzocht, waarbij tevens asbestonderzoek heeft plaatsgevonden. Uit de onderzoeken blijkt dat het onbebouwde gebied onverdacht is ten aanzien van asbest. Daarnaast zijn de bodem en het grondwater hooguit licht verontreinigd. De aangetoonde gehalten zijn geen belemmering voor de beoogde bestemmingen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.9 Water

5.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

De aanleiding voor het opstellen van deze waterparagraaf is de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied en de verplichting hierbij ten minste hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Binnen de gemeente dienen ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden en gaat de voorkeur uit naar infiltratie en/of berging op eigen terrein.

5.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu[15] een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

5.9.3 Conclusie

Hemelwater
Het plangebied is momenteel grotendeels verhard. Bij de herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing en verharding gesloopt. Het plangebied wordt van een parkeerkelder voorzien en er worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd. Het zuidelijk plandeel wordt ingericht als verblijfsgebied met paden, parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluiting en groen. Het verhard oppervlak neemt door de planontwikkeling beperkt af, namelijk met ca. 275 m².

[15] Aeres Milieu, Beknopte waterparagraaf Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode, 25 februari 2022, projectnummer AM17025.

De gemeente Meierijstad stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden en afgekoppeld hemelwater in de mate van het mogelijke op eigen terrein verwerkt dient te worden. Conform het gemeentelijk beleid tot klimaatbestendig herontwikkelen dient gestreefd te worden naar een waterberging van ca. 322 m³ op eigen terrein (bui van 60 mm, zonder compenserende maatregelen).

In de watertoets is gekeken naar de mogelijkheden voor retentie binnen het plangebied; dit betreft onder meer:

- Daktuin op parkeerkelder, ca. 170 m². Aanvullend kan dit ook op het overige platte dak toegepast worden. Hoeveelheid retentie is afhankelijk van de landschappelijke inpassing, hoeveelheid en substraatdikte/type invulling (10-100 mm/m²).
- Aanleg waterpasserende bestrating noordoostelijk parkeerterrein; 460 m2 (ca. 27,6 m³). Omdat ter plaatse ca. 160 m² bodem verstoord is tot ca. 0,8 m-mv (gebouw) zou ter plaatse een
- ondergrondse waterberging (IT-krattenveld) aangelegd kunnen worden van ca. 160 m² (ca. 65 m³).
- Aanleg waterberging (kratten, waterkelder) centraal-oostelijk onder verhoogd terras. Dit is nu ook bebouwd, ca. 75 m² (ca. 30 m³).
- In het zuidelijke groen kan al dan niet ondergronds de totaal benodigde berging ingepast worden.
- Een verlaging of ondergelegen waterkelder van 40 cm over 700 m² volstaat hiervoor.
- Aansluiten op de oostelijk gelegen droogvallende vijver (afhankelijk van voldoende capaciteit/afvoermogelijkheid);
- Aanleg waterberging middels HWA-stelsel onder de toegangsweg richting het hemelwaterriool bij de Markt.

Gezien de beperkte mogelijkheden tot waterberging binnen de verstoorde terreindelen, de beperkte infiltratie in de bodem en de voorkeur tot een robuust stelsel gaat de voorkeur voor het afgekoppelde hemelwater uit naar verwerking in het groen, aansluiting naar de oostelijke vijver aan de overzijde van het Leerlooierspad of het westelijk aanwezige hemelwaterriool. De aanvoer zal via een separaat hemelwaterstelsel plaatsvinden.

Warmte-Koude-Opslag (WKO)
Het plan is om bodemenergie te gebruiken voor de verwarming en koeling van de nieuwbouw. Dit is een bewezen duurzame techniek voor het energiezuinig koelen en verwarmen van o.a. gebouwen. WKO wisselt middels een warmtewisselaar koude en warmte uit met de bodem en het grondwater. Hiervoor zijn grondwaterputten nodig die tot in een waterhoudende zand- en/of kiezellaag reiken. Deze zijn vanaf ca. 29 meter te verwachten. De maximale boordiepte voor overige grondwateronttrekkingen bedraagt voor het plangebied 96 m-mv. (dommel.nl). Voor de planontwikkeling is een quickscan uitgevoerd middels een webapplicatie (wkotool.nl). Hieruit blijkt dat de locatie zeer geschikt voor de toepassing van een WKO.

Oppervlaktewater
Op enige afstand rondom het plangebied stroomt de Dommel. Oostelijk van het centrum is een oude arm van de Dommel aanwezig. Deze is in het verleden bij de ontwikkeling van plan Dotterbloem terug voorzien van stroming. Oostelijk van het plangebied aan de overzijde van het Leerlooierspad is een

geïsoleerd oppervlaktewater aanwezig. Zuidelijk hiervan is een B-watergang aanwezig welke middels een gemaal water afvoert naar de Dommel.

Afvalwater
Het afvalwater van de bestaande panden is aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel onder de Kapittelhof en Markt en wordt naar de RWZI getransporteerd. Onder de Markt is een gemengd en HWA-stelsel aanwezig. De nog niet afgekoppelde panden aan de Markt zullen naar verwachting omstreeks 2028 afgekoppeld worden (langjarige planning vervanging riolering Sint-Oedenrode). Door de planontwikkeling zal de hoeveelheid afvalwater toenemen. Bij een woningbezetting van 2,5 personen bedraagt de verwachte droog weer afvoer ca. 1,8 m^3/uur gedurende 10 uur (57 woningen en commerciële ruimte). Hiervoor dient in het plangebied een DWA-leiding aangelegd te worden. Derhalve zal deze hoeveelheid afvalwater naar verwachting zonder problemen verwerkt worden door het bestaande stelsel.

5.10 Archeologie

5.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

5.10.2 Onderzoek

In het plangebied wordt bebouwing gesloopt en nieuwe bebouwing ontwikkeld. Daarbij wordt in nagenoeg het gehele plangebied een ondergrondse parkeergarage gebouwd. In het geldende bestemmingsplan ‘Centrum, herziening 2013’ gelden in het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’, op basis waarvan archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 30 respectievelijk 50 m² en dieper dan 30 cm. Deze drempelwaarden worden met

de voorgenomen ingrepen overschreden. Daarom is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.[16] In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor alle perioden, in het bijzonder de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Het plangebied ligt in de historische bewoningskern van Sint-Oedenrode. Lokaal is het plangebied diep(er) verstoord, maar archeologische resten kunnen tot grote diepte (meerdere meters diep) aanwezig zijn. Op basis van deze gegevens wordt voor het gehele plangebied een vervolgonderzoek nodig geacht.

Er is een PvE opgesteld, dat op 28 oktober 2021 is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Op basis van het Programma van eisen zal vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaatsvinden. Vooralsnog zullen ter bescherming van het archeologisch bodemarchief de archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd blijven.

5.10.3 Conclusie

Bij de planvorming heeft verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Gebleken is dat vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is. Hiertoe is een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen opgesteld. Ten minste totdat het vervolgonderzoek is uitgevoerd worden de archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan gehandhaafd. Hiermee is het archeologisch belang voldoende geborgd.

