

Bestemmingsplan

Sint-Oedenrode, verplaatsing Albert Heijn

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	Sint-Oedenrode, verplaatsing Albert Heijn
Planstatus	vast te stellen
Projectnummer	NL.IMRO.0846.OED001BP0022019P-VG01
Datum	september 2021

Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Verplaatsing Albert Heijn

Gemeente Meierijstad

Vast te stellen

Rapportnummer:	211x08098_7
Datum:	augustus 2021
Opdrachtgever:	Okko Project
Projectteam BRO:	JR, JvdA, CV
Concept:	februari 2020
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	februari 2021
Vaststelling:	september 2021

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

Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Relatie met beeldkwaliteitsplan 7
1.5 Leeswijzer 8

2. BESTAANDE SITUATIE **9**

3. BELEIDSKADER **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Gemeentelijk beleid 22

4. PLANBESCHRIJVING **29**
4.1 Algemeen 29
4.2 Ruimtelijke ontwikkeling 29
4.3 Distributieve mogelijkheden en effecten 33

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN **36**
5.1 Inleiding 36
5.2 Besluit milieueffectrapportage 36
5.3 Geluid 37
5.4 Luchtkwaliteit 38
5.5 Externe veiligheid 40
5.6 Bodem 44
5.7 Water 47
5.8 Flora en fauna 52
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden 53
5.10 Verkeer en parkeren 58
5.11 Bedrijven en milieuzonering 63
5.12 Bezonning 68
5.13 Geur agrarisch 71
5.14 Hoogspanningslijnen 73
5.15 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen 73
5.16 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen 73

6. JURIDISCHE PLANOPZET **75**
6.1 Inleiding 75
6.2 Systematiek 75
6.3 Bestemmingen 78

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **82**
7.1 Kostenverhaal 82
7.2 Financiële haalbaarheid 82

8. OVERLEG EN INSPRAAK **83**
8.1 Omgevingsdialoog, klankbordgroep en inspraak 83
8.2 Overleg 84
8.3 Vaststellingsprocedure 84
8.4 Beroep 85

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Bodemonderzoeken
Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Bijlage 5: Waterparagraaf
Bijlage 6: Onderzoeken Flora en Fauna (incl. Aeriusberekening Stikstof)
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
Bijlage 8: Cultuurhistorisch onderzoek
Bijlage 9: Verkeer en parkeren
Bijlage 10: Bezonningsstudie
Bijlage 11: Eindverslag klankbordgroep
Bijlage 12: Aanmeldingsnotitie
Bijlage 13: Advies Brandweer
Bijlage 14: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
Bijlage 15: Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel
Bijlage 16: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Albert Heijn-supermarkt in Sint-Oedenrode is momenteel gevestigd in het pand gelegen aan de Markt 18. Dit winkelpand heeft een winkelvloeroppervlak van circa 840 m^2 en is sinds 1993 in gebruik ten behoeve van de supermarkt. Inmiddels is de inventaris evenals de uitstraling van de winkel gedateerd en aan vervanging toe. Reeds enkele jaren heeft exploitant de wens om de supermarkt te upgraden naar een hedendaagse supermarkt die past bij de eisen en wensen die de consument stelt aan een moderne full-service supermarkt in het dorpscentrum. Aspecten die hiermee verband houden, betreffen onder meer een ruimer opgezette winkel, een breder productassortiment en een servicegerichte winkel waarin klantbeleving centraal staat en de nieuwste technologieën toegepast worden. Om dit mogelijk te maken, en de levendigheid in het dorpscentrum te behouden en vergroten, is een uitbreiding van de supermarkt naar 1.500 m^2 winkelvloeroppervlak wenselijk. De huidige winkel heeft hiertoe onvoldoende capaciteit en potentie. Derhalve is het idee ontstaan om de vestiging van de supermarkt te verplaatsen naar een andere locatie. Er is gedurende enkele jaren gezocht naar een geschikte verplaatsingslocatie voor de Albert Heijn, waarbij de locatie Borchmolendijk (De Leijer) uiteindelijk als voorkeurslocatie wordt gezien. Deze locatie is gezien haar ligging in het centrum en haar grootte bij uitstek geschikt voor de beoogde ontwikkeling.

De raad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft eind 2016 opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de beoogde verplaatsing van de Albert Heijn naar de locatie Borchmolendijk. Onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek is de instelling van een klankbordgroep, waarmee intensieve overleggen gevoerd zijn over verschillende inpassingsvarianten. Ook is met de welstands- en monumentencommissie intensief overlegd over de inpassing in het beschermde dorpsgezicht en zijn verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd naar de effecten op de woonomgeving. Daarnaast is er een nieuwe Centrumvisie vastgesteld, waarin de verplaatsing van de Albert Heijn naar deze locatie als actiepunt is opgenomen.

Op 10 september 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad bij besluit akkoord gegeven op de beoogde verplaatsing conform het daartoe voorgestelde plan. Teneinde de hiervoor beschreven ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het totale plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de adressen Borchmolendijk nummers 12/12a (ged.), 14, 16, 18, 20/20a, 22 en 22a en Passtraat nummer 2. Daarnaast is de huidige supermarktlocatie aan de Markt 18 opgenomen in het bestemmingsplan. Beoogd wordt om de nieuwe supermarkt te situeren aan de Borchmolendijk en het parkeerterrein en de entree van de winkel via deze weg te ontsluiten. Om dit mogelijk te maken is de sloop van panden Borchmolendijk nummers 14, 16, 18, 20/20a, 22 en 22a en Passtraat nummer 2 onoverkomelijk. Bovenop de nieuwe supermarkt worden maximaal 6 appartementen gebouwd. Deze woningen, evenals het kantoor- en kantinegedeelte van de winkel, worden gesitueerd aan de Borchmolendijk. Dit, in samenhang met een gebouwontwerp met een dorps karakter en een rijke detaillering, dient bij te dragen aan het creëren van een levendig en aantrekkelijk straatbeeld.

Dit bestemmingsplan omvat de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling. Onderdeel van deze bestemmingsplanherziening betreft tevens de herbestemming van de locatie Markt 18, waarbij wordt uitgesloten dat hier in de toekomst nog een supermarkt mag worden geëxploiteerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan omvat enerzijds de herontwikkeling op percelen Borchmolendijk 12/12a (ged., uitsluitend achterperceel), 14, 16, 18, 20/20a en 22/22a en Passtraat 2 alsmede de locatie Markt 18, allen te Sint-Oedenrode. Het perceel aan de Markt 18 is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie G, nummer 4479. De percelen aan de Borchmolendijk/Passtraat zijn kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie G, nummers 2863, 3891 (ged.), 3893, 4382, 4430, 4788, 4802, 4804 en 5044. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van beide planlocaties 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.



Afbeelding 1.1: Ligging bestemmingsplangebied in de kern Sint-Oedenrode (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2: Ligging locatie Markt 18 (links) en ontwikkelingslocatie Borchmolendijk/Passtraat (Bron: ArcGIS)

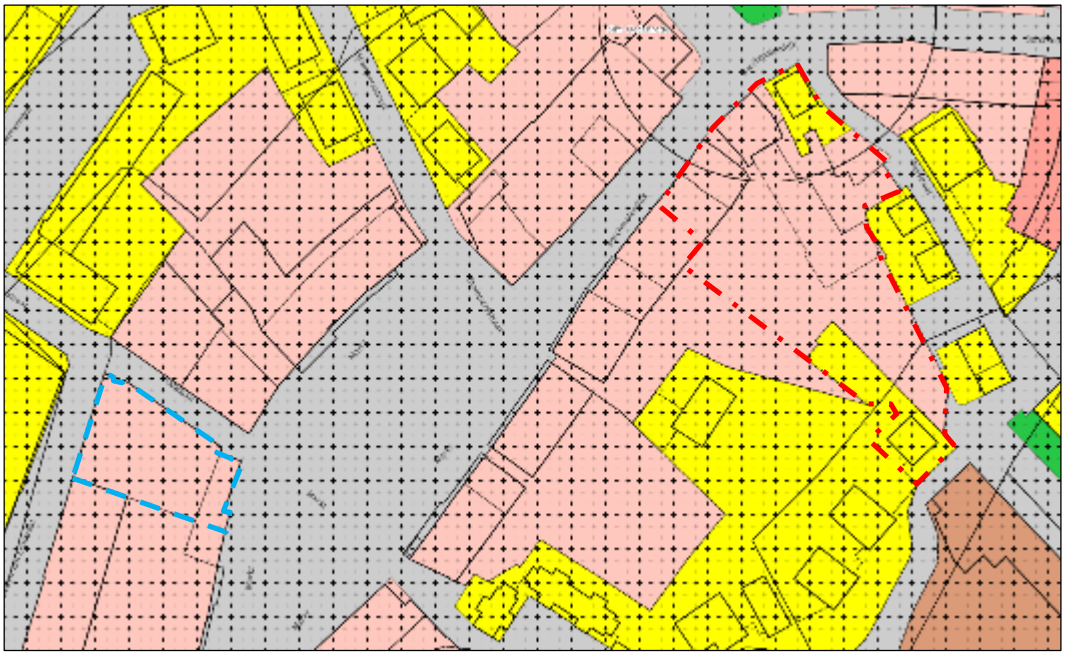
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment 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. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Centrum, herziening 2013” is opgenomen in afbeelding 1.3. De planlocatie Markt 18 wordt in de afbeelding weergegeven middels een blauwe stippellijn. De planlocatie aan de Borchmolendijk/Passtraat middels een rode stippellijn.

Aanvullend op dit bestemmingsplan is het paraplubestemmingsplan ‘Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1’ (vastgesteld op 29 januari 2015) van toepassing. Dit 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). Ten slotte is het “Paraplubestemmingsplan parkeren”, vastgesteld op 31 januari 2019, van toepassing. Hierin zijn aanvullende regels met betrekking tot het parkeren en manoeuvreerruimte/laden en lossen bij parkeren gesteld. Deze gelden aanvullend op de overige vigerende bestemmingsplannen.

Op basis van het bestemmingsplan “Centrum, herziening 2013” is de planlocatie aan de Markt 18 bestemd als ‘Centrum - 1’. Tevens zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 5’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie 2’ van toepassing.

De planlocatie aan de Borchmolendijk/Passtraat is bestemd als ‘Centrum - 3’ en ‘Wonen’ (Borchmolendijk 22 en perceel aan het Leerlooierspad). Voor deze planlocatie zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ (uiterst zuidelijk aan het Leerlooierspad), ‘Waarde - Archeologie 3’ (enkel de noordelijke hoek van de planlocatie), Waarde - Archeologie 5’ (middelste zone), ‘Waarde - Cultuurhistorie 1’ (gehele planlocatie, met uitzondering van de bouwvlakken) en ‘Waarde – Cultuurhistorie 2’ (binnen de bouwvlakken) van toepassing. Binnen de bestemming ‘Centrum – 3’ zijn enkele bouwvlakken opgenomen, alsmede een zone met de aanduiding ‘bijgebouwen’. De twee bestemmingsvlakken ‘Wonen’ hebben beide een bouwvlak, waarbinnen één woning is toegestaan.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming ‘Centrum - 3’ zijn onder meer bestemd voor woningen op de verdiepingen en grondgebonden woningen voor zover deze legaal aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn binnen deze bestemming winkelondersteunende kantoren en bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2 toegestaan. Ter plaatse van de Markt 18 en de Borchmolendijk 14 en 20 is tevens detailhandel toegestaan. Ter plaatse van de Borchmolendijk 18 is opslag/distributie en verkoop toegestaan, in de huidige situatie is dit gebouw echter in gebruik ten behoeve van het wonen.

De bestemming ‘Wonen’ is zoals aangegeven toegekend aan het perceel Borchmolendijk 22, alsmede aan de gronden in de zuidoostelijke hoek van de planlocatie aan de Borchmolendijk, grenzend aan het Leerlooierspad. Op basis van het geldende bestemmingsplan is op beide plekken een vrijstaande woning toegestaan. In de huidige situatie is echter op het perceel aan het Leerlooierspad geen woning aanwezig.

Het voert te ver om hier ook uitgebreid de overige dubbelbestemmingen toe te lichten. Deze dubbelbestemmingen komen in hoofdstuk 5 aan bod waarbij in paragraaf 5.9.1 wordt ingegaan op de archeologische waarden en in paragraaf 5.9.2 op de cultuurhistorische waarden.

De vestiging van een nieuwe supermarkt op het perceel van drankenhandel De Leijer, alsmede ter plaatse van het perceel Borchmolendijk 22, is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan omdat ter plaatse van deze percelen geen detailhandel is toegestaan. Daarnaast wordt deels buiten de bouwvlakken van de bestemmingen ‘Centrum – 3’ en ‘Wonen’ gebouwd. Ook worden er in totaal maximaal 6 nieuwe woningen aan de Borchmolendijk voorzien (grofweg ter plaatse van de huidige panden Borchmolendijk 18, 20 en 22). Dit is ook niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader om de ontwikkelingen op de locatie Borchmolendijk/Passtraat mogelijk te maken. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in het uitsluiten van de planologische mogelijkheid om op het perceel Markt 18 een supermarkt te exploiteren.

1.4 Relatie met beeldkwaliteitsplan

De ligging van de locatie Borchmolendijk/Passtraat, centraal in het dorp, binnen de contour van het beschermd dorpsgezicht, en de daar beoogde ontwikkeling vragen om een kwalitatief hoogwaardige invulling. Mede daarom heeft over de inpassing en effecten van de verplaatsing met een ingestelde klankbordgroep intensief overleg plaatsgevonden. Ook zijn met welstand en de monumentencommissie overleggen gevoerd over hoe dit plan op een passende wijze kon worden ingepast in het beschermde dorpsgezicht. Er zijn verschillende ontwerpschetsen gemaakt om de commissies een indruk te geven over de ontwerprichting waarin wordt gedacht. Mede op basis van deze architectonische voorstudie is door de commissies positief geadviseerd en is aangegeven dat de kaders en hoofdontwerpprincipes uit deze voorstudie mede met het oog op het cultuurhistorisch karakter in een beeldkwaliteitsparagraaf/-plan opgesteld moeten worden. Deze vormt dan de basis voor de verdere beoordeling door de welstand en de monumentencommissie.

Parallel aan onderhavig bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat het kwalitatieve beeldvormend kader vormt voor de locatieontwikkeling. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geven gezamenlijk de kaders voor ruimtelijk-stedenbouwkundige aspecten, zoals profielen, rooilijnen, massa’s en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik,

kapvormen, morfologie en plastiek van bouwvolumes. Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitsplan criteria opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen) en de inrichting en meubilering van het openbaar gebied (door middel van bijvoorbeeld groen, parkeren en verlichting). Concreet dient het beeldkwaliteitsplan als:

- inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van de openbare ruimte;
- toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

Het beeldkwaliteitsplan wordt, evenals onderhavig bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad en geldt als welstandsnota voor de herontwikkelingslocatie Borchmolendijk/Passtraat, waarmee deze het wettelijk kader voor welstandstoetsing vormt.

1.5 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) bijlagen waarin de in dit kader relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

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

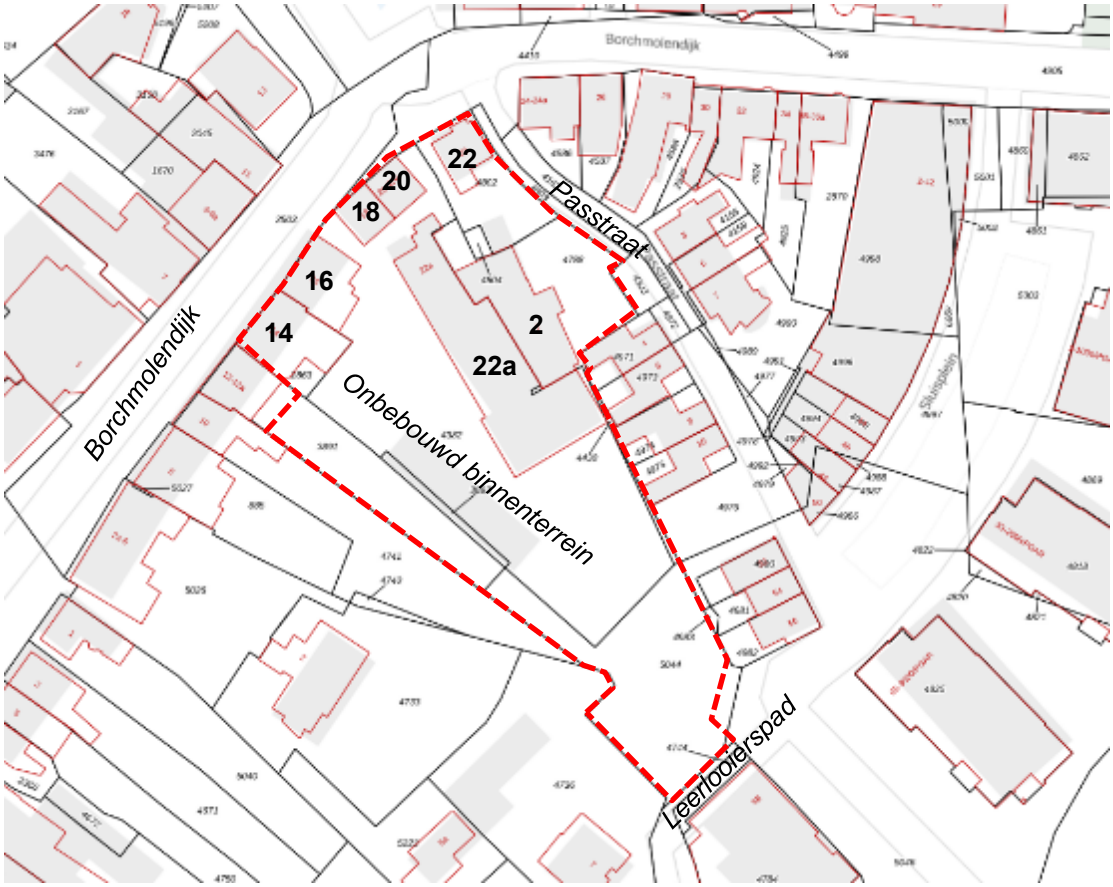
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Bestaande situatie’, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrum van de kern Sint-Oedenrode. Voornaamste functies in de omgeving van beide planlocaties betreffen hoofdzakelijk detailhandel en wonen. Beide planlocaties liggen hemelsbreed circa 100 meter van elkaar.

De locatie Markt 18 is gesitueerd aan het marktplein. Het gebouw aan de Markt 18 richt zich naar dit plein. Het gebouw bestaat in de huidige situatie uit 3 bouwlagen. Op de begane grond is de supermarkt Albert Heijn gevestigd. Deze winkel heeft hier de beschikking over circa 840 m^2 winkelvloeroppervlak. Op de verdiepingen bevinden zich diverse wooneenheden (ca. 12). Omdat het planvoornemen niet voorziet in wijzigingen aan het gebouw en de huidige bestemming gehandhaafd blijft, met uitzondering van het uitsluiten van de mogelijkheid om ter plaatse een supermarkt te exploiteren, wordt niet verder ingegaan op de bestaande situatie alhier.

De planlocatie aan de Borchmolendijk/Passtraat bestaat uit de percelen gesitueerd direct langs de Borchmolendijk (nrs. 12/12a (achterpercelen) en 14 t/m 22) en het binnenterrein waarop de drankenhandel is gesitueerd (nr. 22a en Passtraat 2). In afbeelding 2.1 wordt een overzicht gegeven van de binnen op deze planlocatie aanwezige bebouwing.



Afbeelding 2.1: Overzicht bestaande bebouwing plangebied

De gebouwen gesitueerd direct langs de Borchmolendijk zijn in gebruik ten behoeve van diverse detailhandelsfuncties en wonen. Deze gebouwen bestaan afwisselend uit twee bouwlagen (Borchmolendijk 14, 18 en 20/20a) en drie bouwlagen (Borchmolendijk 16). De vrijstaande woning Borchmolendijk

22 bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak. De detailhandelsfunctie in de panden Borchmolendijk 14 en 20 is gesitueerd op de begane grond. Op de verdieping van het gebouw aan de Borchmolendijk 20 is ook nog een woning aanwezig, deze woning kent het huisnummer Borchmolendijk 20a. De gebouwen aan de Borchmolendijk 16 en 18 zijn beiden in gebruik als woning.

Afbeelding 2.2 geeft de gebouwen aan de Borchmolendijk 18 en 20 weer. De Borchmolendijk 18 bevindt zich, net als de Borchmolendijk 16, direct naast de ingang tot het terrein van de drankenhandel. Deze ingang is duidelijk waarneembaar in afbeelding 2.2 en 2.3. Het gebouw aan de Borchmolendijk 16 is eveneens deels zichtbaar op deze streetview-afbeelding.



Afbeelding 2.2: De panden aan de Borchmolendijk 18 en 20 (Bron: Google Streetview)

Afbeelding 2.3 omvat een streetview-afbeelding van het gebouw aan de Borchmolendijk 14 en 16. Het gebouw aan de Borchmolendijk 14 betreft het witte gebouw, dat deels verscholen ligt achter de lantaarnpaal. Hierin was voorheen een dierenwinkel gevestigd en thans een meubelwinkel.



Afbeelding 2.3: De panden aan de Borchmolendijk 14 (rechts) en 16 (links) (Bron: Google Streetview)

Het binnenterrein, het terrein tussen de gebouwen aan de Borchmolendijk 14 t/m 20 en het Leerlooierspad, was tot voor kort in gebruik ten behoeve van de drankenhandel De Leijer. Deze activiteiten zijn recent gestaakt. Het terrein van de (voormalige) drankenhandel is toegankelijk via de in- en uitrit

aan de Borchmolendijk en via de in- en uitrit die gesitueerd is aan het Leerlooierspad. Op het terrein zijn diverse gebouwen aanwezig die ten dienste staan van de drankenhandel. De drank en bijbehorende voorzieningen werden met name in de aanwezige bedrijfsgebouwen opgeslagen. Op het buitenterrein, dit terrein is af te sluiten, werden met name vrachtwagens geladen, gelost en gestald en vond af en toe opslag van emballage plaats.

In afbeelding 2.4 is een streetview-afbeelding opgenomen van het achterterrein van de drankenhandel. Daar waar geen verharding aanwezig is maar gras, kan op basis van het geldend bestemmingsplan een vrijstaande woning worden gebouwd.



Afbeelding 2.4: Achterterrein drankenhandel gezien van het Leerlooierspad (Bron: Google Streetview)

Tegen de bedrijfshal van de drankenhandel is een aangebouwde woning aanwezig. Deze woning is gesitueerd aan de Passtraat 2 en via deze weg eveneens bereikbaar. In afbeelding 2.5 wordt deze woning weergegeven.



Afbeelding 2.5: De tegen de bedrijfshal aangebouwde woning aan de Passtraat 2 (Bron: Google Streetview)

Op de hoek Borchmolendijk/Passtraat is de vrijstaande woning Borchmolendijk 22 gesitueerd. Deze is in afbeelding 2.6 zichtbaar.



Afbeelding 2.6: Woning Borchmolendijk 22, gezien vanaf de gelijknamige weg (Bron: Google Streetview)

In totaal zijn er in het plangebied aan de Borchmolendijk/Passtraat dus 5 woningen aanwezig. Daarnaast is er de voorgaand beschreven onbenutte bouwtitel voor een woning aan het Leerlooierspad.

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens het (ruimtelijk) rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld dat in dit kader relevant is. Opgemerkt wordt dat de onderdelen die behandeld worden met name betrekking hebben op de planlocatie aan de Borchmolendijk/Passtraat en niet zozeer op de locatie aan de Markt. Dit omdat op de locatie aan de Markt de enige planologische wijziging, het verwijderen van de mogelijkheid om ter plaatse aan supermarkt te exploiteren betreft. De verplaatsing is als aandachtspunt in de nieuwe Centrumvisie opgenomen en daarmee beleidsmatig ingebed.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Van 20 augustus 2019 tot en met 30 september 2019 heeft de ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ter inzage gelegen. De NOVI 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 2022 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
De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien wordt gaat de verplaatsing van de supermarkt gepaard met samenhangende ruimtelijke en milieuhygiënische verbeteringen en is er een intensieve dialoog met diverse belanghebbenden gevoerd, waarmee er een betere en meer geïntegreerde belangenafweging heeft plaatsgevonden.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van

de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Doorwerking plangebied
Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met rijksbelangen. De SVIR vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde verplaatsing van de supermarkt en realisatie van maximaal 6 woningen in het plangebied.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR 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
Met de ontwikkeling als beschreven in deze onderbouwing zijn geen nationale belangen als vervat in het Barro gemoeid. Het Barro vormt dan ook geen belemmering.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (‘ladder’) heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:
- de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- 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.

Doorwerking plangebied
Voor wat betreft de toets van de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst bepaald te worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uitsluitend indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Detailhandelsfuncties Borchmolendijk
Zoals eerder aangegeven is aan de Borchmolendijk 14 en 20 detailhandel toegestaan. Ter plaatse van de Borchmolendijk 18 is opslag/distributie met verkoop toegestaan. De detailhandelsfunctie aan de Borchmolendijk 14 en 20 en opslag/distributiefunctie aan de Borchmolendijk 18 komt in feitelijke zin te vervallen vanwege sloop en geen herbouw op deze locatie.

Woningen
Wat betreft de woningen is in de nieuwe situatie sprake van maximaal 6 nieuwe wooneenheden. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied in totaal 5 woningen aanwezig (Borchmolendijk 16, 18, 20a, 22 en Passtraat 2). Daarnaast kan op basis van het geldend bestemmingsplan aan het Leerlooierspad een vrijstaande woning worden gebouwd. Deze woning wordt ook gezien als een bestaande woning waardoor het totaal aantal bestaande (planologisch toegestane) woningen uitkomt op 6. In de nieuwe situatie verdwijnt de bouwtitel op het perceel aan het Leerlooierspad en de woningen Borchmolendijk 16, 18, 20a en 22 en Passtraat 2. Er worden maximaal 6 nieuwe woningen aan de Borchmolendijk opgericht.

Dit betekent dat per saldo geen sprake is van toevoeging van woningen in het plangebied. Voor zover het de woningbouwontwikkeling betreft, is er géén sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Los van het voorgaande, is er voor de kern Sint-Oedenrode op basis van de afspraken die gemaakt zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg, voor de periode tot in ieder geval 2024 nog een behoorlijke woningbouwopgave.