5.11 Cultuurhistorie

5.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

[16] Aeres Milieu, Archeologisch bureauonderzoek Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode, 27 november 2017, projectnummer AM17025.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

5.11.2 Cultuurhistorische analyse

Beschermde monumenten: rijksmonumenten
In het plangebied liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten. Wel ligt het plangebied in een beschermd dorpsgezicht, dat van gemeentewege is aangewezen. In de nabijheid van het plangebied liggen wel enkele rijksmonumenten:

Adres	**Soort bouwwerk**
Markt 2 – 2a	Complex oud gemeentehuis met koetshuis
Markt 2 – 2a	Oud gemeentehuis
Markt 2 – 2a	Koetshuis
Markt 6	Woonhuis
Markt 8	Woonhuis
Kerkplein 47	Begraafplaats – grafkruis en 3 grafzerken
Kerkplein 47	Begraafplaats – toegangshek met beelden
Kerkplein 47	Begraafplaats – Oda kapel
Kerkplein 47	Begraafplaats – beeld H. Martinus
Kerkplein 47	Begraafplaats – schuur (knekelhuisje)
Kerkplein 47	Begraafplaats – 8 neogotische beelden
Kerkplein 47	Begraafplaats – baarhuisje
Kerkplein 47	Diverse onderdelen van de Sint Martinuskerk
Kerkplein 47	Begraafplaats

Daarnaast bevinden zich in de omgeving enkele gemeentelijke monumenten. Het betreft de adressen Markt 9, 10, 11, 12, 13, 15, 28, 30 en 32.

Op grond van artikel 2.2 lid 1 sub b Wabo is voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt ook voor het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Overige karakteristieke bebouwing
Het plangebied zelf maakt onderdeel uit van het oude centrumgebied van Sint-Oedenrode. Dit maakt dat er ondergronds, maar vooral ook bovengronds vele restanten uit diverse tijdperken aanwezig zijn, zoals middeleeuwse wegenstructuren, historische bebouwing en beplanting. Verder is er een complex van historische elementen aanwezig die samen een belangrijke historische waarde hebben.

Het centrumgebied van Sint-Oedenrode is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Daarnaast hebben de historische elementen en ensembles een belangrijke waarde voor de ruimtelijke structuur van

het gebied. Daarom zijn de aanwezige karakteristieke en cultuurhistorische waarden beschermd in het vigerende én onderhavige bestemmingsplan.

Historisch-geografische en historisch-stedenbouwkundige waarden - oude wegen
Een deel van de wegenstructuur in en nabij het plangebied moet al erg oud zijn. Delen zullen al sinds de vroege middeleeuwen (en wellicht nog eerder) in gebruik geweest zijn. De historische wegen zijn op hoofdlijnen geïdentificeerd in de MIP-rapportage[17] en de cultuurhistorische inventarisatie door de provincie[18]. Een nadere inventarisatie is gedaan op basis van kaartvergelijking met de kadastrale kaart 1830[19].

In het centrumgebied komen diverse perceelsgrenzen voor, die een hoge mate van continuïteit door de eeuwen heen gekend hebben. De huidige ruimtelijke situatie is vergeleken met het kadastrale minuutplan van 1832 en daarbij blijken er vele perceelsgrenzen persistent te zijn. De structuur van deze perceelsgrenzen representeert de ruimtelijke structuur van het historisch gebied en heeft daardoor karakteristieke waarde.

Markt en Heuvel
De Heuvel en de Markt vormen samen het centrale plein dat kenmerkend is voor Sint-Oedenrode. Een dergelijk dorpsplein had oorspronkelijk een overwegend agrarische functie voor het verzamelen van het vee van de omliggende boerderijen. Het vee werd vervolgens naar de bij het dorp behorende gezamenlijke weidegronden gedreven. In de late middeleeuwen werd er waarschijnlijk een "replanning" van het plein uitgevoerd met als doel meer ruimte te krijgen voor commerciële activiteiten (de Markt), zoals elders in Brabant ook wel gebeurd is. Dit verklaart de typische vorm van het plein: de driehoekige Heuvel (bestemd voor het vee), gekoppeld aan de rechthoekige Markt. Op de grens stond vroeger de dorpslinde, deze is in 1876 omgehakt. Later is daar een kiosk geplaatst (de huidige kiosk is van 1947). Het Kerkplein is ontstaan in 1912 toen de huidige neogotische kerk tot stand kwam. Tevoren stonden hier huizen aan de Heuvel en was de kerk alleen te bereiken via smalle toegangswegen.

Historisch groen en boombeplanting
Grenzend aan het plangebied neemt de begraafplaats een belangrijke plaats in. Op de begraafplaats lag de Odaberg. Op de heuvel bevindt zich thans een kapel, ontworpen door de bekende architect Grandpré Molière. Het kerkhof is een rijksmonument. Het heeft twee elkaar kruisende assen waarop een aantal neogotische beelden en monumenten. In zijn geheel gaat het om een gave aanleg met goede voorbeelden van 19-19e-eeuwse grafsculptuur, waaronder de beeldengroepen van de Calvarieberg een uitzonderlijke plaats innemen.

Ensemblewaarden
Een kenmerk van cultuurhistorische waarden is, dat deze vaak in combinatie met elkaar voorkomen: De Markt is een historisch plein, er staan historische gebouwen aan, er staat oude boombeplanting er

[17] Provincie Noord-Brabant, 1983; Www.watwaswaar.nl.
[18] Provincie Noord-Brabant, 2000.
[19] Www.watwaswaar.nl.

zijn historische stoepen etc. Het totaal, het ensemble, is meer dan de som der delen. Elk van de afzonderlijke delen is misschien waardevol, maar juist de combinatie, het totaal, is extra waardevol. Dit noemen we ensemblewaarden. Delen van het plangebied, met name de Markt en omringende bebouwing, zijn aan te merken als waardevolle ensembles, waarbij het niet alleen gaat om de afzonderlijke samenstellende delen, maar vooral ook om het totaal, de delen in relatie tot elkaar. In onderhavig plan geldt dit met name voor de pleinwand aan de Markt en de steegjes.

Vertaling naar regels
Bij de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is gekeken naar de onderlinge samenhang van de cultuurhistorische waarden. Het gehele plangebied ligt binnen het beschermde dorpsgezicht, dat globaal de bebouwing aan de Markt en de Heuvel en aan een deel van de Kofferen en een deel van de Borchmolendijk omvat en verder de voormalige molenkolk nabij de Borchmolendijk en de monumentale begraafplaats.

In het te beschermen gebied is ook de relatief jonge bebouwing aan de Kapittelhof opgenomen. Hoewel deze bebouwing niet bijdraagt aan de historische karakteristiek van het stads- of dorpsgezicht, is de locatie dusdanig dat een herinrichting ter plaatse van grote invloed is op het historisch karakter van het te beschermen dorpsgezicht. Bij de planontwikkeling en de vaststelling van de stedenbouwkundige kaders, is hiermee rekening gehouden en aandacht aan besteed.

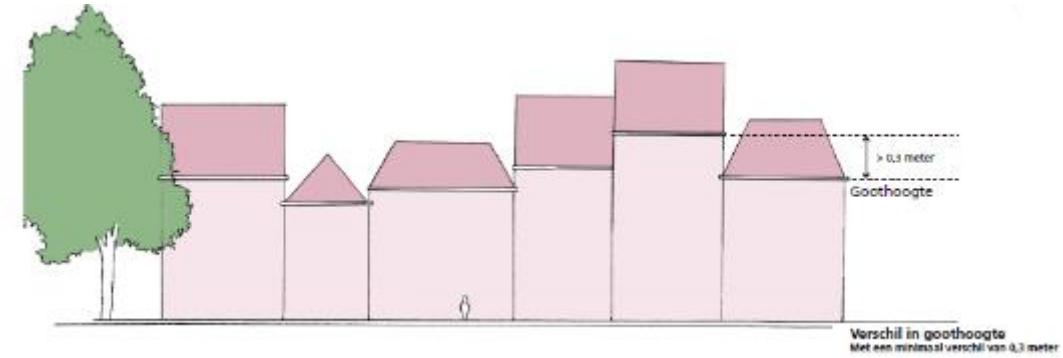
Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling binnen het beschermd dorpsgezicht. Er zijn twee verschillende niveaus, waarop bescherming van de karakteristieke waarden van en de regie op de herontwikkeling in de planregels is verankerd. Omdat er binnen het beschermd dorpsgezicht verschillende waarden te onderscheiden zijn, zijn voor verschillende cultuurhistorisch waardevolle onderdelen dubbelbestemmingen opgenomen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn beschermd:
- Historisch-geografische en historisch-stedenbouwkundige waarden binnen het beschermde dorpsgezicht met een dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie 1’ (het feitelijke beschermd dorpsgezicht);
- Cultuurhistorisch waardevolle ensembles in het beschermde dorpsgebied met een dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie 2’.

Bescherming ensembles
Rondom de Markt is duidelijk sprake van sterke ensemblewaarden. Daar moet de huidige configuratie aan gebouwen binnen deze ensembles worden behouden en versterkt, omdat zij de ruimtelijke karakteristiek bepalen.

Voor de historisch-geografische en historisch-stedenbouwkundige waarden binnen het Rooise centrum, het beschermde dorpsgezicht, is een dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie 1’ van toepassing. Het gaat in het beschermde dorpsgezicht er om veranderingen te toetsen op hun impact op de stedenbouwkundige en historische waarden in het gebied. Aparte bouwregels zijn daarvoor niet

nodig. De regels in de ‘Waarde – Cultuurhistorie 1’ hebben als doel het behouden, herstellen en versterken van de karakteristieke bebouwingstructuren en –wanden, historische groen- en wegenstructuren en bestratingen. Daarnaast is binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie 1’ een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vanaf bepaalde omvang, bijvoorbeeld aanleggen vijvers, ophogen van terrein, afgraven van terreinen. Dit ter bescherming van de historische wegen- en groenstructuren en bestratingen. In het plangebied wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande steegjes en historische groen- en wegenstructuren. Er worden geen waardevolle structuren aangetast. Om de beoogde verblijfs- en inrichtingskwaliteit te waarborgen, is een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld.



Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn gebieden te onderscheiden waarbij niet alleen de structuren, maar ook het ensemble van panden karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol zijn. Dit betreft de bebouwing rondom de Markt/Heuvel en delen van de toeleidende straten. Daar moeten de zaken die de ruimtelijke karakteristiek van het gebied bepalen, worden beschermd en in het geval van de pleinwand aan de Markt worden versterkt. Te denken valt aan: de historische rooilijnen, bouwmassa's, afwisseling van bouwhoogten, dakvorm en -richting etc. Hiervoor is de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie 2’ opgenomen.

5.11.3 Conclusie

Het plangebied ligt in een beschermd dorpsgezicht. Bij de uitvoering van de ontwikkeling wordt met de waarden van het beschermd dorpsgezicht rekening gehouden. Enerzijds door in het plangebied zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande steegjes en historische groen- en wegenstructuren en door een vergroening van het gebied en anderzijds door de pleinwand aan de Markt te versterken.

5.12 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 4 kilometer van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

5.13 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

Het plangebied ligt in het centrum van Sint-Oedenrode. De afstand tussen het plangebied, waar nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd en gronden die ingezet kunnen worden voor teelt is ruim groter dan 50 meter. Er zijn geen agrarische percelen in de ruime omtrek aanwezig. Gezien voorgaande kan daarom worden gesteld dat binnen het plangebied geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat optreden en er geen strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening bestaat.

5.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak, namelijk fijnstof (stap 2). Deze toename is echter zeer gering en kan als ‘niet in betekenende mate’ worden beschouwd. Zie nader de paragraaf ‘Luchtkwaliteit’, waarin dit is onderbouwd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geur (zie de paragraaf ‘Geurhinder’) (stap 3a en b). Er is geen sprake van een veehouderij. Er zijn geen varkensbedrijven of pluimveebedrijven binnen 100 meter van het plangebied gelegen (stap 4). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie is wel gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijven: Corridor 3 en Nijnselseweg 21 (stap 5b)[20], maar niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Er is geen sprake van een

[20] Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluim veehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium “wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij”.

mestbewerkings- of verwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit de omgevingsdialoog is niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

De gemeente moet op basis van de stappen 2 en 5b een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. In dit geval is er sprake van een plan dat voorziet in een (maatschappelijke) behoefte naar woningen. Het betreft een wenselijke ontwikkeling met het oog op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. In de omgeving van het plangebied wonen veel mensen, terwijl in de huidige situatie ook al sprake is van woningen aan het Kapittelhof. Tussen beide veehouderijen en het plangebied zijn zeer veel woningen en andere functies gelegen, onder meer delen van de wijk Eerschot, de wijk Dommelrode en een deel van het centrumgebied. De invloed van het plan op de luchtkwaliteit (fijnstofuitstoot) is zeer gering. Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. De onderhavige ontwikkeling is dan ook van minimale invloed op het volksgezondheidsrisico. Advies van de GGD wordt daarom niet noodzakelijk en niet doelmatig geacht.

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

5.15 M.e.r.-plicht

5.15.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten 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. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden, dan is het opstellen van een MER

5.15.2 Onderzoek

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is, rekening houdend met:
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze invloed is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het

plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.15.3 Conclusie

Het is niet noodzakelijk om in het kader van dit bestemmingsplan een m.e.r.-procedure te doorlopen.

5.16 Belangen van derden

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, is van belang dat de ontwikkeling de belangen van derden niet onevenredig mag schaden. Dit betekent dat omliggende functies niet onevenredig mogen worden beperkt en dat de ontwikkeling niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden mag leiden.