Supermarkt
De verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt Albert Heijn betreft wel een ontwikkeling die op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanwege de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming. Hiervoor dienen de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.
In verband met de verplaatsing van de supermarkt is een Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse[1] uitgevoerd. Onderdeel van dit onderzoek is een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze onderbouwing is hierna integraal overgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen bij deze toelichting.

Kwalitatieve behoefte
- De verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn voorziet primair in een kwalitatieve behoefte. Dit gezien de positieve effecten op de verzorgingsstructuur en de mogelijke ongewenste effecten die zich kunnen voordoen in het hoofdwinkelgebied van de gemeente, wanneer de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn geen doorgang vindt. Indien de supermarkt niet zal kunnen verplaatsen en uitbreiden zal de concurrentiepositie van de winkel verslechteren. Het verdwijnen van Albert Heijn uit de gemeente is op termijn daardoor niet uit te sluiten. Daarmee verzwakt de concurrentiepositie van het noordelijk deel van het centrum, dat dan aan trekkracht verliest, waardoor een grote mate van leegstand van andere winkels in het noordelijk deel kan ontstaan.
- Bovendien speelt het initiatief in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van dagelijkse aankopen en veranderend koopgedrag van consumenten (o.a. schaalvergroting, gemak, veel keuzemogelijkheden voor de consument). Met de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn zijn positieve effecten te verwachten voor het centrum van Sint-Oedenrode. Het dagelijks aanbod en productassortiment in het centrum wordt met de uitbreiding van de Albert Heijn namelijk vergroot. Ook neemt de parkeerdruk op de Markt af, waardoor deze (vooral op de te drukke dagen vrijdag en zaterdag) ruimer beschikbaar is voor klanten van andere winkels in het (noordelijk deel van het) centrum en voor de weekmarkt en evenementen en de logistieke problemen daar worden opgelost. Met twee (moderne) full-service supermarkten aan beide uiteinden van het kernwinkelgebied krijgt het centrum van de gemeentelijke hoofdkern een sterker toekomstperspectief.

[1] *BRO, Sint-Oedenrode, Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse Albert Heijn Sint-Oedenrode, d.d. 21 november 2019.*

- Het initiatief past ook in het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid. Het ziet op een kwaliteitsimpuls voor de bestaande dagelijkse verzorgingsstructuur in de gemeente, direct grenzend aan het kernwinkelgebied. Het levert een versterking van de regionale detailhandelsstructuur op. In het gemeentelijk beleid wordt schaalvergroting van de Albert Heijn en behoud van twee trekkende supermarkten aan de noord- en zuidzijde van het centrum zelfs als essentieel beschouwd. Dit om de belangrijkste gemeentelijke ambities te realiseren: een zo aantrekkelijk mogelijk aanbod voor de eigen inwoners in het centrum en versterken van de regionale aantrekkingskracht (klein streekverzorgend) van het centrum. De plannen van Albert Heijn dragen in sterke mate bij aan de realisatie daarvan.

Kwantitatieve behoefte

- Wat betreft de kwantitatieve component geldt dat er voor Sint-Oedenrode tot 2030 geen uitbreidingsruimte[2] aan te tonen is aangezien het dagelijks aanbod onder het landelijk gemiddelde functioneert. In kleinere en landelijke kernen is dit echter vaker het geval. Daar kunnen winkels stabiel onder het landelijk gemiddelde functioneren, als gevolg van lagere exploitatielasten. Kleinere buurtwinkels, zoals de buurtsupermarkt in Boskant, zullen waarschijnlijk omwille van de leefbaarheid ook een fors lagere vloerproductiviteit accepteren.In het toekomstige scenario wordt rekening gehouden met het verplaatsen en uitbreiden van de Albert Heijn-supermarkt. Hierdoor neemt het functionele aanbod in de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied toe met circa 660 m² wvo (winkelvloeroppervlakte)[3]. Gelijktijdig is de verwachting dat de koopkrachtbinding zal toenemen. Hierdoor blijft de gemiddelde vloerproductiviteit in Sint-Oedenrode naar verwachting stabiel op circa € 6.275 per m² wvo, wat betekent dat er geen omzeteffect zal zijn (0%) ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. BRO gaat er in het algemeen vanuit dat bij een omzetverdunning van meer dan 10% ten opzichte van de huidige situatie het verdwijnen van bestaand aanbod niet uit te sluiten is. Hiervan is in dit geval geen sprake.
- In de afweging over dit initiatief is het van belang meer waarde te hechten aan de kwalitatieve aspecten. Dit gezien de belangrijke rol die Albert Heijn vervult voor het functioneren van het centrum van Sint-Oedenrode, wat in het gemeentelijk beleid wordt onderkend. De huidige winkel is echter te klein en kampt met bereikbaarheid- en parkeerproblemen, waardoor de winkel deze trekkersrol op termijn niet meer kan vervullen en het niet uit te sluiten is dat deze verdwijnt. Het verder verzwakken en mogelijk zelfs verdwijnen van Albert Heijn kan grote gevolgen hebben voor het centrum van Sint-Oedenrode.

Ruimtelijk-functionele effecten

- *Versterking detailhandelsstructuur:* Met de verplaatsing van Albert Heijn zijn positieve effecten te verwachten voor het centrum van Sint-Oedenrode. Met twee (moderne) supermarkten aan beide uiteinden van het kernwinkelgebied (halterstructuur) krijgt het centrum een sterker toekomstperspectief, wat ook past in het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid. Voor het behoud van de doorbloeding van het noordelijke centrumdeel en de bestaande detailhandelsstructuur is behoud

---

[2] De omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot marktverschuiving in een bepaalde branche, of tot sluiting van ondernemingen, of dat deze zal leiden tot leegstand, betekenen nog niet dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (uitspraken ECLI:NL:RVS:2014:743; ECLI:NL:RVS:2016:1295; ECLI:NL:RVS:2016:2580; ECLI:NL:RVS:2016:3386.

[3] In het achterblijvende pand van Albert Heijn kan zich geen nieuwe supermarkt vestigen. In het voorliggende bestemmingsplan komt de supermarktbestemming van het pand aan de Markt 18 te vervallen.

van de Albert Heijn aan de noordelijke zijde namelijk van groot belang. Bovendien kunnen bestaande zaken in het centrum profiteren van de sterke positie van Albert Heijn.

- *Versterking consumentenverzorging:* De hedendaagse consument kiest steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten met voldoende parkeermogelijkheden. Het initiatief van Albert Heijn draagt bij aan het versterken van de consumentenverzorging door een bestaande supermarkt te verplaatsen en uit te breiden zodat deze beter kan voorzien in de behoeften van de consument (o.a. moderne inrichting en uitstraling, uitgebreide keuzemogelijkheden, goede parkeervoorzieningen, voldoende bewegingsruimte in de winkel). Bovendien is differentiatie naar formule en type een belangrijke voorwaarde voor een goed functionerende boodschappenstructuur. Albert Heijn is een typische full-service supermarkt die consumenten een uitgebreid assortiment biedt in combinatie met een hoge servicegraad. Zij bevindt zich daarmee aan de bovenzijde van het supermarktspectrum en heeft, mits van voldoende moderne omvang, een sterke toevoegde waarde binnen het dagelijkse aanbod in Sint-Oedenrode.
- *Leegstandseffecten:* Aangezien er geen negatief omzeteffect optreedt ten opzichte van de huidige situatie, is het niet de verwachting dat er elders in het verzorgingsgebied aanbod zal verdwijnen als gevolg van het initiatief van Albert Heijn. Wel zal het aanbod nog altijd onder het landelijk gemiddelde functioneren.
    - De bestaande supermarkten zullen naar verwachting geen omzeteffecten ondervinden als gevolg van de verhuizing en verplaatsing van Albert Heijn. De supermarkten bedienen alleen hun eigen marktsegment en verzorgingsgebied.
    - Hoewel niet in de lijn der verwachting, gezien het stabiel blijven van de gemiddelde vloerproductiviteit, is het toch mogelijk dat het overige dagelijkse aanbod in de gemeente van (kleinschalige) food- en speciaalzaken en buurtwinkels (ook in de andere kernen) enige omzeteffecten kan ondervinden. De mate waarin dit effect zich voordoet en eventueel leidt tot het stoppen van een onderneming, zal sterk per winkel verschillen. Het functioneren van dergelijke winkels in Nederland staat als gevolg van autonome ontwikkelingen op dit moment in algemene zin al onder druk (bijv. consumenten bezoeken winkels met een ruim en onderscheiden aanbod, veranderende eisen aan ondernemerschap en het ontbreken van bedrijfsopvolging). De levensvatbaarheid is afhankelijk van de bereidheid van inwoners om er gebruik van te maken. De eventuele effecten die een toename van het supermarktaanbod in de hoofdkern zou kunnen hebben op een kleinschalige buurtwinkel of speciaalzaak zijn niet los te zien van deze autonome ontwikkelingen.
    - Daarbij zou met het eventueel verdwijnen van een of enkele van dergelijke winkels, bijvoorbeeld in de kleinste kernen, geen sprake zijn van een onacceptabele aantasting van de verzorgingsstructuur of van duurzame ontwrichting. Er is namelijk juist sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur indien er twee moderne supermarkten in verschillende segmenten in de hoofdkern te vinden zijn. Ook al zouden mogelijk de buurtsuper en enkele speciaalzaken verdwijnen, dan is er nog geen sprake van duurzame ontwrichting omdat er binnen de gemeente voldoende alternatieve aankoopplaatsen zijn.
- *Woon, leef- en ondernemersklimaat:* Mede op basis van het bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat het centrumgebied van Sint-Oedenrode wordt versterkt, wat de leefbaarheid en consumentenverzorging ten goede komt. Ook is er geen sprake van omzeteffecten, aangezien de gemiddelde vloerproductiviteit stabiel blijft, waardoor niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief.

Binnen bestaand stedelijk gebied
Aangezien de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen is, is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over de Brabantse leefomgeving in 2050. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied
Onderhavige ontwikkeling heeft geen directe invloed op de vier opgestelde ambities, maar dient in lijn te zijn met de basisopgave van de omgevingsvisie waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat bijvoorbeeld over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op drie aspecten (veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit) en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Met dit bestemmingsplan wordt een binnenstedelijke bedrijvenlocatie getransformeerd tot een supermarktlocatie. Op de verdieping worden enkele woningen gerealiseerd. Dit aantal komt overeen met het thans toegestane aantal woningen binnen de planlocatie. De huidige locatie van de Albert Heijn komt vrij en de mogelijkheid om hier een supermarkt te exploiteren wordt verwijderd met dit bestemmingsplan.

Het transformeren van een bestaande bedrijvenlocatie in binnenstedelijk gebied binnen het provinciaal beleid ten aanzien van het 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Door de locatie tevens te benutten voor maximaal 6 woningen conform het bestaande toegestane aantal woningen, wordt de locatie optimaal benut en is geen extra ruimtebeslag nodig.

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 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.

Onderwerpen uit de verordening die van belang zijn voor de beleidsmatige doorwerking van onderhavig plan zijn met name:

Duurzame stedelijke ontwikkeling (IOV art. 3.42)
Een bestemmingplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
- De ontwikkeling pas binnen de regionale afspraken bedoeld in IOV afdeling 5.4: Regionaal samenwerken;
- Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Uitwerking Regionale omgevingsagenda (IOV art. 5.20)
Er dient regionale afstemming plaats te vinden over het plan.

Regionale afstemming – omgevingsagenda (IOV art. 3.42 en 5.20)
In de verordening is aangegeven dat de uitwerking van de gezamenlijke ambities en hoofdopgaven in integrale gebiedsontwikkelingen en concrete programmering plaatsvindt op een schaal die past bij de ruimtelijk-functionele relaties van de opgave zoals opgenomen in de Regionale omgevingsagenda. De afspraken over duurzame verstedelijking, over de ontwikkeling, herbestemming en/of transformatie van locaties voor wonen, werken en voorzieningen:
- maken duidelijk hoe het (sub-)regionale woningbouwprogramma en de behoefte aan werklocaties, zowel in kwantitatieve, kwalitatieve als ruimtelijke zin, de komende jaren worden ingezet;
- zijn gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en op een realistische, flexibele en vraaggerichte planning en programmering van woningbouw, werklocaties en voorzieningen;
- zijn er op gericht overprogrammering te voorkomen en gaan waar nodig in op deprogrammering;
- worden gemaakt, rekening houdend met (toekomstige) binnenstedelijke transformatieopgaven en het aanpakken en voorkomen van leegstand;
- de werkwijzen die gehanteerd worden, de voorwaarden waaraan voldaan moet worden, en het (sub)regionale besluitvormingsproces dat doorlopen wordt om nieuwe locaties voor wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen of bestaande locaties van functie te laten veranderen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling – Omgevingskwaliteit (IOV art. 3.42)
De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De karakteristiek van een plek of gebied bestaat uit herkomst- en belevingswaarden. Onderling zijn deze nauw verbonden en geworteld in een lang historisch ontwikkelingsproces. Herkomstwaarde gaat onder andere over verbondenheid, eigenheid en herkenbaarheid, cultuurhistorische verscheidenheid en leesbaarheid van de omgeving in tijd en ruimte. Voorbeelden van belevingswaarde zijn uitstraling en aantrekkelijkheid, de schoonheid van de omgeving en een omgeving met contrasten, diversiteit, rust en ruimte. De gebruiks- en toekomstwaarden van een plek of gebied zijn vooral verbonden met de maatschappelijke en ruimtelijke dynamiek. Actuele maatschappelijke opgaven en vraagstukken zijn veelal in grote mate bepalend voor de toekomstige kwaliteit van de leefomgeving. Gebruikswaarde heeft onder andere betrekking op een goede bereikbaarheid en functionaliteit van locaties, effectiviteit en productiviteit, externe veiligheid, een schoon milieu en een goede waterhuishouding. Bij toekomstwaarde gaat het bijvoorbeeld om stabiliteit en flexibiliteit, duurzaamheid, draagvlak voor een betekenisvolle toekomst, erfgoed en rekening houden met ecologische voorraden.

De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is in de verordening opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, zoals verwoord de Omgevingswet. De wet kent als maatschappelijk doel het in onderlinge samenhang:
1. bereiken en in stand houden van een veilig en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van natuur, en
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

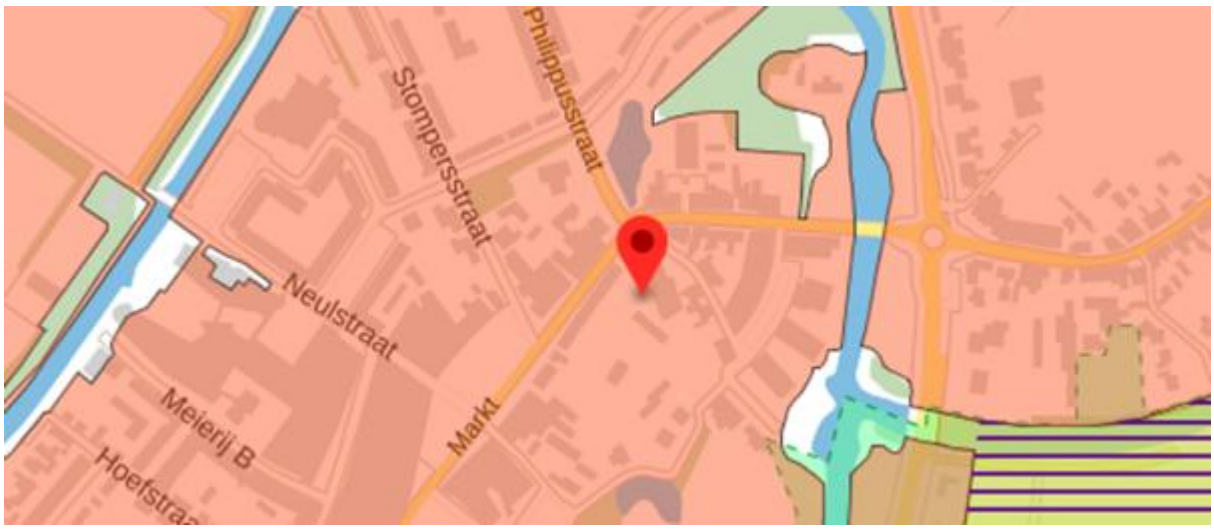
Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Dat verschilt per ontwikkeling, per onderwerp, per gebied en in de tijd. De Brabantse leefomgeving kent een grote verscheidenheid. Die omgeving bestaat zowel uit waarden die in een gebied aanwezig zijn als uit de aanwezige functies. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:
- zorgvuldig ruimtegebruik
- toepassing van de lagenbenadering
- meerwaardecreatie.

In de verordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen. Breed kijken omvat ook het over provincie en landsgrenzen heen kijken.

Gemeenten geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit op lokaal niveau door een afweging te maken in een concreet geval. Vanuit provinciaal belang zijn er naast de basisprincipes ook specifieke

regels voor onderwerpen opgenomen in de verordening. Sommige regels zijn gericht op bescherming van waarden, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Duurzame stedelijke ontwikkeling - Zorgvuldig ruimtegebruik (IOV art. 3.42)
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze voorwaarde geldt rechtstreeks vanuit de nationale wetgeving.



Afbeelding 3.1: uitsnede Interim Omgevingsverordening (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Doorwerking plangebied
Beide plangebieden zijn gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (rode zone op bovenstaand kaartbeeld) in een landelijke kern. Het plan voor de verplaatsing van de supermarkt is in lijn met het provinciaal verstedelijkingsbeleid.

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de omgevingskwaliteit, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Planbeschrijving. Daarnaast kan wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik worden opgemerkt dat het project voorziet in een optimale herbenutting van een binnenstedelijke bedrijvenlocatie op gronden die in de huidige situatie volledig onderdeel uit maken van bestaand stedelijk gebied (zie ook par. 3.2.1). Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2 ‘Rijksbeleid’.

Op de locatie Borchmolendijk/Passtraat worden maximaal 6 woningen op de verdieping gerealiseerd. Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, zijn er binnen het plangebied thans eveneens 6 woningen toegestaan. Er is in planologisch opzicht dan ook geen sprake van een toename, maar uitsluitend (deels) van het toestaan van een andere, beter bij de behoefte van de markt aansluitende, woningtypologie.

Wat betreft de behoefte aan deze woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.3. De woningen passen binnen het aan Sint-Oedenrode toegedeelde woningbouwprogramma, waarover in regionaal verband afspraken zijn gemaakt.

Voorts heeft de verplaatsing van de Albert Heijn naar de locatie aan de Borchmolendijk niet tot gevolg dat een bovenregionale detailhandelslocatie ontstaat. Er is sprake van een verplaatsing van een bestaande supermarkt waarbij de mogelijkheid om op de huidige locatie een supermarkt te exploiteren wordt verwijderd. De supermarkt wordt wel vergroot, maar dit is onder meer noodzakelijk om het volledige assortiment aan te kunnen bieden en zodoende de consument beter van dienst te kunnen zijn. Dit is niet alleen voor de levensvatbaarheid van de supermarkt noodzakelijk, maar ook om de aantrekkingskracht van het gehele winkelgebied van Sint-Oedenrode te behouden.

Over het (concept) plan van de beoogde verplaatsing heeft op verschillende momenten (regionale) afstemming plaatsgevonden. Daarnaast is het plan opgenomen in de Centrumvisie als wenselijke ontwikkelingsrichting. In deze visie is de gewenste ontwikkelingsrichting en beoogde verplaatsing openbaar kenbaar gemaakt..

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Detailhandelsvisie en centrumvisie Sint-Oedenrode

Detailhandelsvisie regio Noordoost-Brabant 2015
De detailhandelsvisie voor de regio Noordoost-Brabant is in december 2015 door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Voor Sint-Oedenrode is daarin opgenomen dat de opgave voor de toekomst vooral gericht is op herpositioneren richting de (lokale en zeer beperkt regionale) doelgroep en aanpassing van het aanbod aan de lokale behoefte. In de regionale visie worden verder afspraken gemaakt over regionale afstemming en toetsing. De belangrijkste relevante afspraken zijn:

- In de toekomst zijn minder detailhandelsmeters nodig, er wordt terughoudend omgegaan met nieuwe ontwikkelingen.
- Kwaliteitsimpulsen staan voorop in plaats van kwantitatieve uitbreiding van winkelaanbod.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk een plek te krijgen in structuurbepalende winkelgebieden. Ook de lokaal verzorgende centrumgebieden hebben in die structuur een belangrijke verzorgingspositie.
- Concentratie vindt plaats in het kernwinkelgebied, in de randen is ruimte voor functietransformatie.
- Verspreide bewinkeling, voor zover die het functioneren van centrumgebieden kan aantasten, dient zo veel mogelijk te worden teruggedrongen.

Ten aanzien van nieuwe initiatieven, die afwijken van vigerende bestemmingplannen, is opgenomen dat deze dienen te worden afgewogen op de effecten voor winkelgebieden in de invloedsfeer van het initiatief. De impact van het initiatief is ook afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief in relatie tot het verzorgingsgebied waar de ontwikkeling geprojecteerd is. Daartoe wordt gewerkt met een systematiek van drempelwaarden. Voor de categorie ‘zeer beperkt regionale centra’, waartoe het centrum van Sint-Oedenrode gerekend wordt, is de drempelwaarde voor regionale afstemming 1.500 m². Aangezien de nieuwe locatie voor centrumsupermarkt Albert Heijn conform de gemeentelijke Centrumvisie tot het centrumgebied behoort, is geen regionale afstemming vereist. In Sint-Oedenrode geldt dat voor initiatieven groter dan 1.500 m² wvo regionale afstemming vereist is. Desondanks heeft

wel in breder verband overleg plaatsgevonden over deze ontwikkeling. Dit wordt nogmaals ten finale besproken in het regionale afstemmingsoverleg.

Centrumvisie Gemeente Meierijstad, 2018
In 2017 zijn de gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode gefuseerd tot de gemeente Meierijstad. Hiermee heeft de gemeente Meierijstad drie grote centra, waaronder dat van Sint-Oedenrode. Alle drie de centra hebben hun eigen positie en verzorgingsgebied binnen de gemeente. Er is geen hiërarchie tussen de dorpscentra: ieder van de centra functioneert solitair ten opzichte van de andere twee. De primaire focus op het eigen verzorgingsgebied betekent dat het belang van de dagelijkse (boodschappen)voorzieningen verder toeneemt. Supermarkten worden waar mogelijk ingezet als publiekstrekkers voor overige centrumfuncties.

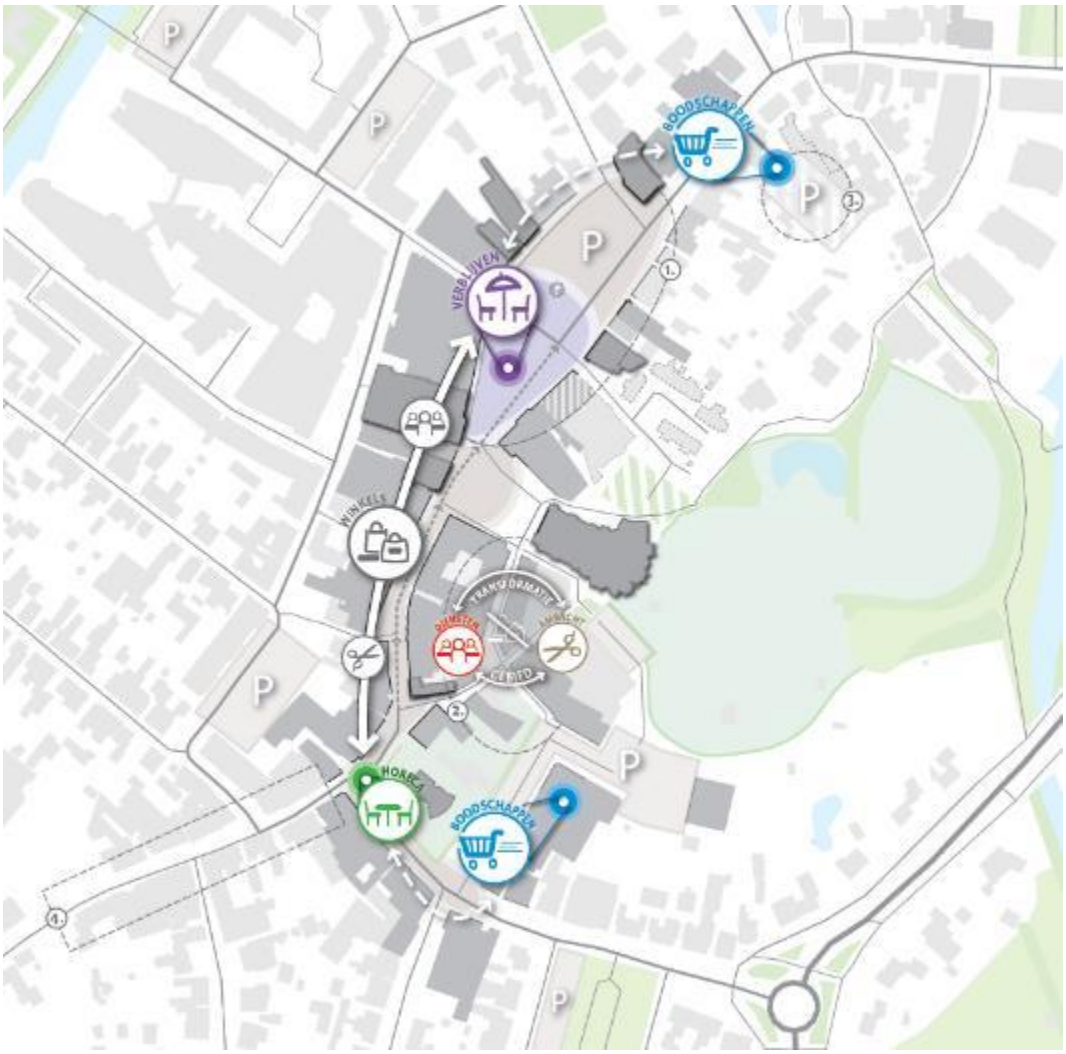
Met de monumentale panden aan de Markt heeft Sint-Oedenrode een herkenbaar en sfeervol historisch dorpshart. Door de ligging in het beekdal van de Dommel en de aanwezigheid van enkele toprestaurants heeft de kern een aantrekkelijk toeristisch/recreatief karakter als hoogwaardige buitenplaats. Echter zijn er nog een aantal opgaven voor het centrum van Sint-Oedenrode, waarover de gemeente nu een structurele keuze wil maken. Het verzorgingsgebied van het centrum omvat de kern Sint-Oedenrode en de kernen Nijnsel, Boskant en Olland in het buitengebied.