In dit hoofdstuk zijn de verschillende relevante omgevingsaspecten onderzocht. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige overlast voor de omgeving. De woningen brengen geen onevenredige geluids-, geur- of andere overlast met zich mee. De bestaande centrumfunctie ter plaatse van het voormalige Rabobankkantoor wordt beperkt tot de begane grond en het voorste gedeelte van het te realiseren gebouw aan de Markt. De toegestane functies, zoals detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen zijn passend in de centrumomgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn relatief weinig woningen aanwezig. Aan de Markt ten noorden van het plangebied is een aantal (boven)woningen aanwezig met diepe achtertuinen. Aan het Leerlooierspad zijn enkele vrijstaande woningen aanwezig. Tussen de woning Leerlooierspad 1 en het appartementengebouw in het plangebied is een muur aanwezig, die blijft staan. Vanuit het noordelijke appartementengebouw in het plangebied zal vanaf de verdiepingen enig zicht op de achtergevels en achtertuinen van de genoemde woningen ontstaan. In de huidige situatie is dit in beperkter mate het geval. Gezien de afstand tot de woningen en de aard van de omgeving (centrumgebied en directe omgeving), treedt er geen onevenredige aantasting van de privacy op. Ook zal de ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige schaduwwerking of belemmering van het uitzicht.

Aan de Markt 25 is een bovenwoning met een dakterras aanwezig. Vanuit het huidige kantoorgebouw en het toekomstige gebouw aan de Markt bestaat zicht op dit perceel. Door de functiewijziging van kantoor (zonder mogelijkheid om woningen toe te voegen) naar wonen op de verdieping, kan de ontwikkeling leiden tot een afname van privacy in de avondperiode. Gelet op de ligging in een centrumgebied en het feit dat ook de huidige functies geen onbelemmerde privacy garanderen, wordt dit echter aanvaardbaar geacht.

Aan het Kerkplein zijn op de verdiepingen appartementen aanwezig. Deze hebben richting het plangebied echter relatief weinig ramen; aan die kant zijn de galerijen die toegang tot de appartementen geven, aanwezig. Ook voor deze appartementen zullen dan ook slechts beperkt merkbare gevolgen optreden, die aanvaardbaar kunnen worden geacht in een centrumgebied.

Al met al kan worden geconcludeerd, dat er geen derden onevenredig in hun belangen geschaad ten gevolge van de ontwikkeling in het plangebied.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Qua systematiek sluit het bestemmingsplan waar mogelijk aan op het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum, herziening 2013’.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Begrippen:
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 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.

Hoofd- en dubbelbestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen bestaan.

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:
In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels:
Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels.

Specifieke gebruiksregels:
In dit onderdeel is een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden opgenomen. Daarbij kan een specificering van het toegestane gebruik aan de orde zijn of een beschrijving van het gebruik dat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt.

Afwijken van de gebruiksregels:
In deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen ‘nieuwe‘ functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Wijzigingsbevoegdheid:
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van een specifieke aanduiding indien de bedrijfsactiviteit behorende bij deze aanduiding gedurende een half jaar is gewijzigd. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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
In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot:
- Het ondergronds bouwen.
- Ondergeschikte bouwdelen, die de in het plan opgenomen bouwgrenzen met maximaal 1 meter mogen overschrijden.
- Parkeren.

Algemene gebruiksregels
In deze regel zijn specifieke bepalingen opgenomen over het gebruik, die betrekking hebben op alle bestemmingen, in aanvulling op de bestemmingsregels. Het betreft bepalingen over evenementen en maatschappelijke voorzieningen. Deze gebruiksvormen zijn onder voorwaarden toegelaten. Ook is in dit artikel het maximum aantal wooneenheden binnen het plangebied (57) opgenomen.

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel zijn regels voor de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurhinder’ opgenomen. Binnen deze zone mogen geurgevoelige objecten, zoals woningen, pas in gebruik worden genomen onder nadere voorwaarden. Zie hierover nader de paragraaf ‘geurhinder’.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven in het tweede sublid.

Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid 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.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
In dit artikel is het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik opgenomen.

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. 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. De opgenomen bestemmingen worden hieronder nader toegelicht. Inhoudelijk sluiten de bestemmingsregels daar waar mogelijk aan op het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum, herziening 2013’.

Centrum – 1
Deze bestemming is opgenomen voor het voorste deel van het pand aan de Markt (gebouw A), waar momenteel het voormalige Rabobankkantoor aanwezig is.
Binnen de bestemming zijn de volgende vormen van gebruik (centrumfuncties) toegestaan:
a. Detailhandel, niet zijnde een supermarkt, op de begane grondlaag;
b. Winkelondersteunende kantoren en dienstverlening op de begane grondlaag;
c. Wonen in gestapelde woningen, eventueel in combinatie met een beroep aan huis. Het maximum aantal wooneenheden binnen de bestemming is niet vastgelegd, maar wel het maximum aantal in het plangebied, namelijk 57;
d. Bedrijven van milieucategorie 1 en 2 uit de Lijst van bedrijven, in beginsel gericht op een rechtstreeks contact met het publiek. Bedrijven van milieucategorie 2 zijn toegestaan onder de voorwaarde dat aangetoond is, dat er geen belemmeringen zijn. Op voorhand is dit aannemelijk;
e. Maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
f. Parkeervoorzieningen, waaronder een ondergrondse parkeergarage;
g. Groenvoorzieningen;
h. Nutsvoorzieningen;
i. Tuinen en erven;
j. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. Verhardingen.

Middels een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden tevens horeca worden toegestaan. De bebouwingsregels zijn afgestemd op het beoogde bouwplan en de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige kaders. Er is een bouwvlak op maat opgenomen, dat volledig mag worden

bebouwd. De maximale bouwhoogte is gedifferentieerd naar gebouwdeel op de verbeelding opgenomen.

Groen
Een deel van het openbaar gebied rondom en tussen de beoogde bebouwing, is bestemd als ‘Groen’. Op deze gronden is naast groenvoorzieningen plaats is voor bijvoorbeeld langzaamverkeersroutes (wandel- en fietspaden), water, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die binnen de bestemming passen.

Verkeer – Verblijfsgebied
De gronden tussen het horecapand Markt 17 en het beoogde nieuwe gebouw aan de Markt, alsmede een deel van het Kapittelhof, hebben de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, straatmeubilair, groenvoorzieningen en andere voorzieningen behorende bij een openbaar gebied.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend kleinschalige gebouwen toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen
Het beoogde appartementengebouw aan de zijde van het Kapittelhof (gebouw B) met de daarbij omliggende gronden, is bestemd als ‘Wonen’. Ook het achterste deel van gebouw A is bestemd als ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in gestapelde woningen, eventueel met een beroep aan huis. Het maximum aantal wooneenheden is uitsluitend vastgelegd voor het gehele plangebied (57). Verder zijn bijbehorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groen en water toegestaan.

Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken opgenomen ter plaatse van de beide (delen van de) beoogde appartementengebouwen, met een beperkte flexibiliteitsmarge. De maximale bouwhoogte is gedifferentieerd naar gebouwdeel op de verbeelding opgenomen. Tevens is een aanduiding ten behoeve van de onderdoorgang naar het achterliggende parkeerterrein bij gebouw B opgenomen. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Buiten de bouwvlakken zijn in beginsel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten. Binnen de zone ten noorden van het noordelijke appartementengebouw zijn echter ook bergingen ten behoeve van de woningen toegestaan.

Waarde – Cultuurhistorie 1
Met deze dubbelbestemming is vastgelegd dat bij de inrichting van het plangebied rekening dient te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, bestaande uit de karakteristieke groen- en wegenstructuur, bestrating en bebouwingswanden. Bij de uitwerking van het bouwplan is hiermee rekening gehouden.