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 winkelfunctie in Borchgrave worden 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.



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

Eén van de punten in de centrumvisie is de AH-supermarkt aan de Markt (circa 840 m² wvo) die naar alle waarschijnlijkheid verplaatst zal worden, omdat uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft, onder voorwaarden, ingestemd met een verplaatsing naar de planlocatie aan de Borchomolendijk. Eén van die voorwaarden is dat de toegang van supermarkt en parkeerterrein aan de Borchmolendijk komen te liggen.

Het centrum van Sint-Oedenrode kent een parkeerroute die langs diverse parkeerlocaties in en rond het centrum voert. Het parkeerterrein bij Jumbo en op de Markt vormen hierbij de belangrijkste 'bronpunten'. Eventuele verplaatsing en vergroting van AH zal leiden tot een vergroting van de parkeercapaciteit aan de noordzijde van het centrum. 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.

Doorwerking plangebied

Op de huidige locatie heeft de Albert Heijn te weinig ruimte om de noodzakelijke investeringen te kunnen verrichten en om het gewenste assortiment aan te kunnen bieden. Het blijven exploiteren van de supermarkt in het huidige pand zal op termijn onrendabel worden waardoor verplaatsing noodzakelijk is voor het behoud van de Albert Heijn. In hoofdstuk 4 en in de als bijlage bij deze toelichting opgenomen Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse worden nog enkele argumenten aangedragen waarom de verplaatsing van de Albert Heijn noodzakelijk is. Kortheidshalve wordt hier ook naar verwezen.

Aanvullend wordt opgemerkt dat ook de gemeenteraad dit in 2013 al heeft onderkend en heeft aangegeven meer beleidsruimte te willen bieden voor een eventuele verplaatsing van een full-servicesupermarkt (i.c. Albert Heijn) buiten het winkelconcentratiegebied. Daarnaast blijkt uit de Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse dat bij het niet uitbreiden van deze supermarkt geldt dat er juist meer koopkracht zal blijven afvloeien naar andere kernen. De positie van de supermarkt zal dan verder verzwakken en het is niet uit te sluiten dat deze full-servicesupermarkt dan geheel zal verdwijnen uit de gemeente. Op termijn kan dit grote gevolgen hebben voor de bestaande centrumvoorzieningen (minder bezoekers aan het centrum) en daarmee het centrum minder aantrekkelijk maken voor de vestiging van nieuwe centrumvoorzieningen in Sint-Oedenrode. Dat is een onwenselijk scenario dat de potentie op behoud van een levendig dorpscentrum verkleint.

Op basis van het vorenstaande en de Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse wordt geconcludeerd dat de verplaatsing van de Albert-Heijn naar de locatie aan de Borchmolendijk de beste optie is. Ook in de centrumvisie van Meierijstad is de verplaatsing opgenomen. Dit temeer omdat dit niet zal leiden tot duurzame ontwrichting of onacceptabele effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Verder blijft ook de consumentenverzorging intact: er is juist sprake van een versterking van het winkelaanbod en meer keuze voor de consument.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad 2018

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 dient de gemeente te voorzien in de woningbehoefte van haar 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

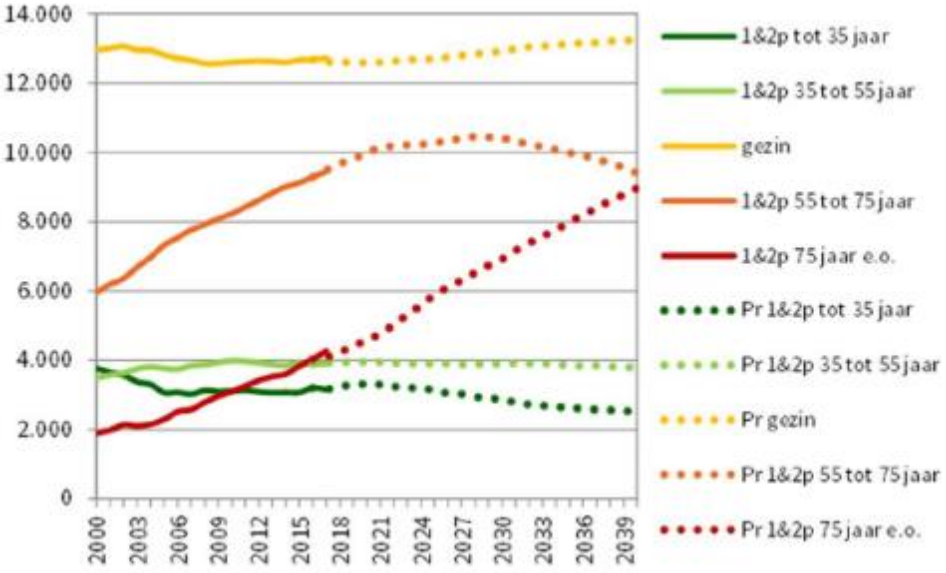
In de periode 1-1-2018 tot 2040 zouden er 4.466 tot 5.421 woningen toegevoegd moeten worden op basis van de lage respectievelijk de hoge provinciale woningbehoeftecijfers. De grootste toename zit in de komende 10 jaar (2018-2028). Voor de komende 10 jaar is er behoefte aan 3.136 tot 3.941 woningen welke 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 556 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.

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.



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

Kwantitatief

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, gaat uit van sloop van enkele panden, waarin in totaal 5 woningen aanwezig zijn, het amoveren van de bouwtitel voor één vrijstaande woning aan het Leerlooierspad en de nieuwbouw van één pand met daarin op de verdieping maximaal 6 nieuwe woningen. In planologisch opzicht is er per saldo derhalve sprake van een gelijkblijvend aantal woningen. Feitelijk wordt er één extra woning toegevoegd.
Voor de kern Sint-Oedenrode is in het kwantitatief kader opgenomen dat de additionele woningbehoefte tussen 2018 en 2028 in totaal 556 extra woningen bedraagt. De vervangende nieuwbouw die met dit plan wordt voorzien, is niet van invloed op het kwantitatieve programma.

Kwalitatief

In de huidige situatie is er sprake van 2 bovenwoningen, 3 grondgebonden woningen (waarvan één vrijstaand) en één bouwtitel voor een vrijstaande woning. De nieuwe woningen waarin wordt voorzien betreffen appartementen en studio's. Hiermee wordt in algemene zin aangesloten op de geconstateerde kwalitatieve woningbehoefte gezien de demografische ontwikkelingen in Meierijstad. Vanuit het beleid van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode kan worden afgeleid dat kwalitatief het accent wat betreft inbreiding in bestaand stedelijk gebied ligt op:

- Huur geschikt / senioren;
- Huur gestapeld;
- Koop geschikt / senioren
- Koop gestapeld

De woningen waarin dit plan voorziet betreffen gestapelde woningen. De woningen zijn in principe geschikt voor ouderen, maar ook voor jongeren/starters op de woningmarkt. Met het oog op het woonbeleid van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode om in het centrum niet enkel voor senioren te bouwen maar ook voor andere doelgroepen, past dit goed binnen het gemeentelijk woonbeleid.
Gezien het vorenstaande kan derhalve worden geconcludeerd dat de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet qua woningtypen passend is binnen de gemeentelijke woningbouwbeleid.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

De Albert Heijn kan op haar huidige locatie geen toekomstbestendige supermarkt meer exploiteren. Behoud van een full-servicesupermarkt is noodzakelijk voor het centrum van Sint-Oedenrode. Vanwege het te beperkte winkelvloeroppervlak zijn investeringen op de huidige locatie onvoldoende rendabel. Daarnaast stelt de hedendaagse consument andere eisen en heeft zij andere wensen. Aan deze eisen en wensen kan Albert Heijn op de huidige locatie niet voldoen.

Op de locatie Borchmolendijk/Passtraat kan de Albert Heijn een nieuwe winkel realiseren met een winkelvloeroppervlak van 1.500 m^2. Met een dergelijk winkelvloeroppervlak kan een toekomstbestendige supermarkt worden geëxploiteerd en kan de Albert Heijn de consument optimaal van dienst zijn.

De keuze om de Albert Heijn naar deze locatie te verplaatsen is een weloverwogen keuze geweest.

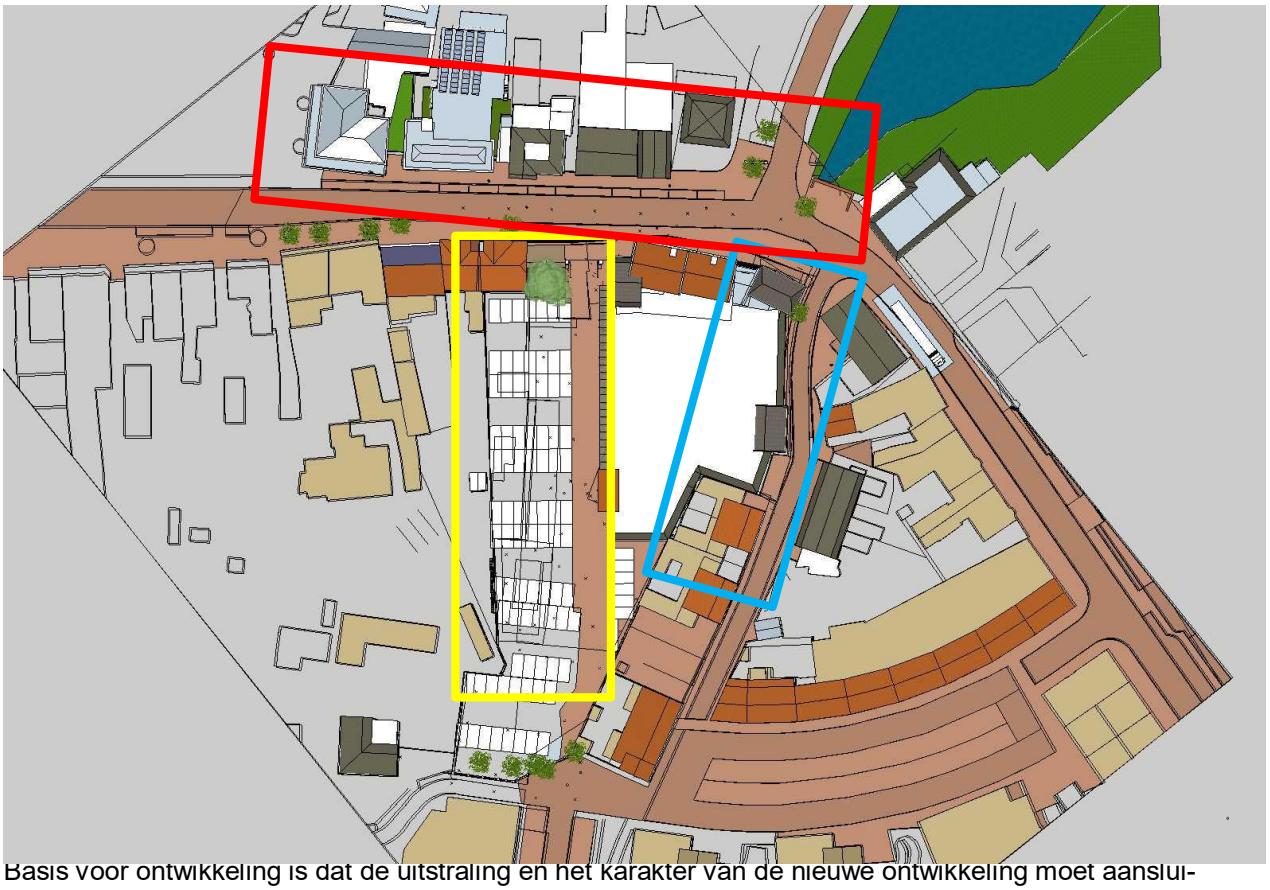
4.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Ter plaatse van de huidige locatie van de Albert Heijn is geen sprake van fysieke wijzigingen. Uitsluitend de mogelijkheid om in het pand een supermarkt te exploiteren wordt middels dit bestemmingsplan verwijderd. Omdat verder geen sprake is van enige ontwikkeling hier, wordt hier niet nader op ingegaan.

Wat betreft de ontwikkeling aan de Borchmolendijk kan onderscheid worden gemaakt in de herontwikkeling van de plint langs de Borchmolendijk en de ontwikkeling van de supermarkt op het terrein van drankenhandel De Leijer. Op beide wordt hierna nader ingegaan.

Het plangebied grenst aan meerdere straten (Borchmolendijk, Passtraat en Leerlooierspad) en kent daarnaast een ‘eigen’ binnenterrein. Deze straten kennen allemaal een eigen sfeer en bebouwingskarakteristiek, waardoor nieuwe plannen moeten aansluiten op deze verschillende karakteristieken. Daarom zijn er 3 duidelijk te onderscheiden deelgebieden of zones met elk een specifieke karakteristiek, sfeer en uitstraling. Deze gebieden vragen elk om een specifieke benadering, zowel qua kwantitatieve ruimtelijk-stedenbouwkundige aspecten als beeld- en inrichtingskwaliteitsaspecten. Hierna wordt per zone ingegaan op deze aspecten. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage is opgenomen.

Te onderscheiden zijn de volgende zones (zie indicatief figuur 4.1):
- rood: zone aan de Borchmolendijk;
- blauw: zone aan de Passtraat;
- geel: zone georiënteerd op het binnenterrein met aandacht voor de overgang naar het Sluisplein/Leerlooierspad.



Basis voor ontwikkeling is dat de uitstraling en het karakter van de nieuwe ontwikkeling moet aansluiten bij het historisch karakter van de Borchmolendijk, de bebouwingskarakteristiek aan de Passtraat en de overgang naar het opener en groenere karakter rondom het Leerlooierspad. De nieuwe bebouwing bestaat overwegend uit laagbouw. Enkel aan de Borchmolendijk is een hogere bouwmassa toegestaan, in de vorm van twee bouwlagen en een kap.

4.2.1 Ontwikkeling zone Borchmolendijk

De gebouwen/panden aan de Borchmolendijk 14, 16, 18, 20, 20a en 22 en Passtraat 2 maken onderdeel uit van het plangebied. Deze bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing in de noordoostelijke hoek van het plangebied. De rooilijn van de bebouwing zal ten opzichte van de huidige rooilijn iets teruggelegd worden. Mede hierdoor wordt het mogelijk om het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt plaats te laten vinden aan deze zijde van de Borchmolendijk. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.

Tussen het nieuwe gebouw en het pand Borchmolendijk 12/12a komt een open ruimte, waar de toegang tot het parkeerterrein en een centrumdorpse groenvoorziening, omheind met een hekwerk en voorzien van een voor deze zijde van de Borchmolendijk kenmerkende stoep, worden beoogd.

De nieuwe bebouwing aan de Borchmolendijk zal overwegend uit tweelaagse bouwmassa's met evenwijdig aan de weg gesitueerde kappen bestaan. De goot- en nokhoogten variëren teneinde een divers straatbeeld te krijgen, dat past in het beschermd dorpsgezicht. Een klein gedeelte zal plat worden afgedekt. Het gebouw wordt zo vormgegeven dat het voor wat betreft de straatzijde aan de Borchmolendijk, lijkt te bestaan uit meerdere, geschakelde panden met een dorps karakter. Aandacht gaat uit naar

de aansluiting tussen het binnenterrein en de Borchmolendijk. Dit geldt in ieder geval voor de belangrijkste hoofdmassa's, namelijk de bebouwing tussen de voorgevelrooilijn van de bebouwingswand aan de Borchmolendijk en de heersende achtergevelrooilijn van de bebouwing aan de Borchmolendijk. Dit om de eenheid in beeld en bebouwingskarakteristiek gezien vanuit de Borchmolendijk te versterken. Middels een dubbele oriëntatie en rijke detaillering wordt de fijnschalige structuur en historisch karakter van de Borchmolendijk niet aangetast.



Afbeelding 4.2: indicatief schetsontwerp mogelijke planuitwerking nieuwbouw aan de Borchmolendijk.

In afbeelding 4.2 is een indicatief schetsontwerp en sfeerbeeld ter hoogte van de supermarkt opgenomen. Op de verdiepingen kunnen de sociale ruimten behorende bij de supermarkt geïntegreerd worden, alsmede maximaal zes wooneenheden. In de planregels zijn in deze zone de maximale goot- en bouwhoogten, de minimale en maximale dakhellingen, situering van rooilijnen en maximale bouwdiepte vastgelegd.

4.2.2 Ontwikkeling zone Passtraat

De huidige Passtraat kenmerkt zich door een afwisseling van voor- en achterkanten. Aan de zijde van de Borchmolendijk is de bebouwing lager dan de nieuwbouw aan de zijde van het Sluisplein. Om een doorzetting van deze ruimtelijke karakteristiek te bewerkstelligen zijn aan de nieuwbouw eisen gesteld die moeten zorgen voor behoud van deze afwisseling. Er is gekozen voor een lage goothoogte in combinatie met een kapverplichting voor de gevels direct grenzend aan de Passtraat. Daarnaast is een hoogte-accentje tot maximaal 8,5 meter aan de zuidzijde mogelijk gemaakt om te accentueren dat het gebouw voor wat betreft deze straatzijde lijkt te bestaan uit meerdere, geschakelde panden met een dorps karakter.

4.2.3 Ontwikkeling binnenterrein en overgang naar Sluisplein/Leerlooierspad

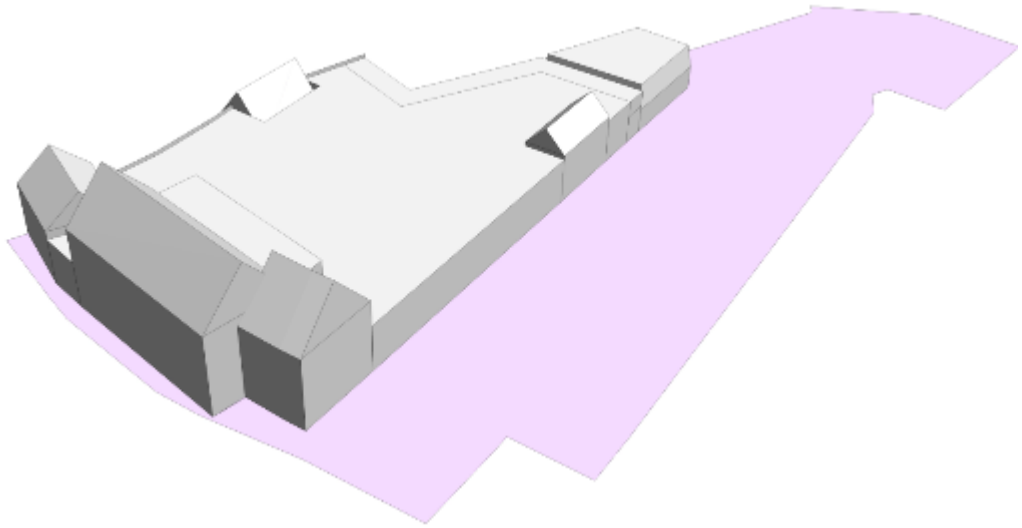
Alle in de huidige situatie aanwezige bebouwing op het terrein van drankenhandel De Leijer wordt gesloopt. Ook de woning aan de Passtraat 2 wordt gesloopt. De planologische mogelijkheid om op het achterterrein een vrijstaande woning te bouwen vervalt met dit bestemmingsplan.
Het terrein direct achter de gebouwen/tuinen aan de Borchmolendijk 12/12a, 14 en 16 wordt ingericht als parkeerterrein. Dit parkeerterrein doet dienst als parkeerterrein ten behoeve van de supermarkt. Er worden enkele parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woningen (als dubbelgebruik, zie ook paragraaf 5.10).
De supermarkt krijgt een bruto-oppervlakte van circa 1.900 m^2 en een maximaal winkelvloeroppervlak van 1.500 m^2 (met de mogelijkheid om op de verdiepingen van de nieuw te bouwen panden aan de

Borchmolendijk een sociale ruimte van maximaal 100 m² in te richten). Met een dergelijk winkeloppervlak kan een ruime winkel gepresenteerd worden die beter aansluit bij de eisen en wensen die de consument stelt aan een moderne full-service supermarkt. Op basis van een dergelijk maximaal winkelvloeroppervlak zijn de investeringen die verricht moeten worden ook renderend.

De supermarkt, hieronder worden tevens het magazijn en andere niet voor publiek toegankelijke ruimten verstaan, beslaat nagenoeg het gehele perceel gelegen tussen het parkeerterrein en de perceelsgrens aan de Passtraat. Het gebouw bestaat aan het binnenterrein uit één bouwlaag met een bouwhoogte van overwegend maximaal 5,5 meter. De toegang tot de supermarkt bevindt zich bij het parkeerterrein. Door hier de in- en uitgang te situeren zijn de looplijnen tot de auto zo beperkt mogelijk.
De nieuwe toegang tot het parkeerterrein bevindt zich aan de Borchmolendijk, waar is voorzien in één entree voor in- en uitgaand gemotoriseerd verkeer, gelegen tegenover het pand Borchmolendijk 9/9a. Verkeer van en naar de supermarkt kan via de Borchmolendijk rijden, waarbij aankomst en vertrek zowel vanuit c.q. naar noordelijke en zuidelijke richting kan plaatsvinden. Er is een afzonderlijke toegang voor voetgangers aan deze zijde en voor langzaamverkeer is er tevens een toegang (af te sluiten met een poort) vanuit het Leerlooierspad/Sluisplein voorzien.

Ter plaatse van de entree van de supermarkt biedt het plan de mogelijkheid om een luifel aan het hoofdgebouw te realiseren van maximaal 5 meter hoog. Daarnaast is op één plek aan de zuidwestzijde een mogelijkheid geboden om een hoogteaccent met kap te realiseren (maximaal 8 meter hoog). Dit om de dorpse uitstraling ook vanuit de zuidzijde te benadrukken.
Ten zuiden van de hoofdbebouwing is een zone aangegeven waar bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht. Deze kennen dezelfde vormentaal en bijbehorende stijl als de hoofdgebouwen in deze zone.

In afbeelding 4.3 is een 3D-weergave van de bouwmogelijkheden volgens onderhavig bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 4.3: 3D-weergave toekomstige situatie op basis van bouwmogelijkheden bestemmingsplan

4.3 Distributieve mogelijkheden en effecten

4.3.1 Algemeen

Zoals eerder aangegeven is in verband met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt een Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse[4] uitgevoerd. Deze onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De conclusie voor wat betreft de distributieve mogelijkheden en effecten wordt hierna weergegeven. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage**.**

4.3.2 Conclusie distributieve mogelijkheden en effecten

Op basis van de gemaakte berekeningen, analyse en de besproken argumentatie, concludeert BRO dat er voor de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin sprake is van een actuele regionale behoefte.

Positieve effecten initiatief op centrum
Met de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn zijn positieve effecten te verwachten voor het centrum van Sint-Oedenrode. Het dagelijks aanbod en productassortiment in het centrum wordt met de uitbreiding van de Albert Heijn namelijk vergroot. Ook neemt de parkeerdruk op de Markt af, waardoor deze ruimer beschikbaar is voor klanten van andere winkels in het (noordelijk deel van het) centrum. Ook vermindert de verkeersdruk gerelateerd aan het laden en lossen op de doorgaande parkeerroute direct achter het centrumgebied nabij de vertreklocatie van de Albert Heijn aan de achterzijde van het huidige pand (nabij Odendael). Met twee (moderne) supermarkten aan beide uiteinden van het kernwinkelgebied krijgt het centrum van de gemeentelijke hoofdkern een sterker toekomstperspectief, wat ook past in het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid. De plannen van Albert Heijn dragen daarmee bij aan een versterking van de regionale detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging.

Gemeentelijke ambities centraal
- Het initiatief van Albert Heijn betreft een verplaatsing en vergroting van de bestaande supermarkt, zodat zijn trekkersrol voor het centrum optimaler benut kan worden. Dit is expliciet als project opgenomen in de gemeentelijke centrumvisie.[5]
- De belangrijkste gemeentelijke ambities voor het centrum betreffen een zo aantrekkelijk mogelijk aanbod voor de eigen inwoners en versterking van de regionale aantrekkingskracht. Door huisvesting van de Albert Heijn direct grenzend aan de Borchmolendijk ziet het initiatief juist daarop. Aan de essentiële voorwaarde dat er zowel aan de noord- als de zuidzijde van het centrum een supermarkt blijft, wordt dan ook voldaan. Daartegenover staat dat, in het geval dat Albert Heijn niet kan uitbreiden en verplaatsen, de winkel mogelijk zal verdwijnen en er juist sprake zal zijn van een verzwakkend effect op het noordelijk deel van het centrum, waardoor het centrum als geheel niet langer zijn (kleine) streekverzorgende rol zal kunnen vervullen.
- Het college van de gemeente Meierijstad heeft ingestemd met een verplaatsing naar de planlocatie aan de Borchmolendijk. Een van die voorwaarden is dat de toegang van de supermarkt en het parkeerterrein aan de Borchmolendijk komen te liggen. Ook zal de eventuele verplaatsing en ver-

[4] BRO, Sint-Oedenrode, Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse Albert Heijn Sint Oedenrode, d.d. 21 november 2019.
[5] Gemeente Meierijstad, Centrumvisie Sint-Oedenrode 2018, door DTNP

groting van AH leiden tot een vergroting van de parkeercapaciteit aan de noordzijde van het centrum. 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.

- Indien de supermarkt niet zal kunnen verplaatsen en uitbreiden zal de concurrentiepositie van de winkel verslechteren. Er zal meer koopkracht blijven afvloeien naar andere gemeenten. Het verdwijnen van Albert Heijn uit de gemeente is op termijn daardoor niet uit te sluiten. Daarmee verzwakt de concurrentiepositie van het noordelijk deel van het centrum, dat dan aan trekkracht verlies. Op termijn kan dit grote gevolgen hebben voor het centrum en de positie van Sint-Oedenrode in de regio.