Waarde – Cultuurhistorie 2
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de bebouwing aan de Markt. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwingswand aan de Markt (hoogte-, breedte- en dieptever-houdingen, kapvorm en kaprichting) bij de bouwontwikkeling beschermd. In dit geval gaat het met name om het waarborgen van verspringingen in de goot (minimaal 3 verspringingen aan de Markt-zijde) en het realiseren van duidelijk te onderscheiden geveldelen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Meierijstad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten, waaronder de aanleg van openbaar gebied- op afdoende wijze vastgelegd.

7.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

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). Op de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing verklaard (Hoofdstuk 2, afdeling 6, versnelde uitvoering bouwprojecten). Het project voldoet aan de criteria voor toepassing van de Chw. De toepassing van de Chw heeft gevolgen voor de (beroeps)procedure van het bestemmingsplan.

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak. Inspraak is in de 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.

In dit geval vindt geen inspraak plaats. Omwonenden zijn in de jaren voorafgaand aan de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan (zie daarover verderop, par. 8.3) door middel van een omgevingsdialoog namelijk op de hoogte gehouden van het planvoornemen door middel van een zorgvuldige omgevingsdialoog. Hierbij hebben in de periode 2016 t/m 2022 diverse individuele gesprekken met direct belanghebbenden plaatsgevonden. Betrokkenen zijn meermaals bijgepraat over de plannen (o.a. door het tonen bouw tekeningen) en hebben de gelegenheid gekregen een reactie te geven. De omgevingsdialoog is gevoerd met betrokkenen van de volgende adressen:

- Leerlooierspad 1;
- Markt 9, 11, 13, 15, 23, 25, 25a/b, 27;
- Kerkplein 1 t/m 26, 47a;
- Heemkundige kring, Roois Cultureel Erfgoed, Centrummanagement en Natuurlijk Sint-Oedenrode.

Door de betrokkenen is overwegend positief gereageerd. Belangrijkste geplaatste kanttekeningen c.q. zorgpunten zagen op de volgende onderdelen (cursief is aangegeven welke eventuele maatregelen er genomen zijn/worden):

- Parkeren: m.n. verdwijnen van parkeerplaatsen op het Kapittelhof, maar ook het terugkomen van parkeerplaatsen daar. *Op het Kapittelhof komen voldoende parkeerplaatsen terug. Het is anderzijds niet haalbaar gebleken om het Kapittelhof vrij te houden van parkeren. Zie uitvoerig par. 5.1 van deze toelichting. Een verbinding tussen Markt 9 en het parkeerterrein achter gebouw B is echter geen optie.*
- Privacy. *In de vaststellingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt om de inkijk vanuit beide gebouwen op omliggende percelen te beperken.*

- Toegankelijkheid percelen. *Hierover zijn afspraken gemaakt door initiatiefnemers. Dit zal onder andere zijn beslag krijgen in privaatrechtelijke overeenkomsten (zoals erfdienstbaarheid). Toegankelijkheid percelen Markt 23 en 25 wordt gegarandeerd. Aangrenzend is de bestemming 'Verkeer' opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is in het inrichtingsplan rekening gehouden met toegankelijkheid van de begraafplaats.*
- Bereikbaarheid tijdens de bouw en voorkomen van schade door de bouw. *Voorafgaand aan de bouw zal een opname plaatsvinden van alle omliggende panden. De bereikbaarheid van omliggende percelen zal zoveel als redelijkerwijs mogelijk worden gewaarborgd.*
- Mogelijkheid tot aankoop gronden van Woonmeij. *Het betreffende perceelsdeel is lange tijd gereserveerd voor een mogelijke transactie, maar in overleg met betrokkenen is in februari 2022 besloten om deze reservering los te laten.*
- Rechttrekken perceelsgrenzen percelen Markt 23 en 25. *Hierover is overeenstemming bereikt.*
- Ontgeuringsinstallatie voor Markt 23 nodig. *Hierover heeft overleg plaatsgevonden. De kosten hiervoor komen voor rekening van initiatiefnemer. Zie ook par. 5.5.2 over dit aspect.*

Daarnaast zijn bewoners en winkeliers rondom de Markt in 2016 en 2017 reeds per brief geïnformeerd over de plannen. Daarna is op gezette tijden via nieuwsbrieven informatie verstrekt en is via een website (www.hartvanrooi.nl) actuele informatie beschikbaar over het plan.

Tot slot is op 10 maart 2022 een inloopmoment georganiseerd, waarvoor uitnodigingen op 102 adressen aan de Markt, Stompersstraat, Neulstraat, Kerkplein, Leerlooierspad en Borchmolendijk zijn verstrekt. Van deze uitnodiging hebben 10 personen gebruik gemaakt. Er zijn geen suggesties of opmerkingen achtergelaten.

Samenvattend heeft de initiatiefnemer gedurende het planvormingstraject een uitvoerige en zorgvuldige omgevingsdialoog doorlopen voor zowel de direct betrokkenen als belanghebbenden in ruimere zin. Waar mogelijk is rekening gehouden met wensen van deze betrokkenen. Op enkele onderdelen heeft dit tot aanpassingen van het plan of tot nadere afspraken geleid. Vanwege de uitvoerig gevoerde omgevingsdialoog is het houden van inspraak niet meer doelmatig.

8.2 Overleg

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

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, met ingang van 15 april 2022. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Parkeerbalans
Bijlage 2: Flora- en faunaonderzoek
Bijlage 3: Waterparagraaf
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
Bijlage 5: Vooronderzoek bodem
Bijlage 6: Verkennend onderzoek bodem en asbest
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 9: Onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 10: Stikstofberekening
Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**17**
Artikel 3	Centrum - 1	17
Artikel 4	Groen	20
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	22
Artikel 6	Wonen	24
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	26
Artikel 8	Waarde - Archeologie 5	28
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie 1	30
Artikel 10	Waarde - Cultuurhistorie 2	32
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**34**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 12	Algemene bouwregels	35
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	38
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	40
Artikel 17	Overige regels	41
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**42**
Artikel 18	Overgangsrecht	42
Artikel 19	Slotregel	43

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' met identificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012022P-ON01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte
een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.6 antenne-installatie
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.7 automatenhal
een gelegenheid waar, al dan niet bedrijfsmatig, gelegenheid wordt geboden tot vermaak, door middel van terbeschikkingstellling van mechanische, elektronische of andere vermaak-apparatuur;

1.8 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van een (deel van) het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 Bed & Breakfast
horecavoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.11 bedrijf
een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie of handel;

1.12 bedrijf aan huis
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.13 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.14 begane grondlaag
de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks omsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.15 beroep aan huis
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.16 bestaand
a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;
b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk
hieronder wordt verstaan:
a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
b. aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
c. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
d. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag

een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

1.20 bijzondere woonvormen

a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid; woongroepen:
c. een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen;

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 café

een zelfstandig voorkomende bedrijvigheid, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant, zaalaccommodatie of zwembad, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

1.29 carport
een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan, tenzij in de bouwregels uitdrukkelijk is bepaald dat het een open constructie moet zijn;