Effecten in regio en duurzame ontwrichting

- Op grond van de theoretische marktberekening moet geconcludeerd worden dat bij realisatie van de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn geen negatief omzeteffect optreedt. In het toekomstige scenario wordt rekening gehouden met het verplaatsen en uitbreiden van de Albert Heijn-supermarkt. Hierdoor neemt het functionele aanbod in de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied toe met circa 660 m² wvo[6]. Gelijktijdig is de verwachting dat de koopkrachtbinding zal toenemen. Hierdoor blijft de gemiddelde vloerproductiviteit in Sint-Oedenrode naar verwachting stabiel op circa € 6.275 per m² wvo, wat betekent dat er geen omzeteffect zal zijn (0%) ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. BRO gaat er in het algemeen vanuit dat bij een omzetverdunning van meer dan 10% ten opzichte van de huidige situatie het verdwijnen van bestaand aanbod niet uit te sluiten is. Hiervan is in dit geval geen sprake.
- Dit maakt dat het niet de verwachting is dat er elders in het verzorgingsgebied aanbod zal verdwijnen als gevolg van het initiatief van Albert Heijn. Wel zal het aanbod nog altijd onder het landelijk gemiddelde functioneren.
- De bestaande supermarkten zullen naar verwachting geen omzeteffecten ondervinden als gevolg van de verhuizing en verplaatsing van Albert Heijn. De supermarkten bedienen alleen hun eigen marktsegment en verzorgingsgebied. Albert Heijn komt met de verhuizing dichter in de buurt van discounter Aldi te liggen, maar deze winkels zijn juist complementair aan elkaar. De Jumbo in het centrum van Sint-Oedenrode heeft gezien zijn profiel, ligging en omvang een goede uitgangspositie en is (samen met Albert Heijn) de trekker van het centrum. Ook heeft de Jumbo in het noordelijk deel van Sint-Oedenrode een relatief sterke uitgangspositie, door de eigen profilering en solitaire ligging.
- Hoewel niet in de lijn der verwachting, gezien het stabiel blijven van de gemiddelde vloerproductiviteit, is het toch mogelijk dat het overige dagelijkse aanbod in de gemeente van (kleinschalige) food- en speciaalzaken en buurtwinkels (ook in de andere kernen) enige omzeteffecten ondervinden. De mate waarin dit effect zich voordoet en eventueel leidt tot het stoppen van een onderneming, zal sterk per winkel verschillen. Het functioneren van dergelijke winkels in Nederland staat als gevolg van autonome ontwikkelingen op dit moment in algemene zin al onder druk (bijv. consumenten bezoeken winkels met een ruim en onderscheiden aanbod, veranderende eisen aan ondernemerschap en het ontbreken van bedrijfsopvolging). De levensvatbaarheid is afhankelijk

[6] wvo, betreft het winkelverkoop vloeroppervlak, dit zijn alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.

van de bereidheid van inwoners om er gebruik van te maken. De eventuele effecten die een toename van het supermarktaanbod in de hoofdkern zou kunnen hebben op een kleinschalige buurtwinkel of speciaalzaak zijn niet los te zien van deze autonome ontwikkelingen.

- Daarbij zou met het eventueel verdwijnen van een of enkele van dergelijke winkels, bijvoorbeeld in de kleinste kernen, geen sprake zijn van een onacceptabele aantasting van de verzorgingsstructuur of van duurzame ontwrichting. Er is namelijk juist sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur indien er twee moderne supermarkten in verschillende segmenten in de hoofdkern te vinden zijn. Het proces van verdwijnen van kleinschalige vers- of buurtwinkels is al langer gaande in landelijke gebieden. Ook al zouden mogelijk de buurtsuper en enkele speciaalzaken verdwijnen, dan is er nog geen sprake van duurzame ontwrichting omdat er binnen de gemeente voldoende alternatieve aankoopplaatsen zijn. De consumentenverzorging blijft ook intact: er is juist sprake van een versterking van het winkelaanbod en meer keuze voor de consument.

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Mede op basis van het bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon-, leef- en ondernemersklimaat, omdat het centrumgebied van Sint-Oedenrode wordt versterkt, wat de leefbaarheid en consumentenverzorging ten goede komt. Ook is er geen sprake van omzeteffecten, aangezien de gemiddelde vloerproductiviteit stabiel blijft, waardoor niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

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.
In het kader van het onderzoeken van de milieuhygiënische en planologische aspecten is het verwijderen van de mogelijkheid om op de huidige locatie van de Albert Heijn aan de Markt een supermarkt te exploiteren, niet relevant. In dit hoofdstuk wordt hier verder dan ook geen aandacht aan besteed en wordt uitsluitend ingegaan op de ontwikkeling aan de Borchmolendijk.

5.2 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.[7]
Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.
Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER 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 nodig.

5.2.2 Onderzoek

Om te bepalen of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C respectievelijk D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Drempelwaarden Lijst D
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals onderhavig project) is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer;

[7] *HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).*

als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.2). Het bestemmingsplan is aanzienlijk kleiner dan 100 hectare en omvat maximaal 6 nieuwe woningen alsmede een supermarkt (max. 2.000 m² bvo). Daarmee ligt het bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarden, zoals bovenstaand opgesomd.

Gelet op de kwalificatie, aard en omvang van het project is wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde. Om deze reden is een aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden. Deze beslissing dient voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan te worden genomen. In de aanmeldingsnotitie wordt geadviseerd om, gelet op de plaats, de kenmerken en de beperkte potentiële milieugevolgen van het project, geen m.e.r. uit te voeren.

5.2.3 Conclusie

Ten aanzien van het project geldt een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Zoals beschreven in de voorafgaande alinea zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten en wordt het daarom niet noodzakelijk geacht om een m.e.r. uit te voeren. Hierover is op 1 februari 2021 een separaat besluit genomen waarbij is besloten dat bij de voorbereiding van onderhavige bestemmingsplanprocedure géén milieueffectrapport (MER) hoeft te worden gemaakt.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt en een supermarkt.

5.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai
In verband met de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai[8] uitgevoerd. Het onderzoek heeft alleen betrekking op de realisatie van maximaal 6 appartementen aan de Borchmolendijk. De te realiseren woningen zijn niet gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zones van de wegen Corridor en Lindendijk. De wegen in de directe omgeving, zoals de Borchmolendijk, betreffen 30 km/uur wegen, die geen geluidzone hebben. De geluidbelasting van deze wegen is wel inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het akoestisch onderzoek (par. 5.2 in de bijlage) blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting, exclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder, ten gevolge van alle wegen (zoneplichtig en niet zoneplichtig) in de directe omgeving van het plangebied, ten hoogste 69 dB op de voorgevels

[8] *Windmill, Akoestisch onderzoek Borchmolendijk Sint-Oedenrode, 9 juli 2020.*

en 55 dB op de achtergevels bedraagt. Gezien deze waarde is het vanuit goede ruimtelijke ordening noodzakelijk om te kijken naar passende maatregelen.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn redelijkerwijs niet mogelijk, wat in de onderzoeksrapportage gemotiveerd is beschreven. Maatregelen bij de ontvanger zijn aan te bevelen in de vorm van gevelmaatregelen, alsmede door bij het ontwerpen de geluidsgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde te situeren. Ten minste één gevel kan als geluidluw worden aangemerkt.

Voorwaardelijk verplichtend is, ter borging van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen, voorgeschreven dat de binnenwaarde ten hoogste 35 dB(A) mag bedragen en elke woning ten minste één geluidluwe gevel dient te hebben. De cumulatieve geluidbelasting die hiervoor als uitgangspunt dient bedraagt maximaal 69 dB ter plaatse van de maatgevende nieuwe woningen.

Railverkeerslawaai
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen waardoor het aspect railverkeerslawaai geen belemmering vormt.

Industrielawaai
Binnen het plangebied wordt een nieuwe supermarkt mogelijk gemaakt. Op de locatie van de supermarkt heeft voorheen eveneens een bedrijf gelegen. Geluidnormen voor supermarkten volgen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (verder te noemen Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit zijn onder meer geluideisen opgenomen waaraan de inrichting moet voldoen. In dit kader is eveneens akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.11 (Bedrijven en milieuzonering) wordt op dit aspect nader ingegaan.

Indirecte hinder
Het effect van de verkeersgeneratie van de nieuwe planontwikkeling op bestaande omliggende woningen (Borchmolendijk) is eveneens in beeld gebracht. Dit veroorzaakt een toename van maximaal 0,3 dB op de bestaande woningen. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling derhalve niet leidt tot een onaanvaardbare toename van de geluidbelasting op bestaande woningen.

5.3.3 Conclusie

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningen is het door middel van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige constructie behalen van een binnenniveau van maximaal 35 dB(A). Hiervan uitgaande vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de 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.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

5.4.2 Onderzoek

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in samenwerking met het Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld voor ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit als gevolg van een toename in het aantal verkeersbewegingen. Met deze rekentool kan worden berekend of een plan (niet) in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Uit deze paragraaf blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling sprake is van een toename van circa 866 verkeersbewegingen (lichte motorvoertuigen) en een afname van vrachtverkeer van en naar het centrumgebied van Sint-Oedenrode.

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1550
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,14**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,25**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5.1: Rekentool NIBM locatie Borchmolendijk/Passtraat

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, is de bijdragen aan NO2 en PM10 ruimschoots minder dan de grenswaarde. De bijdrage van het extra verkeer is daarom als 'niet in betekenende mate' aan te merken. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.
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
15521418	20.9	19.4	7.2	11.6	2020
15521430	22.5	19.8	7.5	11.7	2020
15521470	23.5	20.0	7.6	11.8	2020
15521518	23.2	19.9	7.6	11.7	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants[9].

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

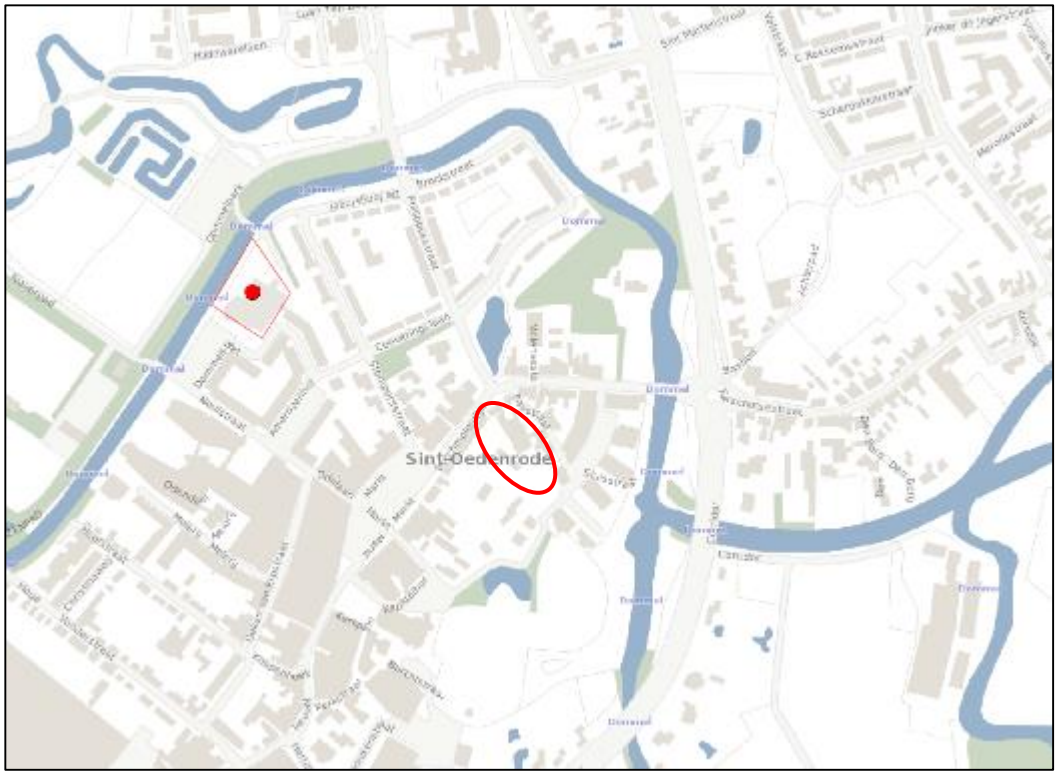
In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Meierijstad
Het doel van de beleidsvisie externe veiligheid is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en richtlijnen voor drie verschillende gebiedstypen:
- risicoluw gebied;
- gemengd gebied;
- intensief gebied.

5.5.2 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 deze risicobronnen in en rond het projectgebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Uitsluitend de ontwikkelingslocatie wordt globaal weergegeven in deze afbeelding, de huidige locatie van de Albert Heijn is in dit kader niet van belang.

9 Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart

Risicovolle bedrijven

Aan de Dommelstraat 20 te Sint-Oedenrode bevindt zich een inrichting met een chlooropslag (Zwembad De Neul). Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 240 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.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op ca. 750 meter van de rijksweg A50. Aangezien deze weg een invloedsgebied heeft van 880 meter (vanwege gevaarlijke stoffen uit categorie LT2), ligt het plangebied hierbinnen. Wel ligt het plangebied buiten 200 meter van deze weg waardoor slechts een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van de rijksweg A50 dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij wordt de Veiligheidsregio conform artikel 9 van het Bevt om advies gevraagd.

<u>De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van de ramp</u>

Voor dit onderdeel en het onderdeel zelfredzaamheid wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant Noord.

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:
1. Is het rampscenario te bestrijden?
2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

1. Is het rampscenario te bestrijden?
Gezien de afstand van het plangebied tot de Rijksweg A50 (ca. 750 meter) is hiervoor het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario. Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Het scenario toxische wolk kan doorgaans bestreden worden door de gaswolk neer te slaan middels een waterscherm. In de omgeving van de locatie van de calamiteit is hiervoor echter onvoldoende bluswater aanwezig. De bestrijdbaarheid van dit scenario is dan ook matig te noemen.

2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?
Het optreden van de brandweer zal zich in eerste instantie beperken tot het evacueren van mensen en het afzetten van het gevarengebied. Daarna zal worden overgegaan tot het beperken van de omvang van de calamiteit. Het rampgebied is vanaf meerdere zijden door de hulpdiensten te bereiken. In de directe omgeving van het rampgebied Rijksweg A50 is echter geen bluswatervoorziening aanwezig.

<u>De mogelijkheden tot zelfredzaamheid</u>
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

De mogelijkheden t.a.v. zelfredzaamheid zijn goed. Er zijn geen aanwijzingen dat een groep niet-of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied aanwezig (zullen) zijn. De aanwezigen zijn naar verwachting voldoende mobiel om zelfstandig te kunnen vluchten. Bij een toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Nieuwbouw van gebouwen is als gevolg van de eisen in het Bouwbesluit doorgaans goed geïsoleerd en beschikt over een uitschakelbare mechanische ventilatie. Het schuilen kan hierdoor effectief plaatsvinden.

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:
1. goed te alarmeren is;
2. goed te ontvluchten is.

1. Alarmering:
Over het algemeen is in de gemeente Meierijstad de WAS-dekking op orde. Daarnaast kan in geval van een calamiteit NL-alert in worden gezet. 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.

2. Vluchtmogelijkheden:
Binnen het plangebied zijn voldoende vluchtwegen van de risicobronnen af (richting oosten).

Leidingen
Binnen een straal van 500 meter van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord
Op 23 april 2020 is door de Veiligheidsregio Brabant-Noord een advies opgesteld in het kader van externe veiligheid. Hieronder is het advies opgenomen:

De veiligheidsregio onderschrijft de conclusies. Aanvullend op de externe veiligheidsparagraaf adviseert de veiligheidsregio het volgende:

- Informeer de BHV organisatie Albert Heijn actief over het aanwezig risico en handelingsperspectief. Adviseer hen om in het plan beschreven scenario toxisch in het noodplan op te nemen en te beoefenen.
- Verplicht de initiatiefnemer om potentiele kopers/huurders van de appartementen te informeren over het aanwezig risico en handelingsperspectief. Zij kunnen deze informatie meewegen in het besluit om zich hier te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger.

5.5.3 Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. De adviezen van de Veiligheidsregio zullen worden opgevolgd.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.6.2 Onderzoek

Op de locatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

1. Verkennend bodemonderzoek locatie Sluisstraat e.o., Amitec bv, rapport met nummer VO/96276/V1, d.d. 8 januari 1997;
2. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Borchmolendijk 16 Inpijn-Blokpoel Son Milieu bv, rapport met nummer MB-3775, d.d. 12 januari 2001 en 19 maart 2001;
3. Verkennend bodemonderzoek Passtraat Amitec bv, rapport met nummer HO/1.041/V1, d.d. mei 2001;
4. Verkennend bodemonderzoek Borchmolendijk 16-22a en Passtraat 2, MILON bv, rapport met nummer 20151580, d.d. 15 januari 2016;

5. Verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek Borchmolendijk 12 t/m 22 (a) en Passtraat 2 te Sint-Oedenrode, MILON bv, rapport met nummer 20192286, d.d. 23 januari 2020 v2.0;
6. Verkennend en aanvullend onderzoek Borchmolendijk 14 en 22 te Sint-Oedenrode, MILON bv, rapport met nummer 20192286-1, d.d. 17 februari 2020.

De complete onderzoeken van referentienummers 4 t/m 6 zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd. De bodemonderzoeken met referentienummers 1 t/m 3 zijn voorafgaand aan het onderzoek uit 2016 (referentie nummer 4) bij de gemeente ingezien. Deze onderzoeken zijn niet fysiek in bezit van de initiatiefnemer.

Hieronder wordt per perceel een samenvatting gegeven van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en in welke onderzoeken dit is onderzocht.

Sint-Oedenrode, Sectie G, nummer 3981, Borchmolendijk 12-12a
Deze locatie is onderzocht in het rapport met referentie 5. Uit het onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond bijmengingen met puin aanwezig zijn. In zowel de boven-, ondergrond en grondwater worden maximaal licht verhoogde waarden gemeten. Asbestonderzoek is over de gehele locatie uitgevoerd en niet aangetroffen op deze locatie. De aangetroffen waarden geven geen aanleiding voor nader onderzoek, noch vormen zij een beperking voor de toekomstige ontwikkelingen.

Sint-Oedenrode, Sectie G, nummer 2863, Borchmolendijk 14
Deze locatie is onderzocht in het rapport met referentie 6. In dit onderzoek zijn 2 boringen in de tuin geplaatst om de locatie hiermee te betrekken bij de reeds onderzochte locatie. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond bijmengingen met baksteen worden aangetroffen. In de bovengrond wordt een sterk verhoogde waarde aan zink gemeten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een heterogene grondverontreiniging. In het verkennend onderzoek zijn in de directe omgeving geen verontreinigingen aangetroffen. De verontreiniging lijkt zich dan ook te beperken tot de tuin van huisnummer 14. Gelet op het beperkte oppervlak wordt aanvullend onderzoek niet zinvol geacht. De omvang van de verontreiniging beperkt zich tot de binnentuin (circa 25 m^2) over een diepte van 0,0 tot 0,5 m-mv. Hiermee is maximaal 15 m^3 sterk verontreinigd. Hiermee betreft het een niet ernstig geval van bodemverontreiniging.

Voor deze locatie wordt na sloop de verontreiniging gesaneerd middels een plan van aanpak, waarbij gesaneerd wordt tot de maximale waarde voor industrie. Hiermee voldoet de bodem na de sanering aan de kwaliteitseisen voor de toekomstige ontwikkelingen.

Sint-Oedenrode, Sectie G, nummers 3893, 4382, 4430, 5044 Borchmolendijk 16, 18, 20, 20a, 22a en achterterrein
Deze locatie is onderzocht in het rapport met referenties 1 t/m 5. Uit het onderzoek blijkt dat de eerder aangetroffen verontreiniging (refentienummer 1 en 3) met zink niet meer wordt aangetroffen in de later uitgevoerde onderzoeken. Wel wordt op het achterterrein een verontreiniging met koper en zink aangetroffen. Deze verontreiniging hangt samen met de zintuigelijke bijmengingen van puin en baksteen op de locatie. De mate van bodemvreemde bijmengingen is echter niet bepalend voor de hoogte van de gemeten gehalten aan koper en zink.

De omvang van de verontreiniging is tot aan de oostelijke perceelsgrens voldoende afgeperkt. In verticale richting is de verontreiniging volledig afgeperkt, het betreft de bodemlaag van 0,0 tot circa 0,6 m-

mv waarin sterk verhoogde concentraties koper en zink worden aangetroffen. Vanaf 0,6 tot 1,0 m-mv worden uitsluitend licht of geen verhoogde concentraties aangetroffen. De omvang van de verontreiniging met concentraties boven de interventiewaarde (sterk verontreinigd) wordt geschat op circa 200 m^3 (325 m2 x 0,6 m1). De omvang van de verontreiniging met concentraties boven de achtergrondwaarde (licht/matig verontreinigd) wordt geschat op circa 300 m^3.
Naar verwachting is de verontreiniging ontstaan als het gebruik van verontreinigd ophoogmateriaal wat in het verleden is toegepast. Hiermee wordt aangenomen dat het historische verontreiniging betreft.

Ter plaatse van het achterterrein wordt zowel bodem met puinbijmengingen, als puinlagen aangetroffen. Uit het verkennend asbest onderzoek blijkt dat op het achterterrein in een puinlaag asbest boven de norm voor nader onderzoek aanwezig is. Deze verontreiniging is op basis van de analyses en zintuiglijke waarnemingen gedeeltelijk ingekaderd.

Voor beide aangetroffen verontreinigingen geldt dat ter plaatse van de verontreinigingen geen grondverzet plaatsvindt. Eventuele kabels en leidingenstroken worden buiten deze verontreinigingscontouren geplaatst. De verontreinigingen worden gesaneerd middels een duurzame afdichting. Het achterterrein wordt in de toekomstige situatie gebruikt als parkeerplaats en daarmee verhard. Hierdoor zijn er geen contactmogelijkheden met de verontreiniging en daarmee geen humane risico's. Gelet op de aard van de verontreinigingen en het toekomstig gebruik zijn er tevens geen verspreiding of ecologische risico's.

Buiten de twee aangetroffen verontreinigingscontouren worden op de locatie maximaal licht verhoogde waarden aangetroffen in de boven- en ondergrond (referentienummers 5 en 6). In het grondwater wordt voor geen van de parameters de streefwaarden overschreden. Deze aangetroffen waarden geven geen aanleiding voor nader onderzoek, noch vormen zij een beperking voor de toekomstige ontwikkelingen.

Sint-Oedenrode, Sectie G, nummer 4788, Passtraat 2
Deze locatie is onderzocht in het rapport met referenties 1 t/m 4. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond resten puin worden aangetroffen. In zowel de boven- als ondergrond worden maximaal licht verhoogde waarden gemeten. Het grondwater is niet specifiek onderzocht op dit perceel maar over het gehele terrein meegenomen. In het grondwater worden maximaal licht verhoogde waarden voor barium gemeten. Dit perceel is, op basis van de zintuigelijke bijmengingen, niet verdacht op het voorkomen van asbest. De aangetroffen waarden geven geen aanleiding voor nader onderzoek, noch vormen zij een beperking voor de toekomstige ontwikkelingen.

Sint-Oedenrode, Sectie G, nummer 4802 en 4804, Borchmolendijk 22
Deze locatie is onderzocht in het rapport met referenties 5 en 6. Uit het onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond resten baksteen en/of puin zijn waargenomen. In deze laag wordt een sterke verontreiniging met zink, cadmium, koper en lood aangetroffen. De omvang van de verontreiniging met concentraties boven de interventiewaarde (sterk verontreinigd) wordt geschat op circa 400 m^3 (200 m^2 x circa 2,0/2,5 m-mv). Naar verwachting is de verontreiniging ontstaan als het gebruik van verontreinigd ophoogmateriaal wat in het verleden is toegepast. Hiermee wordt aangenomen dat het historische verontreiniging betreft. Op basis van de geschatte omvang en de oorzaak van de verontreiniging kan gesteld worden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voor deze locatie wordt na sloop de verontreiniging gesaneerd middels een BUS-melding, waarbij gesaneerd wordt tot de maximale waarde voor industrie. Hiermee voldoet aan de kwaliteitseisen voor de toekomstige ontwikkelingen.

Buiten de aangetroffen verontreinigingscontour wordt op de locatie maximaal licht verhoogde waarden aangetroffen in de boven- en ondergrond (referentie 5 en 6). In het grondwater is het eerder vastgestelde verhoogde gehalte aan minerale olie (referentie 5) niet bevestigd. Deze aangetroffen waarden geven geen aanleiding voor nader onderzoek, noch vormen zij een beperking voor de toekomstige ontwikkelingen.

PFAS
Binnen de gehele onderzoekslocatie liggen de gehaltes aan PFAS ruimschoots lager dan de ad hoc interventiewaarde. Daarnaast zijn de gehaltes aan PFAS lager dan de maximale waarde van bodemfunctieklasse Landbouw/natuur. Omdat de bepalingsgrens voor PFAS niet wordt overschreden komt de grond in aanmerking voor toepassingen onder grondwaterniveau, diepe plassen en binnen grondwaterbeschermingsgebieden.

5.6.3 Conclusie

Het plangebied is door middel van diverse bodemonderzoeken uitgebreid onderzocht. Uit de diverse onderzoeken blijkt dat op de locatie 4 verontreinigingen aanwezig zijn, te weten:

- Borchmolendijk 14, verontreiniging met zware metalen beperkt zich tot de binnentuin maximaal 15 m^3. Deze verontreiniging wordt gesaneerd middels een plan van aanpak tot de maximale waarde industrie. De gemeente is bevoegd gezag;
- Borchmolendijk 22, sterke verontreiniging met metalen, waarvan de omvang wordt geschat op circa 400 m³ (200 m² x circa 2,0/2,5 m-mv). Deze verontreiniging wordt na sloop gesaneerd middels een BUS-melding, waarbij gesaneerd wordt tot de maximale waarde voor industrie. De ODZOB is bevoegd gezag;
- Achterterrein, sterke verontreiniging met zink, waarvan de omvang wordt geschat 200 m^3 (325 m^2 x 0,6 m). Deze verontreiniging wordt gesaneerd middels duurzame afdichting (BUS-melding). De ODZOB is bevoegd gezag;
- Achterterrein, sterke verontreiniging met asbest, waarvan de exacte omvang niet is bepaald. Deze verontreiniging wordt gesaneerd middels duurzame afdichting (BUS-melding). De ODZOB is bevoegd gezag.