1.30 consumentverzorgende bedrijven
het bedrijfsmatig uitoefenen van diensten aan huis op het gebied van de consumentverzorging zoals bijvoorbeeld kappers, schoonheidsspecialisten, pedicures, manicures, nailstudio's en daarmee vergelijkbare consumentverzorgende diensten, waarbij de aard en omvang van het consumentverzorgende bedrijf met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.31 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.32 dakvlak
een hellend vlak in een dak;

1.33 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.34 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

1.35 dove gevel
een geluidwerende gevel zonder te openen delen, met uitzondering van openingen die toegang bieden naar niet-geluidgevoelige ruimten. De gevel is zodanig opgebouwd, dat de ruimte aan de buitenzijde van een dergelijke gevel niet als 'buitenruimte' (tuin, terras, balkon) kan worden aangemerkt;

1.36 erf
gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak;

1.37 erker
een aan nader bepaalde maatvoeringseisen verbonden ondergeschikt aangebouwd gedeelte van een woning aan een gevel;

1.38 evenement
een in tijd begrensd voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

1.39 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.40 geluidzoneringsplichtige inrichting
een inrichting, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.41 gestapelde woning
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.42 groothandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden;

1.43 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht; het betreft het gebouw zonder bijbehorende bouwwerken;

1.44 horecabedrijf
een inrichting voor het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een bed & breakfast, discotheek en feestzaal, niet zijnde coffeeshops;

1.45 horeca, categorie 1:
een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt;

1.46 horeca, categorie 2:
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

1.47 horeca, categorie 3:
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

1.48 horeca, categorie 4:
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

1.49 horeca, categorie 5:
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logies verstrekkers;

1.50 huishouden
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.51 kantoren
een ruimte of een complex van ruimten dat door indeling en inrichting is gebouwd en geschikt is voor administratieve en zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate te woord wordt gestaan en geholpen;

1.52 Lijst van bedrijven
de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die is opgenomen in de bijlagen bij deze regels;

1.53 maatschappelijk
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinder/ouderen/gehandicaptenopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart/begraafplaats; en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven; en/of
- gevangeniswezen; en/of
- defensie/militaire zaken; en/of
- sport- spel- en speelvoorzieningen;

1.54 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.55 nachtclub
een bedrijf of een onderdeel daarvan gericht op het bieden van nachtelijke uitgaansmogelijkheid. Het accent ligt hierbij op het showelement en de verstrekking van dranken en kleine etenswaren;

1.56 normaal onderhoud en/of gebruik
tot het normaal onderhoud en/of gebruik behoren onder andere:
a. maaien, beweiden en bemesten van grasland;
b. verbeteren van grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en het direct opnieuw inzaaien;
c. ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
d. verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
e. maaien en schonen van sloot en slootkant;
f. vervangen van en onderhoud aan drainage;
g. normaal landschapsonderhoud, waaronder:
h. periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
i. knotten van bomen;
j. opvullen van open plekken in houtwal of singel;
k. normaal bosbeheer, waaronder;
l. uitdunnen;
m. verwijderen van dode bomen;

1.57 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.58 ondergeschikt bouwdeel
a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil;

1.59 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.60 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.61 ondergrondse parkeergarage
een gebouwde parkeervoorziening, waarvan de vloer onder peil is gelegen en die geheel of overwegend onder een gebouw is gelegen, inclusief de daarbij behorende hellingbaan ten behoeve van het in- en uitrijden van het verkeer;

1.62 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.63 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport;

1.64 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.65 peil
a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.66 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.67 pergola
a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
b. de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
c. tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.68 productiegebonden detailhandel
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.69 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.70 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.71 standplaats
Een op een openbare en in de open lucht gelegen plaats om goederen en/of diensten te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren, gebruik makend van mobiele middelen, zoals een boot, een kraam, een wagen of een tafel.

1.72 straatmeubilair
openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, glasbakken, kledingcontainers, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en -bewijzering en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.73 supermarkt
Een zelfbedieningszaak in dagelijkse goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen.

1.74 terras
een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.75 tuin
een op de verbeelding aangegeven zone bestemd voor de inrichting als tuin met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen;

1.76 verdieping
de bouwlagen van een gebouw, gelegen boven de begane grondlaag;

1.77 voorgevel
de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is;

1.78 voorgevelbouwgrens
de aangegeven bouwgrens die naar de gronden met de aanduiding 'tuin' of naar het openbaar gebied is toegekeerd. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' of naar het openbare gebied zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;

1.79 voorgevellijn
een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.80 water
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.81 waterhuishoudkundige voorzieningen
waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.82 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.83 wet/wettelijke regelingen
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;

1.84 wonen
het gehuisvest zijn in een woning;

1.85 woning
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:
a. één afzonderlijk huishouden, of
b. één huishouden èn maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of
c. maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden.

1.86 zaalaccommodatie
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften, feesten en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen, en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand van de loodrechte horizontale projecties van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met dien verstande dat:
    1. de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging uitsluitend op de begane grondlaag mag worden gesitueerd;
    2. een supermarkt niet is toegestaan;
    3. de publieksin- en uitgang aan de Markt moeten worden gesitueerd;
b. winkelondersteunende kantoren en dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag;
c. wonen in gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis met met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1 en 14.2;
d. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grondlaag en voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven, met dien verstande dat:
    1. de bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk ten dienste staat van, en afgestemd is op een rechtstreeks contact met het publiek;
    2. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grondlaag mogen worden uitgeoefend;
    3. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, bedrijven in (brand)gevaarlijke stoffen, prostitutiebedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG) niet zijn toegestaan;
e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grondlaag;
f. een ondergrondse parkeergarage;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. (dak)tuinen en erven;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, erven en brandgangen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de goot- en bouwhoogten mogen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak' is, in afwijking van het bepaalde onder c., tevens een plat dak toegestaan, in welk geval de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van toepassing is;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' moeten gevels van gebouwen worden uitgevoerd als dove gevel;
f. met betrekking tot het aantal woningen geldt het bepaalde in artikel 14.1;
g. de maximale bouwdiepte van een ondergrondse parkeergarage bedraagt 4 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak 4 meter met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt buiten het bouwvlak 1 meter, met uitzondering van:
    1. pergola's, die niet hoger mogen zijn dan 2,5 meter;
    2. vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

3.2.3 Dakterras

Ten behoeve van een dakterras gelden de volgende regels:

a. een dakterras is alleen toegestaan op een platte afdekking op de eerste bouwlaag;
b. de bouwhoogte van pergola's mag maximaal 2,5 meter bedragen, gemeten vanaf het dak van het dakterras;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 meter bedragen, gemeten vanaf het dak waarop het dakterras wordt gebouwd, met dien verstande dat de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte, gemeten vanaf het peil, niet mag worden overschreden.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de ten hoogste berekende cumulatieve geluidsbelasting berekend onder de kolom Cumulatie L_{cum} van het geluidrapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Markt-Kapittelhof Sint-Oedenrode", met kenmerk 20210603-WND173-RAP-AKO-IL-2.0, opgesteld door Windmill d.d. juni 2021 (zoals opgenomen in in Bijlage 8 bij de plantoelichting) en 33dB;
b. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristieke geluidwering bedoeld onder a.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

a. voor de uitoefening van een andere tak van handel, dienstverlening, bedrijf, of maatschappelijke voorzieningen dan op grond van het bepaalde in artikel 3.1 sub a, b, d, e en f is toegestaan;
b. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
c. voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis;
d. voor horeca;
e. als opslag- en verkooppunt van motorbrandstoffen;

f. als prostitutie en/of seksinrichtingen;
g. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen, of materialen;
h. voor het opslaan van gerede of ongerede goederen;
i. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
j. voor vuurwerkopslag of opslag in brandgevaarlijke stoffen.