De twee verontreinigingen op het achterterrein worden op voorkeur van de initiatiefnemer gesaneerd middels duurzame afdichting. Hiervoor is akkoord van het bevoegd gezag (ODZOB) nodig. Deze toestemming is nog niet verkregen ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning. In het kader van het bestemmingsplan kan worden gesteld dat er vanuit het oogpunt van de haalbaarheid geen belemmeringen bestaan tegen de beoogde bestemmingswijziging en het toekomstige gebruik van de gronden. Het gehele terrein is tevens onderzocht op PFAS-gehalten. Deze vormen geen belemmering voor het plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en

veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

5.7.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan van Noord-Brabant (2016-2021), het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol water' van Waterschap De Dommel, het VGRP+ 2017-2022 'Waardevol water in Meierijstad', het Nationaal Waterplan en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provinciaal Milieu- en Waterplan, Noord-Brabant
Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Milieu- en Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Belangrijke thema's in het waterplan zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Waterschap de Dommel en Keur 2018
Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol water' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Vanaf 1 maart 2018 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Op planniveau is voor de herontwikkeling de aanleg van compensatie vereist. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m^2 geldt een vrijstelling tot de realisatie van compensatie. Voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m^2 en maximaal 10.000 m² of grotere afkoppelplannen is compensatie noodzakelijk. Aan de hand van de Algemene Regel behorend bij

de Keur kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: Infiltreren of retentie binnen of nabij het plangebied.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een beleidsnota Uitgangspunten Watertoets opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn in deze nota benoemd. Ten aanzien van dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het Waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;
- meervoudig ruimtegebruik: Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- 'wateroverlastvrij bestemmen'; Ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

Gemeentelijk waterbeleid
Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De gemeente Meierijstad heeft haar visie op het stedelijk waterbeheer in het VGRP+ 2017-2022 'Waardevol water in Meierijstad' vastgelegd. Hierin worden de doelstellingen voor de komende jaren ten aanzien van riolering vastgelegd en vormt de basis voor de omgang met afvalwater en hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Samenwerking met de waterbeheerder
De waterparagraaf is in het kader van de watertoets door de gemeente Meierijstad voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

5.7.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderzoek[10] uitgevoerd naar de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen herinrichting van het plangebied Borchmolendijk voor de waterhuishouding. Het doel is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Het

[10] Waterparagraaf Herontwikkeling Borchmolendijk Sint-Oedenrode, Aeres Milieu, Roermond, 8 juli 2020 (kenmerk AM15385)

complete onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgt een samenvatting en conclusie.

De locatie Markt betreft een bestendiging van de bouwmogelijkheden van een in de huidige situatie geheel verhard/bebouwd perceel. Er zijn daar geen effecten op de waterhuishouding voorzien.

Samenvatting waterparagraaf
In de huidige situatie bedraagt het oppervlak van het perceel 4.300 m² en het dakoppervlak circa 1.590 m². In de huidige situatie zijn ter plaatse een aantal woningen, winkels, bedrijfsbebouwing en diverse klinker- en betonverhardingen aanwezig.

Voor het (toekomstige) plangebied Borchmolendijk is in de onderstaande tabel een overzicht voor de toekomstige verharde oppervlakten opgesteld.

Bruto (verharde) oppervlakten	**Huidige situatie (m²)**	**Toekomstige situatie (m²)**
Totaal oppervlakte ca.	***4.300***	***4.300***
Dak oppervlakte, ca.	1.590	2.250
Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), ca.	Zwembad 230 Puinverharding 360/2 Klinkers 1.900	1.870
Onverharde oppervlakte ca.	400	180
Totaal verhard oppervlak	3.900	4.120

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak in totaal met ca. 220 m² toeneemt. Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen te worden. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² is, is vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compenserende voorziening. Er is geen watervergunning vereist. Vanuit het gemeentelijk beleid dient hemelwater ter plaatse verwerkt te worden. In dit geval dient voor een bui van 60mm ca. 13 m³ hemelwater geborgen te kunnen worden.

<u>Hydrologisch neutraal ontwikkelen</u>
In zijn algemeenheid is het beleidsmatig een wens om hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Om de locatie hydrologisch neutraal te kunnen ontwikkelen, zijn verschillende mogelijkheden afweegbaar:

- Hergebruik hemelwater: hergebruik kan overwogen worden. Het hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt echter een hogere investering en is vanuit milieuhygiënisch opzicht niet aangeraden;
- Aanleg vegetatiedaken. Dit geeft een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag en verhoogt de isolatiewaarde maar vraagt een hogere investeringskosten. Aandachtspunt hierbij is de ruimtelijke-esthetische component. Vegetatiedaken worden minder passend geacht aan de zijde van de Borchmolendijk. Het achterterrein waar de supermarkt voorzien is, leent er zich meer voor.
- Verwerking hemelwater ter plaatse. Gezien de ontwikkeling in het centrum zijn er slechts beperkte mogelijkheden tot verwerking van hemelwater ter plaatse. Mogelijkheden zijn een ondergrondse buffer of de aanleg van waterpasserende bestrating.

De bovengenoemde mogelijkheden zijn om voornoemde redenen minder geschikt of wenselijk te achten. Bij de herontwikkeling wordt daarom net als in de bestaande situatie een gescheiden stelsel aangelegd. Door het planvoornemen met een supermarkt en enkele appartementen is geen significante toename aan afvalwater te verwachten waardoor dit zonder aanpassingen verwerkt kan worden door het in 2010 rondom aangelegde gescheiden rioolstelsel. Een nieuwe of wijzigingen aan de aansluiting dient aangevraagd te worden bij de gemeente Meierijstad.

Hemelwater wordt in de toekomstige situatie 100% gescheiden gehouden van het afvalwater, waardoor het plan minimaal hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Het hemelwater van de toekomstige ontwikkeling wordt in ieder geval afgekoppeld. Alle afgekoppelde neerslag kan, net als in de huidige situatie, via bovengrondse lijnafwatering (geulen), molgoten, infiltratieriolen of traditioneel afvoermateriaal naar het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel onder de Borchmolendijk en Passtraat aangeleverd worden. De gemeente kan hieraan voorwaarden stellen. Eventueel kan in het leidingstelsel onder het parkeerterrein extra hemelwaterberging aangelegd worden. De ondergrondse berging kan gerealiseerd worden door een IT-riool, IT-kratten, een dik pakket grind/lavakoffer of steenwol. De ondergelegen koffer heeft als voordeel tegenover de leiding dat deze niet zo diep in de grond aangelegd dient te worden. Een gedoseerde leegloop en noodoverloop mag op het gemeentelijk stelsel plaatsvinden. Bij toepassing van een grind/lavakoffer van ca. 30 cm dikte is een kofferoppervlak van minimaal 35 m² benodigd. Kratten of een IT-leiding nemen minder ruimte in beslag doordat het open oppervlak groter is. Afhankelijk van het type krat zijn in totaal ca. 44 kratten benodigd. De benodigde waterberging kan eenvoudig op het perceel ingepast worden.

Door de gescheiden aanlevering op het gemeentelijk stelsel, de aanvullende waterberging op eigen terrein en het aanhouden van een vloerpeil hoger als de weg (net als de bestaande bebouwing), is bij de voorgenomen planontwikkeling geen toekomstige (grond)wateroverlast binnen het plangebied en bij derden te verwachten. O.a. afhankelijk van de (beheers-)kosten wordt voorafgaand aan de omgevingsvergunning de uiteindelijke verwerkingsmethode nader bepaald en afgestemd met de gemeente. Bij de bouwaanvraag zal het uiteindelijk verhard oppervlak en de hiervoor benodigde voorziening herberekend worden en opgenomen worden in de bouwplannen.

Eventueel benodigde vergunningen zijn niet in de waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd bij het Waterschap.

5.7.3 Conclusie

Uit de waterparagraaf blijkt dat de ontwikkeling geen knelpunten oplevert voor wat betreft het waterhuishoudkundig systeem.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Natuurwetgeving & Planologie

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van een Albert Heijn met maximaal een 6-tal appartementen, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

5.8.2 Onderzoek

In verband met de ontwikkeling is een Quickscan flora en fauna[11] uitgevoerd. De conclusie uit deze quickscan wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Gebiedsbescherming
Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen ligt op meer dan 11 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn effecten op voorhand uitgesloten. Om externe effecten van het plan op de Natura 2000 te bepalen, zoals stikstofdepositie, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat er bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan een depositieresultaat volgt van 0.00 mol/ha/jaar. Stikstofeffecten van dit plan bij Natura 2000 zijn dan ook uitgesloten.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Brabant (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Interim Omgevingsverordening. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

[11] *BRO, Quickscan flora en fauna Borchmolendijk 14 t/m 22(a) en Passtraat 2 te Sint-Oedenrode, d.d. 27 januari 2020.*

Soortenbescherming
Gelet op de potentiele ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw aan Borchmolendijk 14 en 22, en verblijfplaatsen van een vleermuissoort aan Borchmolendijk 18-22 op basis van de quickscan niet uit te sluiten.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- 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.

Vervolgonderzoek soortenbescherming
Naar aanleiding van de Quickscan flora en fauna is huismus-, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek[12] uitgevoerd in het seizoen van 2020, om nesten van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. De gevonden resultaten wijzen niet op een mogelijke aanwezigheid van nestlocaties van huismus of gierzwaluw binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn twee verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aangetroffen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.8.3 Conclusie
Uit de Quickscan flora en fauna blijkt dat beschermde natuurgebieden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming is men bij de sloop van deze panden in overtreding van artikel 3.5 lid 2 en 4 van de Wet natuurbescherming inzake het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en het beschadigen of vernielen van een rust- of verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Alvorens kan worden gestart met het slopen van deze panden dient een ontheffing te worden verkregen van deze verbodsbepalingen. Ter borging is in de planregels een voorwaardelijke verplichting met een voorlopig sloopverbod voor de panden waarop bovenstaande van toepassing is opgenomen.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.9.1 Archeologie

Beleidskader
In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

[12] *BRO, Vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen Borchmolendijk Sint-Oedenrode, d.d. 8 december 2020.*

Onderzoek
In het plangebied aan de Borchmolendijk worden bodemingrepen uitgevoerd. Op deze planlocatie zijn in de huidige situatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (hoge archeologische verwachtingswaarde, zuidelijke zone), 'Waarde – Archeologie 3' (bekende archeologische waarden van hoeves/molens, noordoostelijke zone) en 'Waarde – Archeologie 5' (archeologische verwachting oude kernen, centrale en noordwestelijke zone). In het gehele plangebied is dan ook een hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. In het kader van dit bestemmingsplan worden bouwwerkzaamheden en andere bodemingrepen uitgevoerd, waarbij de drempelwaarden voor archeologisch onderzoek worden overschreden. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek[13] uitgevoerd in nagenoeg het volledige plangebied, waarvan de resultaten hierna worden weergegeven. Voor een nadere toelichting op de bevindingen wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen.

Conclusie
Het plangebied maakt onderdeel uit van de historische kern van Sint-Oedenrode en ligt aan de Borchmolendijk. Uit het bureauonderzoek volgt dat aan deze weg, in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, bewoningsresten zijn aangetroffen die teruggaan tot de nederzettingsgeschiedenis van Sint-Oedenrode in tenminste de 10^{e}-12^{e} eeuw. Verder is tenminste sinds het begin van de 19^{e} eeuw bebouwing aanwezig in het noordelijke en centrale deel van het plangebied. Binnen het centrale deel was een brouwerij aanwezig sinds tenminste medio 16^{e} eeuw. Direct ten zuiden van het plangebied liggen ondergrondse resten van het kasteel De Borch uit de 11^{e}-12^{e} eeuw. Door het uiterst oostelijke deel van het plangebied lag tot in de 20^{e} eeuw de Molenstroom, een oude meander van de rivier de Dommel. Hieraan bevond zich direct ten noordoosten van het plangebied een korenmolen. Op basis van deze gegevens geldt een hoge verwachting voor nederzettings- en bebouwingsresten uit de middeleeuwen tot de nieuwe tijd. Ter plaatse van de huidige bebouwing in het plangebied en de voormalige bedrijfsbebouwing (2^{e} helft 20^{e} eeuw) is de bodem tot zekere diepte verstoord.

In boring 4 is het oude dijklichaam van de Borchmolendijk aangetroffen, terug te voeren tot de volle middeleeuwen. De verharding waarop boring 6 is gestuit kan d.m.v. het booronderzoek niet nader worden geduid. Het zou kunnen gaan om een moderne verharding, maar het is ook mogelijk dat deze toebehoort aan de brouwerij De Son, later De Lelie, waarvan uit het bureauonderzoek is gebleken dat deze actief was sinds tenminste het midden van de 16e eeuw. Vanwege het ondoordringbare ophogingspakket kan over de bodemopbouw ter hoogte van boring 1 en 2 geen uitspraak worden gedaan. Uit deze gegevens komt naar voren dat het terrein ter plaatse van boring 3 verstoord is. Gezien de ligging in de historische bebouwingszone en het nog niet onderzochte westelijke strook, kan echter niet worden uitgesloten dat er nog archeologische resten aanwezig zijn. Ter plaatse van boring 5 (zuidelijke deel) kunnen resten van het grachtenstelsel van kasteel De Borch aanwezig zijn.

Omdat tijdens het onderzoek de bodem onder de aangetroffen verharding niet onderzocht kon worden, is het mogelijk dat zich hier nog archeologische resten in bevinden. Rond boring 4 en 6 kunnen vanaf 10 centimeter –mv al archeologische resten in situ worden aangetroffen.
Om bovenstaande redenen wordt daarom geadviseerd dat voor het hele plangebied een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Dit proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een nog op te stellen en door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

[13] *Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Borchmolendijk (ong.) te Sint-Oedenrode, d.d. 8 juli 2020.*

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.

De onderzoeksresultaten hebben ertoe geleid dat de vigerende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd blijven totdat archeologisch vervolgonderzoek is uitgevoerd en er door het bevoegd gezag een selectiebesluit is genomen.
Met inachtname van het bovenstaande zijn de archeologische verwachtingswaarden voor de toekomst beschermd.

5.9.2 Cultuurhistorie

Algemeen
Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Onderzoek en conclusie
De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' geldt in het overgrote deel van het plangebied, de gebouwen aan de Borchmolendijk uitgezonderd. Voor de gebouwen aan de Borchmolendijk is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' van toepassing. De eerstgenoemde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' is opgenomen in verband met het behoud, herstel en de versterking van de karakteristieke groen- en wegenstructuur, bestrating en bebouwingswanden. De 'Waarde – Cultuurhistorie 2' is opgenomen in verband met 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.

De nieuwe supermarkt met bovenwoningen wordt aan de Borchmolendijk beoogd. De entree tot de winkel en het bijbehorende parkeerterrein wordt eveneens via deze weg voorzien. Om dit mogelijk te maken is sloop van de panden Borchmolendijk 14, 16, 18, 20/20a, 22 en 22a en Passtraat 2 noodzakelijk. Vanwege de genoemde dubbelbestemmingen is een separaat cultuurhistorisch onderzoek[14] uitgevoerd in het plangebied, met als doel om het erfgoed op de planlocatie in kaart te brengen, te waarderen en te beschrijven op welke wijze met de aanwezige of te verwachten waarden moet worden opgegaan. Hierin is het geldende erfgoedbeleid van de gemeente Meierijstad als toetsingskader gehanteerd. De samenvatting van de waardering uit dit onderzoek alsmede het perspectief worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop of de geschiedenis van het gebied wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen.

Samenvatting waardering
In de geldende regelgeving zijn er in het gebied geen waarden aangewezen die absoluut behouden moeten blijven. Er zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

De panden Borchmolendijk 12 (buiten het onderhavige plangebied), 16 en 18-20 zijn aangewezen als karakteristieke panden die mede beeldbepalend zijn voor het beschermde stads- en dorpsgezicht waarin de panden gelegen zijn.

---

14 *Cuijpers Advies., Cultuurhistorisch onderzoek en advies locatie Borchmolendijk Sint-Oedenrode, d.d. 17 maart 2020*

Het voormalige brouwerijcomplex was eveneens aangewezen als karakteristiek gebouw. Het grootste deel van dit complex is echter reeds afgebroken. Het resterende gebouw bevat nog wel enkele karakteristieke elementen, maar dit is onvoldoende om afbraak in de weg te staan.

Het pand Borchmolendijk 14 is slechts in beperkte mate aangemerkt als karakteristiek. Het pand maakt deel uit van het beschermde stads- en dorpsgezicht, maar juist de voorgevel heeft onvoldoende historische/karakteristieke uitstraling. Dit is onvoldoende om (gedeeltelijke) afbraak in de weg te staan.

Voor alle waarden geldt, dat deze vooral hun betekenis ontlenen aan het feit dat ze onderdeel zijn van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Vooral de relatie met en afstemming op de omgeving is daarom belangrijk. Dit geldt temeer voor de panden Borchmolendijk 12, 14, 16 en 18-20 waarvan de voorgevels onderdeel zijn van de karakteristieke straatwand van de Borchmolendijk.

Perspectief

In het voorgaande is aangegeven dat de in het studiegebied aanwezige waarden vooral hun betekenis ontlenen aan hun ligging in het beschermd stads- en dorpsgezicht. Bij het bepalen van het toekomstperspectief is gekeken naar de plannen voor de herinrichting van het gebied. In de navolgende tabel is aangegeven welke cultuurhistorische relicten in het studiegebied aanwezig zijn, hoe ze in het plan zijn opgenomen en welke randvoorwaarden eventueel van toepassing zijn.

Relict	***Waarde***	***Perspectief***	***Aanbeveling/mitigerende maatregel***
Perceelsgrens Molenstroom	Nauwelijks herkenbaar als historisch relict; onderdeel van beschermd stads- en dorpsgezicht	Blijft behouden	
Overige historische perceelsgrenzen	Nauwelijks herkenbaar als historisch relict; onderdeel van beschermd stads- en dorpsgezicht	Blijven behouden	
Borchmolendijk 12	Karakteristiek gebouw; onderdeel van beschermd stads- en dorpsgezicht	Pand buiten plangebied; achtertuin maakt wel deel uit van plangebied	
Borchmolendijk 14	Karakteristiek gebouw; onderdeel van beschermd stads- en dorpsgezicht	Afbraak	
Borchmolendijk 16	Karakteristiek gebouw; onderdeel van beschermd	Afbraak	Vóór afbraak documentatie resterende

Relict	*Waarde*	*Perspectief*	*Aanbeveling/mitigerende maatregel*
	stads- en dorpsgezicht		historische elementen
Borchmolendijk 18-20	Karakteristiek gebouw; onderdeel van beschermd stads- en dorpsgezicht	Afbraak	Vóór afbraak documentatie resterende historische elementen
Achter Borchmolendijk 18 (brouwerij)	Nauwelijks herkenbaar als historisch relict; onderdeel van beschermd stads- en dorpsgezicht	Afbraak	Vóór afbraak documentatie resterende historische elementen
Straatwand	Onderdeel van beschermd stads- en dorpsgezicht	Afbraak en herbouw	

Tabel 5.2: Perspectief

De panden Borchmolendijk 14, 16 en 18-20, welke worden gesloopt, zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten. Ze zijn wel aangemerkt als karakteristieke panden. Zowel op zichzelf als vanwege hun plaats in de waardevolle straatwand, hebben de panden een zekere cultuurhistorische waarde. Bij afbraak gaan er dus cultuurhistorische waarden verloren.

Dit verlies aan cultuurhistorische waarden dient op basis van het gemeentelijk beleid te worden gecompenseerd. Bij afbraak van dergelijke karakteristieke panden is het gebruikelijk om deze waarden te documenteren. Voorafgaand aan de sloop van de panden Borchmolendijk 14, 16 en 18-20 en afbraak van de brouwerij achter Borchmolendijk 18, dient een bouwhistorisch onderzoek te worden verricht, waarbij de aanwezige historische elementen worden gedocumenteerd.

Bovendien dient de herbouw te passen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. Daarbij staat voorop dat de voorgevel van de nieuwbouw globaal in de thans bestaande rooilijn wordt geplaatst, hetgeen het geval is (deze wordt slechts enkele meter naar achteren geplaatst om verkeerskundige redenen). Daarnaast moet de bestaande ritmiek van de gevelwand worden gehandhaafd en de vormgeving van de voorgevels moet passen binnen de waardevolle karakteristiek van de straatwand. De sfeerimpressie in afbeelding 5.2 laat een mogelijk planuitwerking zien, waarbij rekening is gehouden met deze aanbevelingen. Op de planverbeelding is de differentiatie in hoogten en verplichte kappen met voorgeschreven minimale en maximale dakhellingen eveneens aangegeven. Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen (‘Waarde – Cultuurhistorie 2’) op het gedeelte van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van de karakteristieke straatwand aan de Borchmolendijk. De bestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie 1’ wordt op de overige gronden gehandhaafd, met dien verstande dat bepaalde (aanleg)verboden voor werken en werkzaamheden niet van toepassing zijn op het grootste gedeelte van het binnenterrein.

Onder deze voorwaarden kan worden geconcludeerd, dat het verlies van cultuurhistorische waarden voldoende gecompenseerd wordt en derhalve aanvaardbaar kan worden geacht.



Afbeelding 5.2: sfeerimpressie straatwand Borchmolendijk toekomstige situatie, met mogelijke planinvulling waarbij karakteristieke vormgeving, ritmiek in gevels en rooilijn globaal rond thans bestaande rooilijn in acht zijn genomen

Conclusie
Uit het cultuurhistorisch onderzoek komt naar voren dat er enige cultuurhistorische waarden verloren gaan, maar dit verlies door middel van documentatie voorafgaand aan de sloop én met de gekozen stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden voor de nieuwbouw aan de Borchmolendijk, aanvaardbaar kan worden geacht.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Algemeen

In verband met de ontwikkeling is onderzoek[15] verricht naar de verkeerskundige aspecten. In navolgende paragraaf zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. De onderliggende berekeningen en parkeertabellen zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.10.2 Verkeer

Verkeersgeneratie
In de huidige situatie is het plangebied voorzien van bebouwing met daaraan gekoppelde verkeersbewegingen. In het plangebied gaat het om een centrumfunctie, 5 feitelijk aanwezige woningen, 1 bouwtitel voor een vrijstaande woning en 2 panden voor detailhandel.

De bestaande functies en nieuwe functies genereren verkeersbewegingen. Op basis van de CROW kengetallen[16] is de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige functies in beeld gebracht. De uitgangspunten en de berekening zijn opgenomen in de bijlage. De rekenformules van het CROW gaan uit van een minimum en maximum en hebben een behoorlijke bandbreedte. Voor de berekening van de geprognotiseerde verkeersgeneratie is uitgegaan van een cijfer net boven het gemiddelde van CROW normen (60% van de bandbreedte). De keuze voor deze norm is gebaseerd op de overweging van de gemeente, dat zij van mening is dat het midden van de bandbreedten bij de respectieve kengetallen behoort bij het gemiddelde autobezit in Nederland. De provincie Noord-Brabant behoort met 53 personenauto's per 1.000 huishoudens tot de provincies met de grootste autodichtheid per 1.000 huishoudens. Daarom kiest de gemeente voor een verkeersgeneratie die ligt tussen het gemiddelde en het maximum van de bandbreedte van de CROW kencijfers.

[15] *BRO, Verkeerskundige aspecten herontwikkeling Borchmolendijk Sint-Oedenrode, d.d. 9 juli 2020.*
[16] *CROW publicatie 381.*

Uit de berekeningen blijkt dat de herontwikkeling met nieuwe functies van het plangebied (geprognotiseerd) 1.951 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert inclusief de herbestemming van de huidige supermarkt op de Markt. Aan de bestaande functies, zoals deze op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn 1.085 motorvoertuigbewegingen toe te kennen. Deze worden in mindering gebracht op de totale verkeersproductie. De totale verkeerstoename van lichte motorvoertuigen in dit deel van het centrumgebied bedraagt daarmee 866 mvt/etmaal.

Voor de volledigheid is de herbestemming van de huidige supermarkt ook meegewogen. Het is in de planregels van onderhavig plan uitgesloten dat hier een andere supermarkt wordt gevestigd. Het meest waarschijnlijk is dat de bestaande supermarktlocatie een herinvulling met een andere centrumfunctie krijgt. Worst-case ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van een herinvulling met detailhandel. In vergelijking met de bestaande supermarkt zal de verkeersgeneratie gemotoriseerd verkeer afnemen van (afgerond) 928 mvt/etmaal naar (afgerond) 401 mvt/etmaal. Dit betekent een berekende afname van 527 mvt/etmaal voor het verkeer van en naar de Markt als gevolg van onderhavige planontwikkeling.

Zwaar verkeer (bevoorrading)
De huidige supermarkt wordt gemiddeld bevoorraad door 4 grote vrachtwagencombinaties (trekker met oplegger) en twee middelzware vrachtwagens. Dit komt neer op totaal gemiddeld 8 (soms 9) ritten zwaar vrachtverkeer en 4 ritten middelzwaar vrachtverkeer per dag. Op zondag genereert de supermarkt 2 ritten zware motorvoertuigen en 2 ritten middelzware vrachtwagens. Een overzicht van het huidige laad- en losschema is als bijlage bij het verkeersonderzoek gevoegd. De drankenhandel genereert gemiddeld 15 ritten met middelzware vrachtwagens per dag.

In de toekomstige situatie genereert de nieuwe supermarkt gemiddeld 6 ritten met zwaar vrachtverkeer en 6 ritten middelzwaar vrachtverkeer (2 middelzware vrachtwagen en 1 kleine bestelwagen) per dag met in totaal 107 minuten laden/lossen ter plaatse van de Borchmolendijk (in dagperiode) per dag. Een overzicht van het beoogde toekomstige laad- en losschema is als bijlage bij het verkeersonderzoek gevoegd. De nieuwe centrumbestemming van de huidige supermarkt genereert dan gemiddeld 2 ritten zwaar verkeer en 2 ritten middelzwaar verkeer.

In vergelijking met de bestaande situatie neemt het zware vrachtverkeer af van 9 naar 8 ritten/etmaal. Het middelzware vrachtverkeer neemt af van 19 naar 8 ritten/etmaal.

Effecten op de omgeving
De meeste wegen in het centrum van Sint-Oedenrode hebben een erftoegangsfunctie met grotendeels een inrichting en maximumsnelheid van 30 km/u. De extra verkeerbewegingen zullen grotendeels afgewikkeld worden over de Borchmolendijk oostwaarts richting de rotonde met de Corridor.

Verkeersintensiteiten en –afwikkeling gemotoriseerd verkeer centrumroute
De huidige intensiteit op de Borchmolendijk (wegvak tussen de Markt en de aansluiting met de Philippusstraat) bedraagt volgens verkeerstellingen uit mei 2018 (zie bijlage bij verkeersonderzoek) gemiddeld 5.718 motorvoertuigen op een werkdag en 4.578 motorvoertuigen op een weekenddag.
Ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten is berekend dat er een toename met 866 mvt/etmaal (zowel op weekend als werkdagen) plaatsvindt op het wegvak Borchmolendijk tussen de Philippusstraat en de in/uitrit van de parkeerplaats van de nieuwe AH-supermarkt. Ook in de toekomstige

situatie zal als gevolg van het plan de intensiteit van de Borchmolendijk rond de 6.000 – 6.600 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Er bestaat geen harde norm waaraan de intensiteiten op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kunnen worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijs voortvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/u-zone wordt door het ASVV aangegeven dat een richtintensiteit van 6.000 mvt/etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) voor erftoegangswegen type 1 acceptabel is**.** Belangrijke factoren zijn voornamelijk de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen. Belangrijk daarbij is tevens om wat voor type verkeer het gaat (bestemmingsverkeer, doorgaand verkeer). Er is aandacht besteed aan de toegankelijkheid, doorstromingsmogelijkheid en veiligheid bij het dimensioneren van de in/uitrit van het parkeerterrein op de Borchmolendijk alsmede bij de keuze voor de locatie waar het laden en lossen plaatsvindt. Er vindt een aanpassing aan de inrichting van het profiel van de Borchmolendijk plaats. Mede hierdoor zal er sprake zijn van een aanvaardbare wijze van verkeersafwikkeling van het gemotoriseerde verkeer. Weliswaar liggen de intensiteiten iets hoger dan bij een 30 km/u gebied verwacht mag worden. Voor wat betreft de verkeerscapaciteit is dit echter geen bezwaar. De maatgevende factor in de is de capaciteit van de rotonde met de Corridor. De totale belasting op de rotonde in 2030 ligt met circa 15.400 mvt/etmaal ver onder de maximale verwerkingscapaciteit van een dergelijke rotonde (maximaal 25.000 mvt/etmaal).

Met het verdwijnen van de supermarkt op de huidige locatie op de Markt neemt de verkeersgeneratie richting Markt fors af. Wel trekt de nieuwe locatie meer verkeer aan. De toename van dit verkeer zal echter niet verder het centrum in rijden, maar overwegend rechtstreeks naar de rotonde met de Corridor of via de Philippusstraat richting de wijk Kienehoef rijden.

Enerzijds neemt de verkeersbelasting op een gedeelte van de Borchmolendijk dus toe, anderzijds zullen de bewegingen van en naar de Markt afnemen als gevolg van onderhavig plan.
waardoor de leefbaarheid en bereikbaarheid rondom de Markt verbeterd wordt.

De toename op de Borchmolendijk is goed op te vangen en vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Deze toename past namelijk binnen de dynamiek van een dorpscentrum. De verkeersveiligheid is hiermee niet in het geding. Immers, de snelheid is laag waardoor de kans op een aanrijding klein is. Mocht onverhoopt er toch een aanrijding plaatsvinden, dan is vanwege de lage snelheid de kans op letsel minimaal. Er worden dan ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Verkeersafwikkeling op de locatie nieuwe AH
Wanneer specifiek naar het verkeer van en naar de AH-locatie (inclusief maximaal 6 woningen) gekeken wordt, wordt uitgegaan van een toekomstige verkeersintensiteit van 1.550 mvt/etmaal. Het ingaande en uitgaande gemotoriseerde verkeer van en naar de ontwikkellocatie vindt volledig plaats via de in/uitrit aan de Borchmolendijk. Dit zijn 775 aankomende ritten en 775 vertrekkende ritten per etmaal. Dit komt grofweg neer op circa 85-90 aankomende en vertrekkende ritten in het drukste uur. Omgerekend is dat gemiddeld 1 auto per 0,65-0,70 minuut. Het van- en naar het parkeerterrein rijden kan dan ook prima verwerkt worden op de Borchmolendijk. Er zijn voldoende hiaten te vinden om vanaf de Borchmolendijk de inrit van de supermarkt te bereiken (in hoofdzaak een linksafbeweging). Ook het wegrijdende verkeer vanuit het parkeerterrein kan goed oprijden mede omdat er in de dimensionering rekening is gehouden met een voldoende grote zichthoek. Deze is mogelijk gemaakt omdat de panden Borchmolendijk 14 en 16 geamoveerd worden. Bij de herbouw zal de rooilijn van de bebouwing iets teruggelegd worden. Door het naar achteren plaatsen van de voorgevelrooilijn voor be-

bouwing aan de Borchmolendijk ontstaat er namelijk meer ruimte voor een in-/uitrit aan de Borchmolendijk. Hierdoor is een bredere entree mogelijk en wordt de ontsluiting van en naar het parkeerterrein vanuit verkeersveiligheids- en verkeersafwikkelingsoogpunt beter. Het parkeerterrein van de supermarkt kan op deze wijze middels een 'rechte' aansluiting vormgegeven worden. Hierdoor hoeft het in- en uitrijdende verkeer minder te manoeuvreren op het parkeerterrein. De rijtaak van de parkerende bestuurder en bestuurder die weer vertrekt wordt hierdoor beperkt. Dit geeft meer rust op een druk parkeerterrein en komt de verkeersveiligheid daarom ten goede. Op deze manier ontstaat er een overzichtelijk parkeerterrein met heldere lijnen en een gescheiden banen voor auto's/fietsen respectievelijk voetgangers.

Bevoorrading

De meest logische bevoorradingsroute voor het vrachtverkeer is via de Hertog Hendrikstraat, Heuvel, Markt, Borchmolendijk en vervolgens op de rotonde naar ofwel links de noordelijke randweg of rechts de zuidelijke randweg

Voor de bevoorrading van de AH-supermarkt zijn verschillende varianten bekeken. Door het college van B&W is besloten (d.d. 16 september 2019) te kiezen voor een variant waarbij sprake zal zijn van sloop-nieuwbouw. De huidige bebouwing aan de Borchmolendijk (de panden Borchmolendijk 14, 16, 18, 20/20a en 22/22a) alsmede het pand Passtraat 2 zullen worden gesloopt en er wordt nieuwe bebouwing teruggebracht. De rooilijn van de bebouwing is daarbij iets teruggelegd.

Het laden en lossen vindt hierbij plaats op eigen terrein aan de Borchmolendijk. In deze variant zal de verkeersdoorstroming aan de Borchmolendijk niet in het geding zijn tijdens het laden en lossen. De vrachtwagen komt vanuit de Markt en zal stoppen op een specifiek daarvoor ingerichte zone op het trottoir zover mogelijk richting de kruising met de Passtraat en Philippusstraat. De vrachtwagen kan na het laden en/of lossen zijn weg gemakkelijk vervolgen zonder gevaarlijke achteruitrij-bewegingen. Omdat de bebouwing enigszins terug van de rijbaan wordt gesitueerd, is het trottoir voldoende lang en breed voor vrachtwagens om volledig op het trottoir te parkeren. De achterzijde van de vrachtwagen zal daarom niet uitsteken over de rijbaan. Bovendien kunnen voetgangers gewoon over het trottoir blijven lopen, wat de verkeersveiligheid bevordert. De ruimte die dan voor voetgangers overblijft is circa 1,5 meter. Voor verkeer op de Borchmolendijk wordt het zicht niet belemmerd. Het laden en lossen kan op deze wijze op een verkeersveilige manier plaatsvinden.

Langzaam verkeer

Voetgangers en fietsers kunnen gebruik maken van de in/uitrit aan de Borchmolendijk en van een doorgang (af te sluiten met een poort), die uitsluitend voor langzaam verkeer bedoeld is, aan de zijde van het Sluisplein/Leerlooierspad. De toegang via de Borchmolendijk zal zodanig vormgegeven worden dat voetgangers gescheiden van fietsers en gemotoriseerd verkeer toegang krijgen tot het terrein van de AH-supermarkt.

5.10.3 Parkeren

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen uit het Paraplubestemmingsplan 'Parkeren' van de gemeente Meierijstad, vastgesteld d.d. 31 januari 2019. De gemeente heeft ervoor gekozen om in afwijking van de parkeernormen uit het paraplubestemmingsplan voor de supermarkt te rekenen met een parkeernorm van 4,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo[17]. Deze ligt iets boven de gemiddelde norm conform de CROW-kencijfers. Voor de woningen wordt gerekend met een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning (norm voor gestapelde woningen in het centrumgebied van Sint-Oedenrode). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve parkeerbehoefte afgerond naar boven 94 parkeerplaatsen (zie bijlage verkeersonderzoek voor berekening). Omdat de supermarkt en de woningen niet op dezelfde momenten hun piekbezetting kennen, is gekeken naar de netto parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentages. Op de meest maatgevende momenten (zaterdagmiddag en zondagmiddag) bedraagt de netto parkeerbehoefte 89-90 parkeerplaatsen. In het plangebied is ruimte voor de aanleg van maximaal 90 parkeerplaatsen. Naar huidige inzichten worden er enkele minder gerealiseerd bij een doelmatige terreininvulling. Optioneel kunnen nog enkele parkeerplaatsen in de groene ruimte naast het pand Borchmolendijk 12-12a gesitueerd worden, maar dit heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet de voorkeur.

Indien nodig, is het mogelijk om enkele parkeerplaatsen te salderen met het bestaande parkeertekort. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in de extra parkeerdruk die de nieuwe ontwikkeling genereert. Bij uitbreiding van bebouwing en/of bij wijziging van gebruik is het niet vereist een eventueel bestaande tekort aan parkeerplaatsen te compenseren bij de aanleg van de nieuwe benodigde parkeervoorzieningen. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt er gesaldeerd.
De verschillende functies in de huidige situatie in het plangebied kennen ook een behoorlijke parkeerbehoefte, die niet geheel op eigen terrein wordt afgewikkeld. Zo is er geen eigen parkeergelegenheid voor bezoekers van de detailhandelsvestigingen aan de Borchmolendijk 14 en 20 (totaal 268 m² bvo detailhandel, wat overeenkomt met een parkeerbehoefte van ca. 11 parkeerplaatsen) en kan voor ten minste één bestaande woning geen parkeergelegenheid op eigen terrein worden toegerekend (minimaal 1,9 parkeerplaatsen). Het bestaande parkeertekort is daarmee altijd aanzienlijk hoger dan een eventueel toekomstig tekort. De ontwikkeling genereert voldoende nieuwe parkeerplaatsen.
In het openbaar gebied direct gelegen voor de panden Borchmolendijk 12 en 20 zijn 2 laad- en losplaatsen aanwezig. Deze zullen komen te vervallen en worden vervangen door één laad- en losplaats ten behoeve van de AH-supermarkt.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de berekende parkeerbehoefte van de supermarkt en de woningen tezamen in alle gevallen in voldoende mate kan worden afgewikkeld op eigen terrein. In de planregels behorende bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de realisatie van voldoende parkeerplaatsen.

[17] De keuze voor deze norm is gebaseerd op de overweging van de gemeente, dat zij van mening is dat het midden van de bandbreedten bij de respectieve kengetallen behoort bij het gemiddelde autobezit in Nederland. De provincie Noord-Brabant behoort met 53 personenauto's per 1.000 huishoudens tot de provincies met de grootste autodichtheid per 1.000 huishoudens. Daarom kiest de gemeente voor een parkeernorm die ligt tussen het gemiddelde en het maximum van de bandbreedte van de CROW parkeerkencijfers. Echter is in de tabellen behorende bij het paraplubestemmingsplan abusievelijk de maximum norm (5,2 p.p./100 m² bvo) opgenomen. De gemeente heeft aangegeven bij de eerstkomende update van het parkeerbeleid deze vergissing te corrigeren. Vooruitlopend hierop is voor onderhavig plan de norm van 4,1 p.p./100 m² bvo voor de supermarkt toegepast. Daarnaast is met deze norm ingespeeld op de tendens om in supermarkten meer ruimte voor de klant te reserveren. Bij gelijkblijvend winkelvloeroppervlak wordt het bvo groter. Die ontwikkeling legitimeert eveneens een lagere norm.

Fietsparkeren
In het 'paraplubestemmingsplan Parkeren' zijn ook fietsparkeernormen opgenomen. De Fietsparkeernorm voor de supermarkt bedraagt 2,9 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor woningen (met berging) wordt gerekend met een fietsparkeernorm woningen van 0,75 parkeerplaats per kamer (of 2,5 parkeerplaats per woning). Daarnaast moet in de openbare ruimte rekening worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5 – 1 fietsparkeerplaats per woning).

Uitgaande van de maximale planologische invulling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn er circa 67 fietsparkeerplaatsen nodig, waarvan 55 - 58 voor de supermarkt. In het plan zijn mogelijkheden voor het realiseren van fietsenbergingen bij de woningen en fietsenstalling nabij de supermarkt.

5.10.4 Conclusie

Er worden als gevolg van de toename aan functies circa 866 mvt/etmaal extra verkeersbewegingen (lichte motorvoertuigen). Het aantal zware vrachtwagenbewegingen neemt met 1 af en het aantal middelzware vrachtwagenbewegingen neemt af met 11. Op het parkeerterrein van de AH worden circa 1.550 ritten verwacht. Weliswaar zal er sprake zijn van een toename op de Borchmolendijk als gevolg van het plan. Het verkeer dat doorrijdt van en naar de Markt neemt echter af. Het toevoegen van deze nieuwe functies leidt niet tot negatieve gevolgen voor de omgeving.

Laden en lossen is voorzien aan de noordzijde van het plangebied aan de Borchmolendijk. Deze oplossing biedt – omdat door sloop-nieuwbouw de rooilijn iets kan worden teruggelegd en deze ruimte kan worden benut om laden en lossen mogelijk te maken – een adequate oplossing voor het laden en lossen. Deze oplossing voorkomt dat het parkeerterrein wordt belast met laad- en losmanoeuvres.

Verder kan er worden voldaan aan de gestelde normstellingen voor het auto- en fietsparkeren. In de planregels behorende bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de realisatie van voldoende (fiets)parkeerplaatsen.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

5.11.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.[18] Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het

[18] *Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.*

omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

5.11.2 Onderzoek

De toekomstige functies binnen het plangebied betreffen de functies 'wonen' en 'supermarkt'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied de volgende functies toegestaan:

- Woningen aan de Borchmolendijk 18, 20/20a en 22 en Passtraat 2a (ook feitelijk aanwezig).
- Diverse centrum- en bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 2. Dit betreft reguliere centrumfuncties zoals dienstverlening, kantoren, horeca, bestaande detailhandel en bedrijven van milieucategorie 1 en 2. De drankenhandel kan tot milieucategorie 2 worden gerekend.
- Bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren, ontsluitingen en groen.

In de toekomstige juridisch-planologische situatie wordt binnen de bestemming 'Centrum – 3' uitsluitend een supermarkt met bijbehorende voorzieningen (zoals kantine en aan de hoofdfunctie verbonden detailhandel), alsmede parkeer- en verkeersvoorzieningen e.d. toegestaan. Daarnaast wordt binnen de aangeduide zone aan de Borchmolendijk ook wonen mogelijk gemaakt (maximaal 6 woningen).

Een supermarkt heeft milieucategorie 1. Wanneer sec een vergelijking gemaakt wordt aan de hand van de milieucategorieën, is er in planologische zin geen sprake van een toename van overlast voor de indices geluid, geur en gevaar. Uitzondering hierop vormen het perceel Borchmolendijk 22 en het woonperceel aan het Leerlooierspad, waar thans geen milieubelastende functies gerealiseerd kunnen worden. Met onderhavig plan zijn er mogelijkheden om de woonbebouwing in de bebouwingswand aan de Borchmolendijk te intensiveren (maximaal 6 woningen). In planologisch opzicht wijzigt hier, behoudens de intensivering en een zeer beperkte teruglegging van de voorgevels, niets.

Gebiedstypering
Het plangebied is enerzijds gelegen in een centrumgebied (Borchmolendijk) aan de noordkant en anderzijds aan een rustiger woongebied (zuidkant Sluisplein, Leerlooierspad) aan de zuidkant. Gezien de omgeving waarin het plangebied zich bevindt wordt qua omgevingstype daarom uitgegaan van een 'gemengd gebied', met uitzondering van de appartementen aan de zuidoostkant van het Sluisplein (Sluisplein 1 t/m 95) en de woningen aan het Leerlooierspad. De betreffende appartementen zijn in de directe omgeving van winkels en bedrijven gelegen in een overgangsgebied van 'wonen/bedrijven' aan de Borchmolendijk naar 'wonen in het groen' aan de Dommel. Voor deze appartementen wordt zorgvuldigheidshalve uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Invloed supermarkt op de omgeving
Richtafstanden
In het bestemmingsplan worden geen functies met een hogere milieucategorie mogelijk gemaakt dan op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk is (maximaal milieucategorie 2). Aan de

richtafstanden voor het gebiedstype gemengd gebied ten opzichte van de toe te voegen woningen aan de Borchmolendijk wordt voldaan.

Voor een supermarkt geldt een aan te houden richtafstand van 10 meter tussen de grens van het terrein van de supermarkt (SBI 471) en de gevels van woningen. De richtafstand geldt voor het omgevingstype rustige woonwijk. Het plangebied, met uitzondering van de appartementen aan de zuidoostzijde van het Sluisplein, is zoals aangegeven grotendeels te karakteriseren als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap verlaagd kunnen worden. 10 meter wordt dan 0 meter. Ten aanzien van de appartementen en woningen aan het Sluisplein en Leerlooierspad, die zijn gelegen in een rustig woongebied, geldt de reguliere aan te houden richtafstand van 10 meter. De appartementen gelegen aan de zuidoostzijde van het Sluisplein (Sluisplein 1 t/m 95 (oneven)) liggen op meer dan 10 meter van de beoogde supermarkt. De woningen Sluisplein 52 t/m 56 (even, drie woningen) liggen wél op minder dan 10 meter afstand en daarmee binnen de richtafstand. Voor deze woningen wordt daarom het stappenplan uit de VNG-publicatie gevolgd. Voor het aspect gevaar geldt dat ten opzichte van de huidige planologische situatie er geen grotere hinder ontstaat. Ook in feitelijke zin geldt dat er geen potentieel gevaar veroorzakende installaties of activiteiten plaatsvinden waardoor sprake zou zijn van onevenredige hinder op dit aspect. Aan de randen van het plangebied zijn met name parkeerfuncties, bebouwing en (aan de noordzijde) laden- en lossen beoogd.

In het kader van een zorgvuldige belangenafweging en het onderzoeken van het reduceren van de akoestische gevolgen van de ontwikkeling is nader onderzoek gedaan.[19] In het onderzoek is niet alleen ingezoomd op de akoestische effecten op de woningen Sluisplein 52 t/m 56, welke zoals aangegeven binnen de richtafstand gelegen zijn, maar ook op overige woningen en tuinen van deze woningen in de directe omgeving (Passtraat, Leerlooierspad, Sluisplein, Borchmolendijk). De resultaten worden hierna beknopt toegelicht.

Nader onderzoek effecten woonklimaat
Woningen Sluisplein 52 t/m 56 (even)
Uit het onderzoek blijkt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van alle activiteiten voor de woningen Sluisplein 52 t/m 56 (even) bedraagt ten hoogste 39 dB(A) in de dagperiode, 43 dB(A) in de avondperiode en 22 dB(A) in de nachtperiode. De etmaalwaarde bedraagt 48 dB(A). Alleen in de avondperiode wordt de richtwaarde (45 dB(A)) van de VNG-brochure overschreden voor deze woningen (stap 2). Er wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) van deze brochure (stap 3).

Ten aanzien van de piekbelasting (maximaal geluidniveau L_{Amax}) geldt dat eveneens niet wordt voldaan aan de richtwaarde (etmaalwaarde 65 dB(A)), maar wel aan de grenswaarde (70 dB(A)) van stap 3 van de brochure. De maximale piekbelasting bedraagt 66 dB(A) etmaalwaarde.

Maatgevende activiteiten zijn het rijden en parkeren van personenauto's. Vanwege de resultaten van het onderzoek, is in het kader van stap 3 van het stappenplan noodzakelijk om te onderzoeken of alternatieven mogelijk zijn, die tot geluidreductie kunnen leiden. Maatregelen om tot een afdoende reductie te komen zijn redelijkerwijs echter niet mogelijk. Afscherming van de geluidbron richting de maatgevende woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst, vanwege de rekenhoogte waarop de geluidbelastingen optreden (7,5 meter).

[19] *Windmill, Akoestisch onderzoek Borchmolendijk Sint-Oedenrode, 17 december 2020.*

Overige woningen directe omgeving, nieuwe woningen in plangebied

Berekeningsresultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van woningen/appartementen in de directe nabijheid bedraagt ten hoogste 59 dB(A) in de dagperiode, 51 dB(A) in de avondperiode en 34 dB(A) in de nachtperiode (59 dB(A) etmaalwaarde). Ter plaatse van de voorgevel van de woningen die onderdeel uitmaken van het plangebied en de woningen aan de Borchmolendijk 9, 11 en 12 wordt niet aan de standaard voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan. Ter plaatse van de overige bestaande woningen en appartementen wordt voldaan aan de standaard voorschriften zoals die gelden overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Berekeningsresultaten maximale geluidsniveaus

Het maximale geluidniveau (LAmax) ter plaatse van woningen in de directe omgeving bedraagt ten hoogste 77 dB(A) in de dagperiode en 74 dB(A) in de avondperiode (etmaalwaarde 79 dB(A)). Het maximale geluidniveau wordt veroorzaakt door personenauto's op het parkeerterrein. In de nachtperiode zijn alleen geluidbronnen met een continue geluiduitstraling in bedrijf zijnde bronnen (koelinstallaties) in werking die geen relevante maximale geluidniveaus veroorzaken. Het maximaal geluidniveau (LAmax) ter plaatse van de achtergevel van de woning Borchmolendijk 12 en ter plaatse van een deel van de bouwmassa van de nieuwe woningen die onderdeel uitmaken van het planvoornemen alsmede enkele punten ter plaatse van de woningen Borchmolendijk 10 en Passtraat 8/10, voldoet niet aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Ter plaatse van alle overige bestaande woningen wordt ten aanzien van de maximale geluidniveaus (ruimschoots) voldaan aan de standaard geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Afweging maatregelen

Voor wat betreft de overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (Borchmolendijk 9, 11 en 12) is het inpandig uitvoeren van het laden en lossen overwogen. Hoewel hiermee voldoende reductie bereikt kan worden, wordt dit ruimtelijk-stedenbouwkundig niet aanvaardbaar geacht. De Borchmolendijk maakt onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht en dergelijke constructies zouden afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en uitstraling van het gebied. Ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) en de maximale geluidniveaus (LAmax) wordt de standaard normstelling van het Activiteitenbesluit zowel overschreden ter plaatse van de nieuwe woningen die deel uitmaken van het planvoornemen als enkele bestaande woningen aan de Borchmolendijk. Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de (voor)gevels van de bestaande woningen aan de Borchmolendijk ten hoogste 52 dB(A) etmaalwaarde. Op basis van een minimale gevelgeluidwering GA;k overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 van 20 dB, wordt in deze woningen een binnenniveau gegarandeerd van maximaal 35 dB(A) ten gevolge van de activiteiten vanwege de supermarkt met de aanverwante activiteiten. Op basis hiervan is het mogelijk om voor de inrichting hogere waarden vast te stellen bij maatwerkvoorschrift.

Ten aanzien van de overschrijding van het maximale geluidniveau op de achtergevel van de woning Borchmolendijk 12 kan worden gesteld dat dit pand in eigendom is van de initiatiefnemer. Het is de bedoeling dat er zodanige gevelmaatregelen getroffen worden dat (al dan niet in combinatie met maatwerkvoorschriften) voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit. Deze overschrijding staat de uitvoerbaarheid van het plan derhalve niet in de weg.

Ter plaatse van de gevels van de bestaande woningen Borchmolendijk 10 en Passtraat 8/10 bedraagt het maximale geluidniveau ten hoogste 66 dB(A) in de dagperiode en avondperiode (hierna te noemen 71 dB(A) 'etmaalwaarde'). Op basis van een minimale gevelgeluidwering van 20 dB, bedraagt in

deze woningen het binnenniveau LAmax minder dan 55 dB(A) 'etmaalwaarde'. Op basis van het voorgaande is het mogelijk om voor de inrichting hogere waarden vast te stellen bij maatwerkvoorschrift en kan worden geconcludeerd dat mede hierom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Teneinde te kunnen borgen dat ter plaatse van de nieuwe wooneenheden voldaan kan worden aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer, is een aantal oplossingsrichtingen onderzocht. Indien deze niet toepasbaar en/of mogelijk zijn, kunnen bij maatwerkvoorschrift hogere waarden worden vastgesteld ten aanzien van de langtijdgemiddelde als de maximale geluidniveaus. Ook in dit opzicht is het plan uitvoerbaar. De voorwaarden waaronder dit mogelijk is, zijn beschreven in het akoestisch onderzoek (par. 5.1.2).
Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor bestaande en nieuwe woningen, zijn enkele uitvoeringsmaatregelen voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de planregels. Het gaat om:

- Het vastleggen van een glad verhardingstype voor die delen van het terrein waarop winkelkarren rijden dan wel gestald worden in combinatie met het specifiek vastleggen van de stallingsmogelijkheden voor winkelkarren (onder de luifel, binnen de bijgebouwenzone en/of inpandig);
- Het vastleggen van een zone waarbinnen het laden en lossen dient plaats te vinden;
- Het vastleggen van een zone waar de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet plaatsvinden;
- Het vastleggen van een maximaal bronvermogen voor winkelwagentjes (75 dB(A));
- Borging van een goed binnenniveau (maximaal 35 dB(A)) voor de nieuwe bovenwoningen.

Tuinen en (afgeschermde) buitenruimtes
In het akoestisch onderzoek is in het kader van een goed woon- en leefklimaat ook gekeken naar de optredende geluidsbelastingen in de tuinen en (afgeschermde) buitenruimtes van de belendende percelen. Aangetoond is dat de langtijdgemiddelde geluidniveaus ter plaatse van de (afgeschermde) buitenruimtes en tuinen ruim lager zijn dan de normstelling die hoort bij stap 2 van de VNG-Brochure en zijn de optredende geluidniveaus in de concrete situatie acceptabel. Voor de piekniveaus geldt dit ook[20], met dien verstande dat er in een deel van de tuin behorende bij het pand Leerlooierspad 7 er waarden in de avondperiode optreden die hoger zijn dan de aangegeven richtwaarden vanuit stap 2 van de VNG-Brochure.