3.3.2 Uitzondering strijdig gebruik

Het bepaalde in 3.3.1 sub g, h en i is niet van toepassing voor zover het betreft tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming.

3.3.3 Voorwaardelijke bepaling

Indien zich conform het in 3.1 onder d bepaalde een bedrijf of inrichting vestigt in milieucategorie 2 van de VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009, dient voorafgaand aan de ingebruikname van deze gronden middels een rapport aangetoond te worden dat voldaan wordt aan:
a. de eisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit; en
b. stap 3 van de VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009, zoals beschreven in bijlage 5.3 van de bedoelde brochure voor het gebiedstype 'gemengd gebied'.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub d juncto artikel 3.3.1 sub a ten behoeve van:
a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 en 2 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 of 2, niet in de Lijst van Bedrijven wordt genoemd;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 of 2, niet in de Lijst van Bedrijven wordt genoemd;
c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.4.2 Horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van horeca, uitsluitend op de begane grondlaag en met uitzondering van een hotel, een nachtclub, dancing (discotheek), casino, snookercentrum en automatenhal, mits aangetoond wordt dat wordt voldaan aan het bepaalde in 12.3.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. verharde en onverharde paden en langzaam verkeersroutes;
d. speelvoorzieningen, met uitzondering van een jongerenontmoetingsplaats;
e. hondenuitlaatplaatsen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. kunstwerken;
h. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen met bijbehorende werken en werkzaamheden;
i. ondergeschikt parkeren.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
b. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter.
c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 20 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting, speelvoorzieningen, bewegwijzering alsmede kunstobjecten bedraagt 8 meter.
b. de maximale bouwhoogte van informatiezuilen, huisvuilcontainers, glasbakken, geluidwerende voorzieningen, met uitzondering van reclame-objecten bedraagt 2 meter.
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen,

goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. een jongerenontmoetingsplaats;
e. prostitutie;
f. het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing, voor zover het betreft:
    1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
    2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en fietspaden;
c. bovengrondse parkeervoorzieningen en een ondergrondse parkeergarage;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. straatmeubilair;
f. speelvoorzieningen met uitzondering van een jongerenontmoetingsplaats;
g. hondenuitlaatplaatsen;
h. kunstwerken;
i. voorzieningen van algemeen nut, zoals fietsenstallingen, glasbakken, kiosken, afvalcontainers, telefooncellen en abri's;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. oeververbindingen (bruggen);
l. evenementen;
m. standplaatsen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 20 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bewegwijzering, verkeersregulering, verlichting alsmede kunstobjecten bedraagt maximaal 10 meter;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van kunstwerken en kiosken bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van (tijdelijke) bouwwerken ten behoeve van publieksevenementen bedraagt maximaal 15 meter;
e. zonweringen vanaf een minimale hoogte van 2,5 meter vanaf peil zijn toegestaan;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 meter;
g. reclamezuilen zijn niet toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. een jongerenontmoetingsplaats;
e. het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing, voor zover het betreft:
    1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
    2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.2, en/of in zorgwoningen, een en ander met inachtneming van de maximum aantallen zoals bepaald in artikel 14.1;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. bovengrondse parkeervoorzieningen;
e. een ondergrondse parkeergarage met dien verstande dat de toegang tot de ondergrondse parkeergarage uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegang parkeergarage' is toegestaan;
f. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang met een hoogte van ten minste 2,75 meter te worden gerealiseerd;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trappenhuis' mogen de op de verbeelding aangegeven hoogten worden overschreden door een trappenhuis en/of liftconstructie, met dien verstande dat de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte met maximaal 6 meter mag worden overschreden;
g. met betrekking tot het aantal wooneenheden geldt het bepaalde in artikel 14.1.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak 4 meter met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt buiten het bouwvlak en 1 meter, met uitzondering van:
    1. pergola's, die niet hoger mogen zijn dan 2,5 meter;
    2. vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. de uitoefening van een bedrijf aan huis;
b. voor de uitoefening van horeca of een andere tak van dienstverlening;
c. voor de uitoefening of vestiging van een seksinrichting;
d. voor de uitoefening van prostitutie;
e. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
f. opslag.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden van de voormalige slotjes, kastelen, kerken of kloosters.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwen

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 0,3 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, danwel bij ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd of niet dieper wordt gegraven dan de door bestaande bebouwing reeds verstoorde grond.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 30 m² per perceel en met meer dan 0,30 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 30 m² en dieper dan 0,30 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de oude kernen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwen

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, danwel bij ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 50 m² per perceel en met meer dan 0,30 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 50 m² en dieper dan 0,30 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 5 (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Cultuurhistorie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke groen- en wegenstructuur, bestrating en bebouwingswanden.
b. Al hetgeen in deze regels omtrent de hoofdbestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken, groen- en wegenstructuur en bestrating.
c. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de regeling zoals opgenomen in de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'.

9.2 Nadere eisen

9.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situeringen, afmetingen, vormgeving, kaprichting, kaphelling en/of kapvorm van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden zoals benoemd in artikel 9.1 sub a.

9.2.2 Advies

Ten behoeve van het bepaalde in 9.2.1 kan advies worden ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

9.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 9.2.1 is niet van toepassing indien een omgevingsvergunning betrekking heeft op:

a. inpandige verbouwingen, tenzij het samenvoegen van winkelpanden betreft;
b. bebouwen binnen de bestaande maatvoering, waarbij de uiterlijke verschijningsvorm ongewijzigd blijft.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 onder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren vanaf minimaal 200 m²;
b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren vanaf minimaal 25 m2;
c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het aanbrengen en / of verwijderen van verhardingen vanaf minimaal 200 m²;
e. het aanbrengen van wijzigingen in het bestaande wegprofiel.

9.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de weginrichting en het wegprofiel of van andere cultuurhistorische waarden.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

a. door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
    1. op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet langer aanwezig zijn op de betreffende als dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden, dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;
    2. de cultuurhistorische waarden welke aanwezig zijn op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen;
    3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
b. indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk welke gelegen is op gronden waarop niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' van toepassing is, cultuurhistorische waarden bezit of verkrijgt, deze gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' toe te kennen.