Voor de locatie Leerlooierspad 7 geldt een beperkte overschrijding van de piekbelasting in de avondperiode. Deze piekniveaus worden veroorzaakt door het gebruik van de parkeerplaatsen die verst weg van de ingang van de Albert Heijn gelegen zijn en deze worden in de avondperiode minder (intensief) gebruikt. De betreffende tuin is daarbij dusdanig groot dat er op grote delen van de tuin geen pieknniveaus optreden die meer dan de richtwaarden bedragen, waarmee er daar dan ook sprake is van een goed verblijfsklimaat. Zorgvuldigheidshalve is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de oprichting en instandhouding van een (erf)afscheiding van tenminste 2 meter hoog tussen het parkeerterrein en de achtertuin van de woning Leerlooierspad 7.

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor het oprichten van tuinmuren of kokosschermen (ter vermindering van de optredende geluidniveaus in de tuinen van de betreffende woningen), die in overleg met omwonenden ingepast kunnen worden.

[20] Voor de tuinen behorende bij de panden aan de Borchmolendijk/Passtraat geldt dat deze in een gemengd gebiedstype gelegen zijn. In deze gebieden worden dergelijke waarden voor piekgeluiden (maximaal 65 dB in de avondperiode) aanvaardbaar geacht.

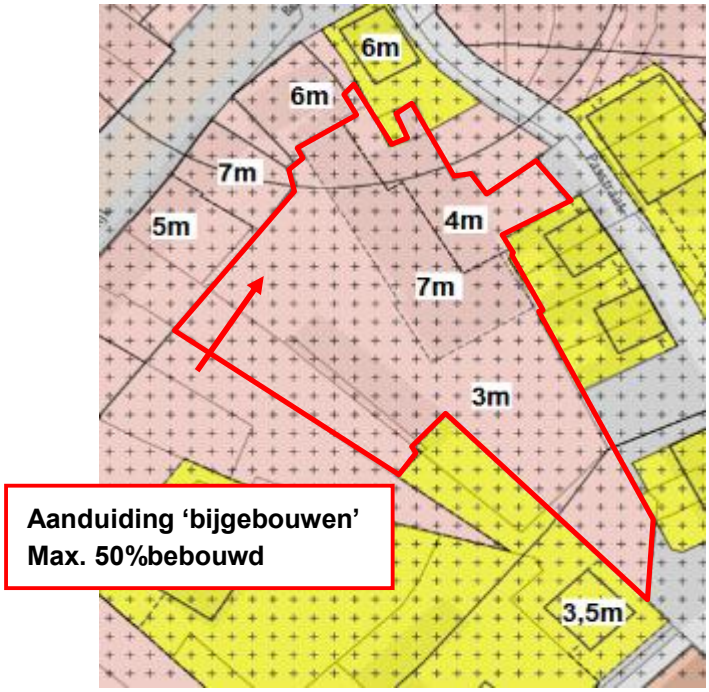
Indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking)
De akoestische gevolgen van de toename van verkeer zijn eveneens onderzocht. In onderhavige situatie bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde, zowel ter plaatse van de bestaande woningen aan de Borchmolendijk als ter plaatse van de nieuwe woningen die deel uitmaken van het planvoornemen. De voorkeursgrenswaarde van 50dB(A) uit de Schrikkelcirculaire wordt niet gerespecteerd. Aanvullende maatregelen zijn binnen alle redelijkheid niet mogelijk / doeltreffend. De maximale grenswaarde van 65 dB(A) uit de Circulaire wordt wel ruimschoots gerespecteerd. Op basis van een minimale karakteristieke gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie (Ga;k) conform het Bouwbesluit van 20 dB, bedragen de geluidniveaus als binnenwaarde ten hoogste (55 dB(A) – 20 dB =) 35 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Circulaire “Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening w.m.”. Zorgvuldigheidshalve is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen.

5.11.3 Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling, met inachtname van de bovenstaand beschreven uitvoeringsmaatregelen.

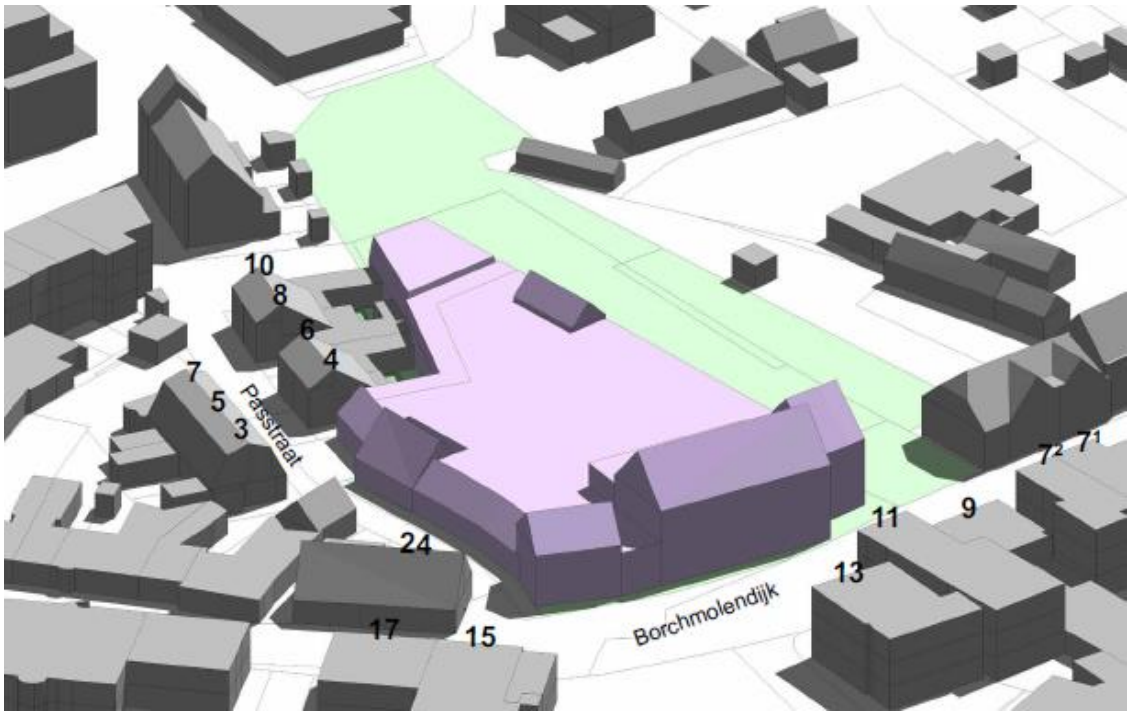
5.12 Bezonning

In Nederland bestaan geen wettelijke regels omtrent de bezonning van percelen en gevels. Wel dient het aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beschouwd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in wijzigingen van de bouwmogelijkheden op de locatie Borchmolendijk/Passtraat. De huidige bebouwing op het terrein wordt gesloopt. In plaats daarvan wordt de nieuwe supermarkt in het noordelijke gedeelte van het plangebied gerealiseerd. Er is mede omwille van reductie van effecten op de bezonning en schaduwwerking op de omliggende paden en percelen, gekozen voor een bouwregeling die specifiek aan de randen van de bebouwing aan de Passtraat eisen stelt aan maximaal toegestane goot- en bouwhoogten. Met de gekozen situering van de bebouwing aan de noordkant van het plangebied is het aantal gehinderden vanwege schaduwwerking van de nieuwbouw geminimaliseerd. Op grote delen van de omliggende percelen en woningen ontstaat geen toename van potentiële schaduwhinder, omdat er in de huidige situatie reeds gebouwen aanwezig zijn danwel opgericht mochten worden tot een goothoogte van maximaal 3 tot 7 meter. In figuur 5.3 zijn de maximale goothoogten volgens het huidige bestemmingsplan binnen het plangebied weergegeven ter illustratie. Het aanduidingsvlak ‘bijgebouwen’ in rood kader, mag voor maximaal 50% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen is in beginsel 6 meter.



Afbeelding 5.3: maximale goothoogten conform vigerend bestemmingsplan

In de toekomstige situatie bedragen de maximale goot- en bouwhoogte aan het binnenterrein grotendeels 5,5 meter, met aan de zijde van de Passtraat een goot van maximaal 3 meter hoogte. Er zijn twee hogere bebouwingsaccenten toegestaan (één aan de Pastraat en één bij de entree van de supermarkt aan het binnenterrein). Aan de Borchmolendijk is een variatie in maximum goot- en bouwhoogten aangebracht, met een maximum van 9,5 (goothoogte) en 15,5 meter (bouwhoogte). Op een groot deel van het binnenterrein vervallen de mogelijkheden op (bij)gebouwen op te richten. Nabij Passtraat 8-10 aangrenzend aan de zijgevel van de supermarkt blijft een zone aanwezig waar bijgebouwen conform de bestaande bouwhoogten (goot 3 meter, bouwhoogte 6 meter) mogen worden opgericht. In figuur 5.4 is een 3D-weergave van de maximale toekomstige bebouwingscontouren ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.4: 3D-weergave maximale toekomstige bebouwingscontouren

Vanwege de wijzigingen in de bebouwingsmogelijkheden en de aanwezigheid van woningen in de nabijheid van het plangebied, is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige belangenafweging een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen. In de bezonningsstudie zijn de relevante percelen en gevels van omliggende woningen onderzocht. Er is vanuit een worst case benadering een vergelijking gemaakt tussen de huidige *feitelijke* en de toekomstige *maximale planologische* situatie om de maximale feitelijke effecten in beeld te brengen. In de rapportage zijn de TNO-normen ('Haagse normen') toegepast. Concreet betekent dit: ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot 21 oktober bij een minimale zonhoogte van 10 graden. Onderstaand worden de onderzoeksresultaten beschreven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

Bezonning percelen

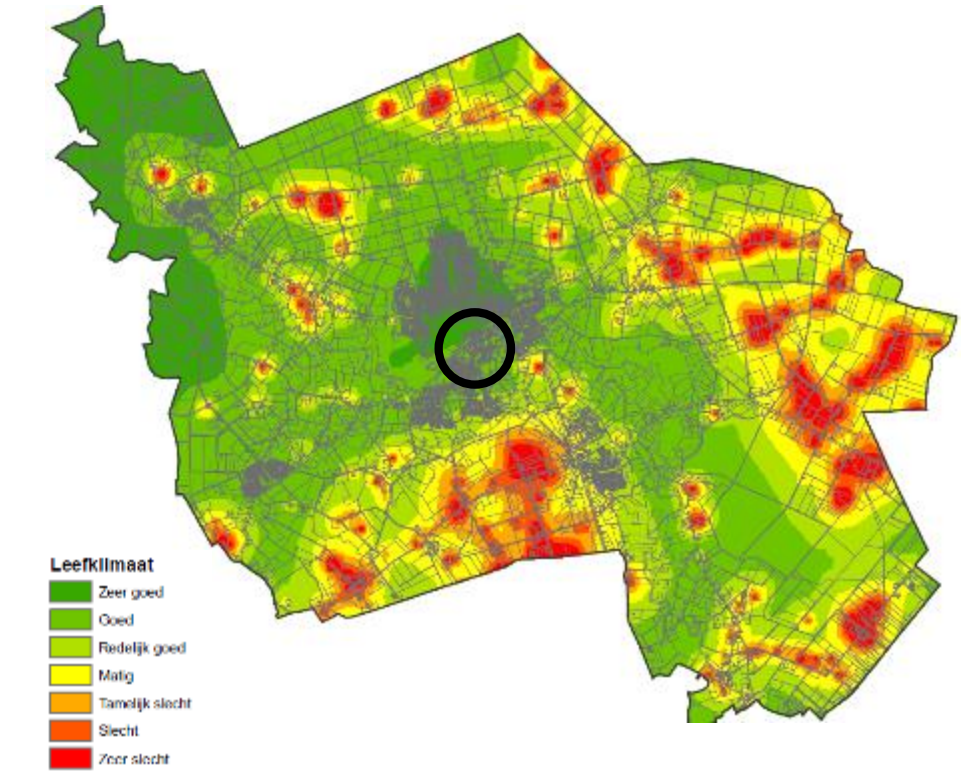
De aan het plangebied grenzende percelen (achtertuinen) van de woningen Passtraat 4 t/m 10 (even) zijn onderzocht. Voor de percelen Passtraat 4, 6 en 8 wordt een geringe acceptabele afname van bezonning geconstateerd bij vergelijking van de huidige feitelijke met de toekomstige planologische situatie. Deze percelen behouden gemiddeld genomen de norm van voldoende bezonning, evenals in de huidige situatie. De optredende feitelijke afnames zijn verwaarloosbaar. Voor Passtraat 10 geldt dat het perceel een absolute afname van 18,3% bezonning krijgt en na de wijziging de norm voor een voldoende bezonning niet meer wordt gehaald. Hierbij dient nadrukkelijk de nuance te worden geplaatst dat deze afname vrijwel uitsluitend wordt veroorzaakt door de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken op de direct aangrenzende gronden op te richten en daarbij de worst case situatie is onderzocht. In de huidige situatie zijn hier eveneens bijbehorende bouwwerken van dezelfde hoogte en omvang toegestaan. In planologisch opzicht treedt er dus geen verslechtering op. Hierdoor wordt de geconstateerde feitelijke afname acceptabel geacht.

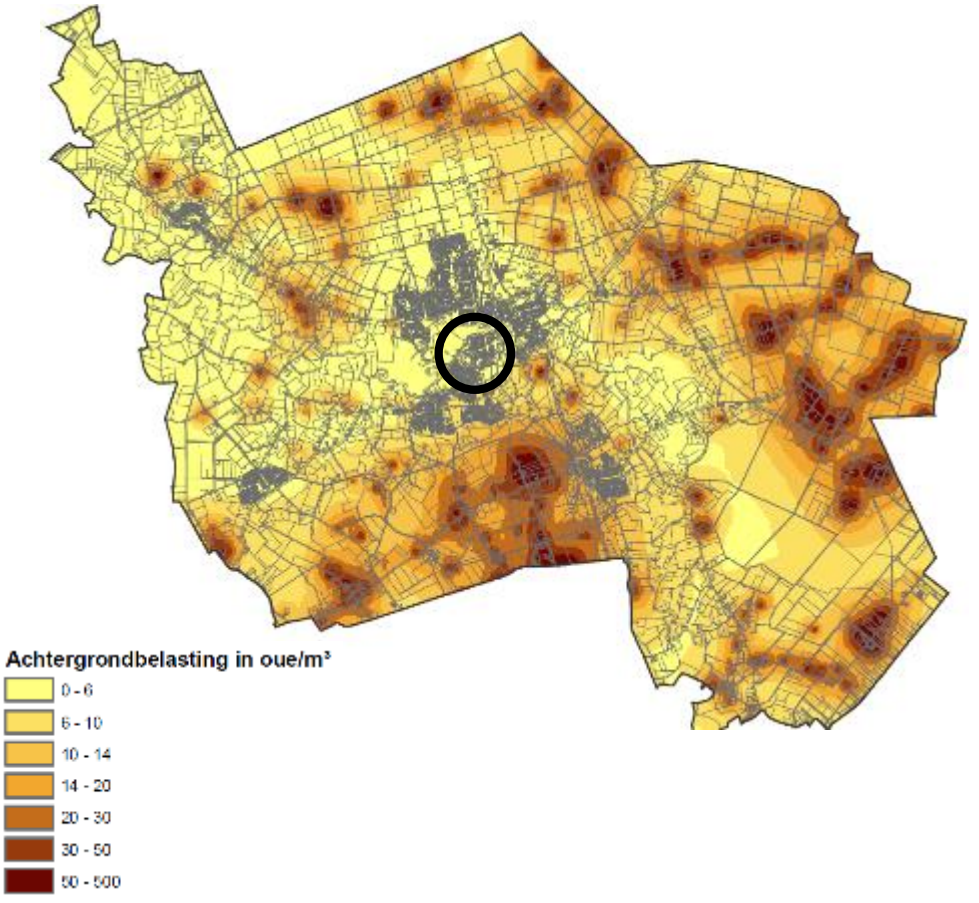
Bezonning gevels
De relevante gevels bij de panden Borchmolendijk 7, 9, 11, 13, 15, 17 en 24 en Passtraat 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 10 zijn onderzocht. In de huidige situatie behalen alle gevels de norm van voldoende bezonning, met uitzondering van Borchmolendijk 24 en Passtraat 6 en 10 (NB: voor Passtraat 6 geldt dit voor het meetpunt, maar ontvangt een deel van de gevel wel voldoende bezonning). In de toekomstige planologische situatie behalen vier van de gemeten gevels de norm niet: Borchmolendijk 13 en 24 en Passtraat 6 en 10. Ondanks deze constatering en het feit dat op de meeste gevels een afname van het aantal zonuren wordt geconstateerd, leidt de nieuwbouw niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De afname is in de meeste gevallen namelijk zeer beperkt, de worst case situatie is onderzocht (niet de huidige maximale planologische situatie) en enkel de directe toetreding van zonlicht is onderzocht. Indirect treedt er in beginsel méér zonlicht de gevelopeningen binnen. Ten aanzien van Borchmolendijk 13 wordt specifiek opgemerkt dat de norm op 1 uur na niet wordt behaald op het meetpunt, maar de gevel niet totaal aan zonlicht wordt onttrokken. Het pand is voorzien van raampartijen die aanzienlijk hoger zijn dan het meetpunt.

Conclusie
Het voorliggende plan leidt tot een feitelijke afname van bezonning op een aantal gevels en enkele percelen in de omgeving. In planologisch opzicht treedt er echter geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op. De geconstateerde afnames van bezonning worden aanvaardbaar geacht.

5.13 Geur agrarisch

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. Het plangebied ligt op meer dan 100 meter van veehouderijen. Een geuronderzoek is niet nodig.





Afbeelding 5.5: Geurkaarten Sint-Oedenrode

5.14 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 3,8 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

5.15 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.

De afstand tussen de gronden binnen onderhavig plangebied waarop woningen kunnen worden gerealiseerd en gronden die ingezet kunnen worden voor teelt is ruim groter dan 50 meter. 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.

5.16 Volksgezondheid i.r.t. 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 niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geur (zie paragraaf 5.13 (stap 3a en b). Er is geen sprake van een veehouderij. Er zijn geen varkensbedrijven of pluimveebedrijven binnen 100 meter (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) maar niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c).

De gemeente moet in stap 5b een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. In dit geval is er sprake van een verplaatsing van een bestaande detailhandelsfunctie binnen het centrum van Sint-Oedenrode en grotendeels van herbouw van bestaande woonfuncties. De ontwikkeling kent een groot algemeen belang, namelijk behoud van winkelfuncties in het centrum (reeds uitgebreid in deze toelichting beschreven). De afstand van de supermarkt ten opzichte van de twee pluimveebedrijven blijft vrijwel gelijkwaardig als in de huidige situatie (van ca. 1.000 naar ca. 950 meter ten aanzien van Nijnselseweg 21 en van ca. 600 naar ca. 450 meter ten aanzien van Corridor 3).

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 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.

5.17 Trillingen

Vooropgesteld wordt dat er in Nederland geen wetgeving met betrekking tot trillingshinder is. In het kader van de ruimtelijke ordening is het van belang dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. In dit verband is het van belang dat het gaat om een ontwikkeling in een centrumgebied, waarbij vrachtverkeer van en naar (het grootste deel van) het plangebied in de huidige situatie al mogelijk is. Het type verkeer verandert niet en de verkeersdruk op de Borchmolendijk is passend bij het type weg. Het plan leidt dan ook niet tot een onevenredige toename van trillingshinder. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is dan ook voldoende gegarandeerd.

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 (artikel 1):
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 (artikel 2):
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.

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 (indien van toepassing):
Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, wat de maximale afwijking is die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):
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.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing)
In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing):
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 bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen
In dit lid is een algemene bepaling met betrekking tot het uitvoeren van ondergrondse werken, het bouwen van ondergrondse bouwwerken en het bouwen van parkeergarages opgenomen.

Algemene bepaling met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen
In dit artikel wordt aangegeven wat wordt verstaan onder ondergeschikte bouwdelen die bijvoorbeeld bouwgrenzen mogen overschrijden.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten
Middels dit artikel is bepaald dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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 het parkeren, evenementen, beroep aan huis en maatschappelijke voorzieningen. Deze gebruiksvormen zijn onder voorwaarden toegelaten.

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 deze bepaling 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
Deze bepaling 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 op de locatie aan de Markt 18, waar de Albert Heijn thans gevestigd is. Binnen deze bestemming zijn de volgende vormen van gebruik (centrumfuncties) toegestaan:
a. Detailhandel, waarbij een supermarkt uitdrukkelijk wordt uitgesloten;
b. Kantoren en dienstverlening, uitsluitend winkelondersteunend en op de begane grondlaag;
c. Wonen, uitsluitend voor zover woningen legaal aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
d. Bedrijven van milieucategorie 1 en 2 uit de Lijst van bedrijven, uitsluitend op de begane grond en in beginsel gericht op een rechtstreeks contact met het publiek;
e. Horeca, in beginsel uitsluitend op de begane grond;
f. Maatschappelijke voorzieningen;
g. Parkeervoorzieningen;
h. Groenvoorzieningen;
i. Nutsvoorzieningen;
j. Tuinen en erven;
k. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. Verhardingen.

De bebouwingsregels zijn afgestemd op de bestaande situatie ter plaatse. Er is een bouwvlak op maat opgenomen, dat volledig mag worden bebouwd. De maximale goothoogte is op de verbeelding opgenomen.

Centrum – 3
Gebruiksregels
De bestemming 'Centrum – 3' is opgenomen ter plaatse van vrijwel het volledige plangebied op de locatie aan de Borchmolendijk/Passtraat. Er is een aantal functie-, bouw- en maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Deze zijn op de verbeelding weergegeven. Op deze plaatsen gelden specifieke c.q. aanvullende regels.

Binnen de bestemming ‘Centrum – 3’ zijn de volgende gebruiksvormen toegestaan:

a. wonen, uitsluitend op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat bergingen van en entrees naar de woningen tevens zijn toegestaan op de begane grond. Er zijn maximaal 6 woningen binnen het plangebied toegestaan;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt met overige bijbehorende voorzieningen, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.900 m² bruto vloeroppervlak, met dien verstande dat de verkoopruimte uitsluitend op de begane grondlaag mag worden uitgeoefend. De maximum oppervlakte mag met 100 m² worden vergroot ten dienste van kantoren en personeelsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals stalling voor fietsen, stalling voor winkelkarretjes, paden en voorzieningen voor afvalinzameling, met dien verstande dat stalling voor winkelkarretjes uitsluitend inpandig en aanpandig aan het hoofdgebouw ter plaatse van het bouwvlak, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' of 'bijgebouw' mag plaatsvinden;
d. in- en uitritten, met dien verstande dat in- en uitritten voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn toegestaan;
e. verhardingen, paden, erven, brandgangen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. tuinen en erven;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen is onderscheid gemaakt in typen bouwwerken.

Bouwvlak

Binnen de bestemming is één bouwvlak opgenomen aan de noordkant. (Hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximum goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Deze bedragen voor het grootste deel van het bouwvlak 5,5 meter. Hier mag de bebouwing met een plat dak worden opgericht. Aan de zijde van de Passtraat dient de bebouwing van een kap te worden voorzien (goot maximaal 3 meter met dakhelling 40-70º).

Er is een aantal vlakken aangeduid waar hogere bebouwing mag worden opgericht en (deels) een minimale en maximale dakhelling voorgeschreven is. Dit betreft een vlak centraal in het plangebied (goot maximaal 6, bouwhoogte maximaal 8,5 meter, dakhelling 40-70º), een vlak aan de Passtraat (goot maximaal 3, bouwhoogte maximaal 8 meter, dakhelling 40-70º) en de zone aan de Borchmolendijk (variërende goothoogte van 6,5 tot 9,5 meter en bouwhoogte variërend van 8,5 tot 15 meter, deels plat dak, deels dakhelling 40-70º). Aansluitend aan het bouwvlak bij het middenterrein mag een luifel worden opgericht (maximaal 5 meter), ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding. Op platte afdekkingen binnen de op de verbeelding aangegeven zone (‘specifieke bouwaanduiding –dakterras) zijn dakterrassen toegestaan, met daarop pergola’s (maximaal 2,5 meter) en erf- en terreinafscheidingen (maximaal 2 meter).

Bijbehorende bouwwerken

Zuidelijk grenzend aan het bouwvlak is een bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. Hier mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Tevens mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 4 meter hoogte worden opgericht en verlichtingsarmaturen van maximaal 5 meter.

Overig
Binnen het overige gedeelte van het plangebied mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De maximale bouwhoogte bedraagt:

- 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' (aan zijde Borchmolendijk);
- 2 meter voor overige erf- en terreinafscheidingen;
- 2,5 meter voor pergola's;
- 2 meter voor bouwwerken t.b.v. afvalinzameling, met een maximale oppervlakte van 10 m²;
- 5 meter voor vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen.

Voorwaardelijke verplichtingen
Ten aanzien van het bebouwen en/of gebruiken van de gronden binnen deze bestemming, is een aantal voorwaardelijke verplichtingen van toepassing:

- Ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' mag de bestaande bebouwing pas worden gesloopt, nadat ofwel een ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen, ofwel middels deskundig nader onderzoek is aangetoond dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in de betreffende bebouwing.
- De situering van de laad- en losvoorziening (aan de Borchmolendijk) en de publieksin- en uitgang van de supermarkt (aan het binnenterrein) zijn in de bouwregels voorgeschreven ter waarborging van het woon- en leefklimaat en de verkeersveiligheid;
- De supermarkt met bijbehorende voorzieningen (zoals het parkeerterrein) mag pas in gebruik worden genomen als verzekerd is dat wordt voldaan aan de voorgaande bullit, er een glad verhardingstype voor de gedeelten van het terrein waarop winkelkarren rijden wordt gebruikt en gehandhaafd, de bronsterkte van de winkelkarren niet meer dan 75 dB(A) bedraagt én er voldoende parkeergelegenheid is aangelegd en in stand wordt gehouden.
- Het gebruik van de huidige Albert Heijnlocatie aan de Markt als supermarkt moet ten tijde van de ingebruikname van de nieuwe supermarkt beëindigd zijn en mag niet meer worden hervat.
- De nieuwe woningen in het plangebied mogen pas in gebruik worden genomen als er een voldoende geluidwering is gerealiseerd en de woning over ten minste één geluidluwe gevel beschikt. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

Groen
Aan de noordkant van de locatie Borchmolendijk/Passtraat is een gedeelte bestemd als 'Groen'. Hier wordt een groene inrichting beoogd. Naast groenvoorzieningen zijn onder meer paden en langzaam verkeersroutes, waterhuishoudkundige voorzieningen en maximaal 2 parkeerplaatsen ten dienste van de omliggende bestemmingen toegestaan. Binnen de bestemming mag beperkt worden gebouwd. Ten behoeve van een karakteristieke, hogere poort met erfafscheiding nabij de ontsluiting van het parkeerterrein is een specifieke regeling opgenomen.

Waarde – Archeologie 1, 3, 5
In het plangebied zijn op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek vooralsnog de vigerende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd.. Aan de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningenstelsel met een archeologische onderzoeksplicht gekoppeld indien door bouw- of graafwerkzaamheden bepaalde drempelwaarden (oppervlakte en diepte) worden overschreden. In dat geval is archeologisch (vervolg)onderzoek of archeologische begeleiding van de werkzaamheden vereist.

Waarde – Cultuurhistorie 1 en 2
Vanwege de ligging binnen een beschermd dorpsgezicht, is door middel van dubbelbestemmingen in het huidige bestemmingsplan reeds een beschermingsregeling opgenomen. Met inachtneming van het cultuurhistorisch onderzoek (zie par. 5.9 van deze toelichting) wordt in het voorliggende plan een daarmee in lijn zijnde regeling opgenomen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' wordt in het grootste deel van de planlocatie Borchmolendijk/Passtraat gehandhaafd, de bouwvlakken aan de Borchmolendijk uitgezonderd. Voor de bouwvlakken aan de Borchmolendijk is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' van toepassing. De eerstgenoemde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' is opgenomen in verband met het behoud, herstel en de versterking van de karakteristieke groen- en wegenstructuur, bestrating en bebouwingswanden. De 'Waarde – Cultuurhistorie 2' is opgenomen in verband met het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke hoofdvorm van de hoofdgebouwen in de vorm van hoogte-, breedte- en diepteverhoudingen, kapvorm en kaprichting in de bouwvlakken. Laatstgenoemde bestemming is opgenomen op het gedeelte van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van de karakteristieke straatwand aan de Borchmolendijk. De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' wordt op de overige gronden gehandhaafd, met dien verstande dat bepaalde (aanleg)verboden voor werken en werkzaamheden niet van toepassing zijn op het grootste gedeelte van het binnenterrein.

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 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. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

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).

8.1 Omgevingsdialoog, klankbordgroep en inspraak

Omgevingsdialoog en klankbordgroep
Op 1 december 2016 is in de toenmalige gemeenteraad van Sint-Oedenrode een voorstel aan de orde geweest inzake de verplaatsing van de supermarkt Albert Hein van de Markt naar een perceel aan de Borchmolendijk. De gemeenteraad besloot toen niet met dat voorstel in te stemmen vanwege de aan de toenmalige concrete inrichting verbonden nadelige effecten voor de omgeving. Omdat een grotere Albert Heijn wel van belang is voor het functioneren van het winkelcentrum als geheel, werden aan het college van burgemeester en wethouders een aantal kaders meegegeven voor een vervolgonderzoek. Een van die kaders betrof de instellíng van een klankbordgroep van omwonenden/belanghebbenden en deskundigen.

Bij dit nadere onderzoek, dat in de periode 2017-2018 is uitgevoerd, is een klankbordgroep betrokken geweest. Deze klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van omwonenden, centrummanagement, gemeente en ontwikkelaar. Het eindverslag is geanonimiseerd bijgevoegd.

De klankbordgroep heeft 4 bijeenkomsten gehad. In elk van deze bijeenkomsten is een presentatie gehouden, waarna de discussie is aangegaan en vragen en opties zijn benoemd voor de volgende sessie. Tijdens de bijeenkomsten is in een open en goede sfeer en met respect voor een ieders inbreng gediscussieerd over de verschillende basismodellen en de daaraan verbonden aspecten.

De deelnemers aan de klankbordgroep zijn van oordeel dat er sprake is geweest van een goed proces. Verschillende inhoudelijke aandachtspunten en vragen vanuit de omgeving zijn adequaat bezien en beantwoord. Dit waar dat op dat moment al mogelijk was. Andere zaken zijn mede naar aanleiding van de ingebrachte punten en onderwerpen in de klankbordgroep in later stadium opgepakt (o.a. de in 2018 uitgevoerde verkeerstelling, de borging van het aantal parkeerplaatsen, het woonprogramma, de beeldkwaliteitscriteria) of – daar waar het om flankerende (uitvoerings)maatregelen (zoals de herinrichting van het centrum, routing bouwverkeer) gaat – nog op te pakken in ander verband.

Mede gezien deze punten en het doorlopen proces, is door het college van B&W een keuze gemaakt voor de planvariant die zijn juridisch-planologische vertaling heeft gekregen in onderhavig bestemmingsplan.

Inspraak
De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en 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. Gezien het zorgvuldige voortraject waarbij belanghebbenden en omwonenden intensief betrokken zijn geweest bij de planvorming, is ervoor gekozen geen afzonderlijke inspraakprocedure te doorlopen. Eeniender heeft zijn/haar zienswijze kenbaar kunnen maken in het kader van de vaststellingsprocedure (zie paragraaf 8.3).

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 zijn geïnformeerd. Er door de provincie Noord-Brabant en door het Waterschap De Dommel gereageerd. In de bijlagen zijn de vooroverlegreacties opgenomen. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De waterparagraaf is op onderdelen aangevuld naar aanleiding van de reactie van het Waterschap. Met name is ingegaan op de voorstellen om de parkeerplaatsen zelf (niet de rijbanen) uit te voeren in halfverharding en op de mogelijkheid van een overloop vanuit een bergings- en infiltratievoorziening op het terrein van de AH richting de vijver aan de Philippusstraat;
- In de planregels zijn de begrippen ´water en waterhuishoudkundige voorzieningen´ aangepast;
- De paragraaf over het provinciale beleidskader en de Ladder is aangevuld met een passage over de afstemming van het plan in regioverband. Inschakeling van de provinciale retailcommissie is gelet op de beleiduitgangspunten vanuit de gemeentelijke centrumvisie niet noodzakelijk geacht.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader van 11 februari 2021 tot en met 24 maart 2021 ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Daarnaast zijn de stukken digitaal raadpleegbaar (geweest) via www.ruimtelijkeplannen.nl.
Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en ook het tevens ter inzage gelegde beeldkwaliteitsplan kenbaar maken. Ook kon men bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad.

Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast en ter gewijzigde vaststellen aan de gemeenteraad aangeboden. Op hoofdlijnen gaan het om der volgende wijzigingen:

- De hoogte van vrijstaande verlichtingsarmaturen op het binnenterrein is aangepast naar maximaal 4 meter;
- ‘ondergeschikt parkeren’ is binnen de bestemming ‘Groen’ vervangen door ‘maximaal 2 parkeerplaatsen ten behoeve van omliggende bestemmingen’;

- Er is een voorwaardelijke verplichting aan de planregels toegevoegd die moet voorkomen dat op de huidige locatie van de supermarkt onder het overgangsrecht nog steeds een supermarkt gevestigd kan worden;
- Er is een voorwaardelijke verplichting aan de planregels toegevoegd voor het realiseren van een geluidwerende tuinmuur/erfafscheiding ter hoogte van Leerlooierspad 7:
- Er is een toelichtende tekst over het verwachte effect qua trillingen opgenomen.
- In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria ter voorkoming van lichtuitschijning naar de omgeving opgenomen.

Voor een overzicht van de ingediende zienswijzen, de reactie van de gemeente daarop, de wijzigingen die als gevolg van de ingebrachte zienswijzen zijn aangebracht alsmede de ambtshalve wijzigingen, wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

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: Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Bodemonderzoeken
Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 5: Waterparagraaf
Bijlage 6: Onderzoeken Flora en Fauna (incl. Aeriusberekening Stikstof)
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
Bijlage 8: Cultuurhistorisch onderzoek
Bijlage 9: Verkeer en parkeren
Bijlage 10: Bezonningsstudie
Bijlage 11: Eindverslag klankbordgroep
Bijlage 12: Aanmeldingsnotitie
Bijlage 13: Advies Brandweer
Bijlage 14: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
Bijlage 15: Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel
Bijlage 16: Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**16**
Artikel 3	Centrum - 1	16
Artikel 4	Centrum - 3	20
Artikel 5	Groen	25
Artikel 6	Waarde - Archeologie 1	27
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	29
Artikel 8	Waarde - Archeologie 5	31
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie 1	33
Artikel 10	Waarde - Cultuurhistorie 2	35
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**37**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 12	Algemene bouwregels	38
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	43
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**44**
Artikel 16	Overgangsrecht	44
Artikel 17	Slotregel	45

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode, verplaatsing Albert Heijn' met identificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0022019P-VG01 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 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.6 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;

1.7 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;

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

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

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

1.11 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;

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

1.13 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;

1.14 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;

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

1.16 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;

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

1.18 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.21 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;

1.22 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.

1.23 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;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 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. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 dakvlak
een hellend vlak in een dak;

1.35 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;

1.36 detailhandel - perifeer
detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkel(concentratie)gebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen c.q. gevestigd kunnen worden), zoals detailhandel in brand- en explosie gevaarlijke stoffen en de detailhandel in auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting w.o. meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

1.37 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;

1.38 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;

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

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

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

1.42 geluidluwe gevel
een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan ten minste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen;

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

1.44 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;

1.45 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;

1.46 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;

1.47 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'.

1.48 jongeren ontmoetingsplaats
een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.49 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;

1.50 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;

1.51 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;

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

1.53 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;

1.54 ondergeschikt parkeren
parkeervoorzieningen uitgevoerd in halfverharding, waarbij dit gebruik in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie, waarbij de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm, geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

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

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

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

1.58 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;

1.59 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;

1.60 peil
a. voor gebouwen: de hoogte van de kruin van de Borchmolendijk ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer;
b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.61 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.62 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;

1.63 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;

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

1.65 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;

1.66 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.

1.67 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;

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

1.69 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;

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

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

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

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

1.74 water en waterhuishoudkundige voorzieningen
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.;

1.75 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;

1.76 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;

1.77 wonen
het gehuisvest zijn in een woning;

1.78 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.

1.79 zolder
ruimte onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 centimeter boven de vloer is gelegen.

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

3.1.1 Algemeen

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

a. detailhandel, met dien verstande dat de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging uitsluitend op de begane grondlaag mag worden gesitueerd en dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt uitgesloten' een supermarkt niet is toegestaan;
b. kantoren en dienstverlening, met dien verstande dat:
    1. de kantoren winkelondersteunend dienen te zijn;
    2. de dienstverlening op de begane grondlaag moet worden uitgeoefend;
c. wonen:
    1. op de verdiepingen, voor zover deze woningen legaal aanwezig zijn op peildatum d.d. 25 april 2013, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning opgericht zijn, in aanbouw zijn dan wel mogen worden opgericht op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
    2. in de vorm van grondgebonden woningen, voor zover deze woningen legaal aanwezig zijn op peildatum d.d. 25 april 2013, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning opgericht zijn, in aanbouw zijn dan wel mogen worden opgericht op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 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 en opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG) niet zijn toegestaan;
e. horeca, met dien verstande, dat de horeca-activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grondlaag, met uitzondering van:
    1. een hotel, waarbij de hotelfunctie ook op de verdiepingen mag worden uitgeoefend;
    2. een nachtclub, dancing (discotheek), casino, snookercentrum en automatenhal. Deze vormen van horeca zijn niet toegestaan;
f. maatschappelijke voorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten erven en brandgangen.

Ten aanzien van de commerciële functies als bedoeld onder sub a, b, d en e geldt, dat de publieksingang en -uitgang aan de Markt moet zijn gesitueerd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen moeten in de voorgevelbouwgrens worden gebouwd;
b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
d. gebouwen worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 65°;
e. ten aanzien van de maximale goothoogte gelden de aanduidingen op de verbeelding.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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;

3.2.3 Dakterras

Ten behoeve van een dakterras gelden de volgende regels:

a. een dakterras is alleen toegestaan op een platte afdekking;
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 van het dakterras.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.2.1 sub d, voor de bouw van een gebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling;
b. artikel 3.2.1 sub e, ten behoeve van de bouw van een gebouw met een afwijkende goothoogte met dien verstande dat de op de aangegeven goothoogte met ten hoogste 2 meter mag worden verhoogd;

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

c. het straat- en bebouwingsbeeld: rekening dient gehouden te worden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, gelet wordt hierbij op:
    1. een goede verhouding tussen bouwmassa, gevelbeeld en kapvorm;
    2. de samenhang tussen bebouwing;
    3. de hoogtedifferentiatie;
    4. de kaprichting;
    5. de voorgevels;
d. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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, horeca of maatschappelijke voorzieningen dan op grond van het bepaalde in artikel 3.1 is toegestaan;
b. voor zover het woningen betreft:
    1. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
    2. voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten in het bijgebouw c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouw(en);
c. van verkoopruimten van winkels alsmede ruimten van de horecabedrijven, waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte), anders dan op de begane grondlaag;
d. als opslag- en verkooppunt van motorbrandstoffen;
e. als prostitutie en/of seksinrichtingen;
f. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen, of materialen;
g. voor het opslaan van gerede of ongerede goederen;
h. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
i. voor vuurwerkopslag of opslag van brandgevaarlijke stoffen.

3.4.2 Buiten toepassing strijdig gebruik

Het bepaalde in 3.4.1 sub g, h en i is niet van toepassing voor zover het betreft:

a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
b. voor het opslaan van gerede of ongerede goederen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub d juncto artikel 3.4.1 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.

3.5.2 Woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.1, om binnen deze bestemming extra woningen te realiseren op de verdieping(en) of

in de vorm van grondgebonden woningen, en deze toe te voegen aan het bestaande woningvolume dat ten tijde van ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is binnen het plangebied, met dien verstande dat de invulling met nieuw te bouwen woningen dient te passen binnen het provinciaal verstedelijkingsbeleid en het hierop afgestemde gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals dat jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld, alsmede voldaan moet worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, d.w.z. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, tenzij aangetoond kan worden dat het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein niet mogelijk is en een ander reëel alternatief voorhanden is, en daarnaast aangetoond wordt dat vanuit het oogpunt van milieuhygiëne voldaan kan worden aan een verantwoord woon- en leefmilieu.

b. 3.4.1 sub b onder (2), voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of daarbij behorende bijgebouw(en), met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 100 m².

3.5.3 Bijzondere woonvormen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 1.47, 1.78 en 3.1 bijzondere woonvormen toestaan, mits in een rapport wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m².
b. Huisvesting van de bijzondere woonvorm vindt plaats in een bestaand gebouw, dat reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1', NL.IMRO.0846.BP2014PAR01HARBGWO-ow01. Het karakter van het gebouw mag niet wijzigen.
c. Er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
d. Er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.
e. Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.
f. In een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten èn binnen een straal van 100 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor bijzondere woonvormen.
g. Het bepaalde in sub b en f is niet van toepassing op een bijzondere woonvorm zoals benoemd in artikel 1.22 onder a.

3.5.4 Commerciële doeleinden op verdiepingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a en sub e, voor het toestaan van horeca en detailhandel op de verdiepingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. op de begane grond zijn onvoldoende (geschikte) mogelijkheden om in voldoende (uitbreidings)mogelijkheden te voorzien;
b. er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

Artikel 4 Centrum - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat bergingen van en entrees naar de woningen tevens zijn toegestaan op de begane grond;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt met overige bijbehorende voorzieningen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.900 m² bruto vloeroppervlak, met dien verstande dat de verkoopruimte uitsluitend op de begane grondlaag mag worden uitgeoefend;
c. het in artikel 4.1 sub b vermelde maximum bruto vloeroppervlak, mag met maximaal 100 m² bruto vloeroppervlak worden vergroot, uitsluitend op de verdieping en ten behoeve van bij de supermarkt behorende voorzieningen in de vorm van kantoren en personeelsvoorzieningen, waaronder een kantine;
d. parkeervoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals stalling voor fietsen, stalling voor winkelkarretjes, paden en voorzieningen voor afvalinzameling, met dien verstande dat stalling voor winkelkarretjes uitsluitend inpandig en aanpandig aan het hoofdgebouw ter plaatse van het bouwvlak, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' of 'bijgebouw' mag plaatsvinden;
e. in- en uitritten, met dien verstande dat in- en uitritten voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn toegestaan;
f. verhardingen, paden, erven, brandgangen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. tuinen en erven;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. ten aanzien van de maximale bouw- en goothoogte gelden de aanduidingen op de verbeelding;
d. ten aanzien van de minimale en maximale dakhelling gelden de aanduidingen op de verbeelding. Indien geen minimale en/of maximale dakhelling is voorgeschreven, is een platte afdekking toegestaan;
e. de op de verbeelding aangegeven maatvoeringsgrenzen mogen in het horizontale vlak met maximaal 2 meter worden overschreden, met dien verstande dat de bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet mogen worden overschreden;
f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 6;
g. de publieksingang en -uitgang van de supermarkt mogen niet aan de Borchmolendijk en de Passtraat zijn gesitueerd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak, danwel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;

b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
d. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' een overkapping worden gerealiseerd, waarbij de maximale bouwhoogte 5 meter bedraagt.

4.2.3 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 alsmede ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' 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 buiten de aanduiding 'bijgebouwen' 1 meter, met uitzondering van:
    1. een overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', die niet hoger mag zijn dan 5 meter;
    2. erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ontsluiting', die niet hoger mogen zijn dan 3 meter;
    3. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, anders dan bedoeld onder 2., die niet hoger mogen zijn dan 2 meter;
    4. pergola's, die niet hoger mogen zijn dan 2,5 meter;
    5. bouwwerken ten behoeve van afvalinzameling, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, waarbij de maximale gezamenlijke oppervlakte van deze voorzieningen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal 10 m² bedraagt;
    6. vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - binnenterrein' de hoogte van vrijstaande verlichtingsarmaturen maximaal 4 meter mag bedragen.
c. laad- en losvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'laden en lossen'.

4.2.4 Dakterras

Ten behoeve van een dakterras gelden de volgende regels:
a. een dakterras is alleen toegestaan op een platte afdekking, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras';
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 mag maximaal 2 meter bedragen, gemeten vanaf het dak van het dakterras.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' moet de bestaande bebouwing gehandhaafd, tenzij er een ontheffing Wet natuurbescherming is verkregen, dan wel door middel van deskundig onderzoek is aangetoond dat er geen beschermde soorten in de zin van de Wet natuurbescherming aanwezig zijn in de betreffende bebouwing.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub c, ten behoeve van de bouw van een hoofdgebouw met een afwijkende goothoogte met dien verstande dat de op de verbeelding aangegeven goothoogte met ten hoogste 2 meter mag worden verhoogd;

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld: rekening dient gehouden te worden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, gelet wordt hierbij op:
    1. een goede verhouding tussen bouwmassa, gevelbeeld en kapvorm;
    2. de samenhang tussen bebouwing;
    3. de hoogtedifferentiatie;
    4. de kaprichting;
    5. de voorgevels;
b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

a. voor de uitoefening van detailhandel, anders dan op grond van het bepaalde in artikel 4.1 is toegestaan;
b. voor zover het woningen betreft:
    1. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente of tijdelijke bewoning, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
    2. voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten in het bijgebouw c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouw(en);
c. van verkoopruimten van detailhandelsvestigingen, waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) anders dan op de begane grondlaag;
d. als opslag- en verkooppunt van motorbrandstoffen;
e. voor de uitoefening van een seksinrichting;
f. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen, of materialen;
g. voor het opslaan van gerede of ongerede goederen;
h. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
i. voor vuurwerkopslag of opslag van brandgevaarlijke stoffen;
j. van gronden en bebouwing voor een supermarkt en bijbehorende voorzieningen in strijd met het bepaalde in artikel 4.4.3;
k. van woningen in strijd met het bepaalde in artikel 4.4.4.

4.4.2 Buiten toepassing strijdig gebruik

Het bepaalde in 4.4.1 sub f, g en h is niet van toepassing voor zover het betreft:

a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of

handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
b. open opslag in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting gebruik supermarkt

a. Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een supermarkt en bijbehorende voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 4.1 en 4.2.1, pas worden verleend, voor zover:
   1. de publieksingang en -uitgang van de supermarkt niet aan de Borchmolendijk en de Passtraat zijn gesitueerd;
   2. het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laden en lossen' plaatsvindt;
   3. er een glad verhardingstype wordt aangelegd en in stand gehouden voor die gedeelten waarop winkelkarren rijden, dan wel gestald worden;
   4. de bronsterkte van winkelkarren, die ten behoeve van de supermarkt worden gebruikt, niet meer bedraagt dan 75 dB(A);
   5. er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en deze na ingebruikname duurzaam in stand worden gehouden, één en ander met in achtname van het bepaalde in artikel 13.1;
   6. de achtergevel en de naar het plangebied gekeerde zijgevel van het pand Borchmolendijk 12 worden uitgevoerd als dove gevel en als zodanig in stand wordt gehouden;
   7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' op de perceelsgrens een geluidwerende erfafscheiding met een bouwhoogte van ten minste 2 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Voor het bepaalde in sub a onder 3., 5. en 6. geldt dat uiterlijk op het moment van ingebruikname van de supermarkt met bijbehorende voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 4.1, aan de betreffende voorwaarden moet worden voldaan.
c. De ingebruikname en het in gebruik houden van gronden en bebouwing voor een supermarkt met bijbehorende voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 4.1 en 4.2.1, is uitsluitend toegestaan, mits:
   1. het gebruik van gronden en bebouwing voor een supermarkt ter plaatse van de bestemming 'Centrum - 1' is beëindigd en na beëindiging niet wordt hervat;
   2. de publieksingang en -uitgang van de supermarkt niet aan de Borchmolendijk en de Passtraat zijn gesitueerd;
   3. het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laden en lossen' plaatsvindt;
   4. de bronsterkte van winkelkarren, die ten behoeve van de supermarkt worden gebruikt, niet meer bedraagt dan 75 dB(A).

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting geluidwering woningen

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen het plangebied pas worden verleend als:

a. is verzekerd dat de volgens de norm NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie ($G_{A,\ K}$) ten gevolge van de geluidbelasting van bedrijven in de omgeving groter of gelijk is aan de hoogste waarde van:
   1. het verschil tussen het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$, etmaalwaarde) op de gevel van de betreffende woning en een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde;
   2. het verschil tussen het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) op de gevel van de betreffende woning en een binnenniveau van 55/50/45 dB(A) in respectievelijk de dag-,

avond- en nachtperiode;
3. de eis op basis van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012;

b. voor de te hanteren geluidbelastingen bedoeld in sub a, moet uitgegaan worden van de gecumuleerde geluidsbeslasting van weg- en industrielawaai;
c. voor het bepalen van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, zoals bedoeld in sub a, aanhef, moet voor het karakter van het geluid uitgegaan worden van spectrum 2 (index TR) volgens de norm NEN-EN-ISO 717-1;
d. de woning over ten minste één geluidluwe gevel beschikt;
e. de bepaalde karakteristieke geluidwering van de scheidingsconstructie, zoals bedoeld in sub a, dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a en b ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Bijlage 1 Lijst van bedrijven, echter met uitzondering van andere vormen van detailhandel en horeca;
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 Bijlage 1 Lijst van bedrijven wordt genoemd, echter met uitzondering van andere vormen van detailhandel en horeca;
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.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden en langzaam verkeersroutes;
d. voorzieningen van algemeen nut;
e. kunstwerken;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. ondergeschikt parkeren.

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 en voorzieningen voor beheer en onderhoud worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte bedraagt 20 m².

5.2.2 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 erf- en terreinafscheidingen bedraagt 3 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

5.3 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 rampen bestrijding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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. het gebruik als jongeren ontmoetingsplaats;
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.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 sub d teneinde een jongeren ontmoetingsplaats te realiseren, met dien verstande dat:
a. de bouwhoogte van een bouwwerk maximaal 3 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 15 m²;
b. de locatie waar de betreffende voorziening wordt gerealiseerd op een goede wijze bereikbaar is vanaf de openbare weg;
c. in de directe omgeving van de voorziening voldoende openbare verlichting aanwezig is;
d. de plaatsing van het bouwwerk geen onevenredige hinder of gevaar voor het verkeer mag opleveren;
e. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 200 m² en dieper dan 0,5 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 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.

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

6.4.1 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 200 m² per perceel en met meer dan 0,50 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 200 m² en dieper dan 0,50 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.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 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.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 6.4.1 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 1 (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van bekende archeologische waarden en bekende archeologische waarden van de voormalige hoeves en molens.

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 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.

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.

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 50 m² per perceel en met meer dan 0,3 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 0,3 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.

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 3 (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 0,3 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 0,3 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.
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.

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;
d. plaatsvinden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - binnenterrein'.

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.

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;

met dien verstande dat platte afdekkingen niet zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met uitzondering van het bepaalde in 4.2.1 sub d.

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;
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 Algemene bepaling m.b.t. 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, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. voor delen van bouwwerken behorende bij ondergrondse bouwwerken gesitueerd boven peil gelden de bebouwingsregels als opgenomen bij de bestemmingen in hoofdstuk 2;
b. de maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 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 parkeergarages 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 1 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).

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Parkeren

13.1.1 Algemeen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden, met dien verstande dat voor de in lid 4.1 sub b genoemde functies een parkeernorm van 4,1 autoparkeerplaatsen per 100 m² bvo. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

13.1.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1.1 indien:

a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; of;
b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en;
c. er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
d. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; of;
e. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

13.2 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan, mits:

a. het evenement voldoet aan de eisen uit de Algemene Plaatselijke Verordening;
b. het evenement voldoet aan de eisen uit het evenementenbeleid;
c. het evenement past binnen de evenementenkalender.

13.3 Beroep aan huis

Voor de uitoefening bij de functie wonen, van een beroep aan huis, 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.

13.4 Maatschappelijke voorzieningen

Een gebouw mag gebruikt worden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de maximale bruto oppervlakte die ten behoeve van de maatschappelijke voorziening wordt gebruikt bedraagt 500 m²;
b. de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
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 gebouw mag niet gelegen zijn binnen het winkelconcentratiegebied;
f. het gebruik mag geen milieubelemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijking

14.1.1 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 goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, met uitzondering van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en carports;
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.

14.1.2 Voorwaarden verlenen vergunning

a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 14.1.1, sub d en sub e stellen teneinde een

ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

b. De in 14.1.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode, verplaatsing Albert Heijn'.

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