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke hoofdvorm van het hoofdgebouw in de vorm van hoogte-, breedte- en diepteverhoudingen, kapvorm en kaprichting in de bouwvlakken;
b. Al hetgeen in deze regels omtrent de hoofdbestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken.
c. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de regeling zoals opgenomen in de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat de bestaande maatvoering (hoogte, oppervlakte, inhoud, situering) slechts mag worden vergroot of veranderd tot maximaal de aangegeven maatvoering van de overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien sprake is van:

a. behoud van ritmiek en parcellering (hoogte-, breedte- en diepteverhouding) van de straatwand;
b. differentiatie in goothoogten van minimaal 0,3 meter ten opzichte van belendende panden.

10.2.2 Advies

Ten behoeve van het bepaalde in 10.2.1 wordt advies ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

10.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing indien een omgevingsvergunning betrekking heeft op:

a. inpandige verbouwingen, tenzij het samenvoegen van winkelpanden betreft;
b. bebouwen binnen de bestaande maatvoering, waarbij de uiterlijke verschijningsvorm ongewijzigd blijft;
c. bijbehorende bouwwerken.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het toestaan van platte afdekkingen, indien vooraf advies is ingewonnen bij een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

10.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situeringen, afmetingen, vormgeving, kaprichting, kaphelling en/of kapvorm van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

a. door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen,

indien:

1. op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet langer aanwezig zijn op de betreffende als dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden, dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;
2. de cultuurhistorische waarden welke aanwezig zijn op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen;
3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

b. indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk welke gelegen is op gronden waarop niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' van toepassing is, cultuurhistorische waarden bezit of verkrijgt, deze gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' toe te kennen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergronds bouwen

12.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, gelden behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

12.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergronds bouwen is binnen het plangebied toegestaan;
b. de maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3,5 meter onder peil;
c. bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

12.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.2 sub b voor de bouw van ondergrondse parkeergarages anders dan reeds toegestaan op grond van hoofdstuk 2, met dien verstande dat:

a. de maximale ondergrondse bouwdiepte 8 meter onder peil bedraagt;
b. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel onvoldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishoudingssituatie ter plaatse en de directe omgeving;
c. er wordt vooraf advies ingewonnen bij het Waterschap.

12.2 Ondergeschikte bouwdelen

a. Bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 2 meter alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.
b. De goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, als goten van dakkapellen en goten van dakconstructies binnen de toegestane bouwgrenzen (denkbeeldige dakvlakken, niet meegerekend).

12.3 Parkeren

12.3.1 Algemeen

a. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn conform de in de Nota Parkeernormen gemeente Meierijstad 2018 opgenomen parkeernormen;
b. Aan het bepaalde onder a. wordt verondersteld te worden voldaan, indien ten minste 97 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden binnen het plangebied van dit plan;
c. In geval van toepassing van een in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, dient binnen het plangebied van dit plan voldoende parkeergelegenheid, bovenop het bepaalde onder b., te worden gerealiseerd conform de in de Nota Parkeernormen gemeente Meierijstad 2018 opgenomen parkeernormen.

12.3.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3.1 onder a. en c. onder door het stellen van nadere normen, mits uit een rapport blijkt dat:

a. de aard van de te vestigen functie(s) een andere parkeerbehoefte kennen vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en vervoersmanagement, en/of;
b. er sprake is van uitwisselbaarheid van beschikbare parkeerplaatsen, en/of;
c. er sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand en hiervan wordt door een substantieel aandeel van de gebruikers gebruik gemaakt.

12.3.3 Afwijkingsbevoegdheid parkeren op eigen terrein

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 12.3.1 onder b. van de verplichting dat parkeren binnen het plangebied plaatsvindt, mits uit een rapport blijkt dat:

a. er geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied, en;
b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, en;
c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - geurhinder

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurhinder' is het in gebruik nemen en gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van geurgevoelige functies slechts toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. aangetoond is dat de inrichting Markt 23 voldoet aan de normstelling van artikel 3.103, eerste lid, van de Activiteitenregeling milieubeheer, hetgeen inhoudt dat afgezogen dampen en gassen van het bereiden van voedingsmiddelen naar de buitenlucht worden geëmitteerd geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie; of
b. ten tijde van de ingebruikname is ter plaatse van Markt 23 geen sprake van een gebruik als cafetaria dan wel eetcafé.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Aantal wooneenheden en/of zorgwoningen

a. Binnen het plangebied zijn maximaal 57 wooneenheden toegestaan;
b. Binnen het plangebied zijn maximaal 20 zorgwoningen toegestaan, met dien verstande dat het totaal aantal zorgwoningen en wooneenheden aan het onder a. genoemde maximum dient te voldoen.

14.2 Beroep aan huis

Voor de uitoefening van een beroep aan huis bij de functie wonen gelden de volgende voorwaarden:

a. het ten behoeve van het beroep aan huis bedraagt het maximaal in gebruik te nemen oppervlak 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, zulks tot een maximum van 100 m²;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waaronder de eigenaar van de woning;
d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
e. het beroep qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
f. de activiteit dient een type A te zijn volgens het Activiteitenbesluit Milieu;
g. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit en wel in verband met het beroep aan huis, alsmede handelsactiviteiten via het internet;
h. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een vergunning kan worden verleend, is het bevoegd gezag bevoegd een vergunning te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven bouwhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is;
b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van aanduidingen;
c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelinginstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé gebruik en maximaal 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
e. het oprichten van antenne-installaties ten dienste van (tele)communicatiedoeleinden, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de aanvrager dient aan te tonen dat:
        - de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
        - de mogelijkheden van sitesharing van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;
    2. de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn; om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitesharing;
    3. er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
    4. de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter bedragen;
    5. de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast;
f. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m³;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
    3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

15.2 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 15.1 sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen. De in 15.1 genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Verwijzingen naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Indien een wettelijke regeling na vaststelling van het plan wijzigt, dan wel wordt vervangen door een bepalingen in een omgevingsplan c.q. omgevingsverordening, dan wordt de vervangende regeling c.q. bepaling overeenkomstig van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

18.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht een vergunning verlenen.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen
De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG[1]. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

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

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype
Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk[2] of een vergelijkbaar omgevingstype.

---

1 Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

2 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 stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied[3], dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

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

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid
In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

[3] Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, 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 de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. 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.

Kolom met richtafstanden voor gevaar
In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie
Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking
Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.
Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten
In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder
De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'
De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'
De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking										
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven										
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen										
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikele	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van lee	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bor	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetter	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiter	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen medi	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddele	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdheedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven										
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmateriale	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven										
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol)										
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven										
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m²	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparati	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparati	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS,										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe										
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. C	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
50	45, 47													
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
51	46	-												
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2			
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1			
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsolië	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1			
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1			
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1			
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1			
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1			
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:											
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2			
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen											
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2			
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1			
5153.4	46735	4	zand en grind:											
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1			
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2			
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1			
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:											
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1			
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
52	47	-												
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1			
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen	0	0	10	10	10	1	1 P	1			
55	55	-												
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1			
60	49	-												
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
601	491, 492	0	Spoorwegen:											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1			
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		
61, 62	50, 51	-												
63	52	-												
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart											
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2			
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
64	64	-												
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
642	61	B0	Zendinstallaties:											
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
71	77	-												
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1			
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2			
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
90	37, 38, 39	-												
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks											
9001	3700	B	Hoolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1			
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven											
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afva	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	
93	93	-												
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L	

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl