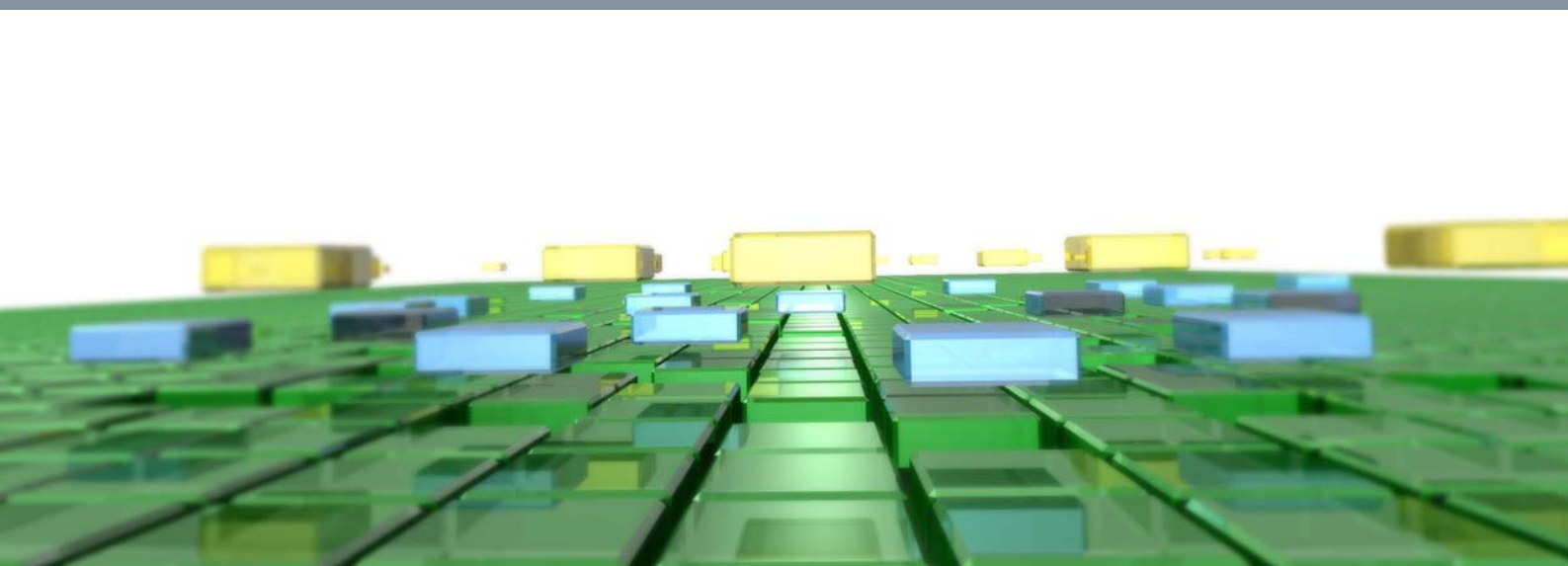


Bestemmingsplan Hoofdstraat 121

Plus Vastgoed BV

Vaststelling



Bestemmingsplan Hoofdstraat 121

Plus Vastgoed BV

Vaststelling

Rapportnummer: 211x06200.072878_1_4

Datum: Mei 2013

Contactpersoon opdrachtgever: De heer M. Verbakel

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Wim de Ruiter, Aiko Mein

Concept: november 2012

Voorontwerp: maart 2013

Ontwerp:

Vaststelling: 30 mei 2013

Trefwoorden: --

Bron foto kافت: BRO, Abstract (4)

Beknopte inhoud: --

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Geldende bestemmingsregeling	5
2.3 Toekomstige situatie	5
3. BELEID	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Distributie planologische effecten	19
4.3 Verkeer en parkeren	21
4.4 Flora en fauna	24
4.5 Archeologie	26
4.6 Waterparagraaf	27
4.7 Bodem	30
4.8 Bedrijven en milieuzonering	31
4.9 Akoestiek	32
4.10 Luchtkwaliteit	32
4.11 Externe veiligheid	33
4.12 Radarverstoringsgebied	35

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Systematiek van de planregels	37
5.2.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	38
5.2.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	38
5.2.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	39
5.2.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	39
5.3 Specifieke bestemmingsregeling	40
 6. UITVOERBAARHEID	 41
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1.1 Inspraak	41
6.1.2 Wettelijk (voor)overleg	41
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	41
 BIJLAGE BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Distributie-planologisch onderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Plus supermarkt Eijkemans in Schijndel wil uitbreiden om de goed lopende full-service supermarkt verder te optimaliseren en een betere entree en zowel qua uitstraling als qua efficiëntere bedrijfsvoering te geven. Het winkelvloeroppervlak zal in de nieuwe situatie circa 1.345 m² bedragen (nu: 1.174 m² wvo). In het vigerende bestemmingsplan is de omvang van supermarkten in het centrum van Schijndel gemaximeerd op 1.500 m² bvo. Aangezien het nieuwe bvo van de Plus circa 1.862 m² zal gaan bedragen, past de ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemming (partieel) herzien te worden. Onderdeel van deze aanpassing (herziening) is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing of motivering, waarin wordt aangetoond dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Schijndel aan de zuidoostelijke toegang tot het centrumgebied, aan de Hoofdstraat 121. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Hoofdstraat en een ventweg. Aan de oost- en westzijde grenst het plangebied aan bebouwing aan de Hoofdstraat. Aan de zuidzijde vormt het parkeerterrein aan de Baroniestraat de grens. Het ontwikkelingsgebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Schijndel, sectie G, nummers 2247 en 2253.



Ontwerptekeningen nieuwe situatie

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een supermarkt en horeca op de begane grond met daarboven appartementen in twee bouwlagen met een kap. In totaal bestaat het gebouw dus uit drie bouwlagen met kap. De hoofdentree ligt enigszins 'weggestopt' in de gevelwand aan de Hoofdstraat.

Bouwwolume

De Hoofdstraat bestaat hoofdzakelijk uit bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met kap en op strategische locaties uit middelhoogbouw bestaande uit drie tot vier bouwlagen. Direct aan de overzijde van het plangebied bestaat de bebouwing uit vier bouwlagen.

Achterzijde

Aan de achterzijde (zijde Baroniestraat) is eveneens een entree aanwezig. Deze wordt vooral gebruikt door consumenten die de auto op het parkeerterrein aan de Baroniestraat parkeren. De inrichting van het openbare gebied is niet optimaal en oogt rommelig. Op dit moment is het zo dat indien er geladen en gelost wordt het overgrote deel van de consumenten met winkelwagen voorbij het laad- en losgebied dient te lopen.

2.2 Geldende bestemmingsregeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum 2009'. De beoogde uitbreiding van de supermarkt is in strijd met de bestemming 'Centrumdoeleinden', omdat in deze bestemming de maximale bruto vloeroppervlakte 1.500 m² mag zijn.

2.3 Toekomstige situatie

De bestaande supermarkt wordt op de begane grond uitgebreid door de naastgelegen bebouwing, die in de huidige situatie gebruikt wordt voor horeca, bij de supermarkt te betrekken. Aan de voorzijde zorgt een nieuwe luifel met forse overstekken voor beschutting voor winkelwagens, fietsen en dergelijke. "Buitenverkoop" is niet aan de orde. Tenslotte heeft de luifel een esthetische functie: alle achterliggende bouwdelen met ieder hun diversiteit rijgt hij aan elkaar. De luifel is dus beeldbepalend voor de eenheid op straatniveau. Door zijn veranderende diepte is hij speels en vriendelijk.

Aan de achterzijde wordt de oude entree omgebouwd tot overdekte laad/los ruimte. Er komt een nieuwe entree aan de achterzijde. Ook zal de openbare ruimte, en de ruimtelijke uitstraling verbeterd worden. Deze verbetering bestaat uit het aanpassen de inrichting van het openbaar gebied, waarbij met name de verkeerscirculatie en laad/losbewegingen veranderen vanwege het verschuiven van de entree. Er is hierbij veel aandacht besteed aan de verkeerveiligheid van de consument. Door de entree nu geheel op de hoek aan de andere zijde van het pand te situeren wordt de consument veel minder geconfronteerd met het laad- en losverkeer (zie verder paragraaf 4.3).

De verkeersbeweging van de vrachtwagen zal in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie niet veranderen. In de nieuwe situatie dient de vrachtwagen enkel wat meters verder naar achter te rijden. Echter omdat de nieuwe entreepartij naar de andere zijde wordt verplaatst en daarmee veel centraler op het parkeerterrein wordt gesitueerd, hoeft de consument dus niet meer voorbij de vrachtwagen te lopen die staat te laden en lossen. Het laden en lossen wordt in feite afgezonderd van het winkelend publiek.

Door de situering van de entree zoals voorgesteld wordt de consument aangemoedigd om bij het verlaten van de winkel linksaf te slaan. Enerzijds vanwege het ontwerp van de entreepartij en anderzijds omdat daar nu eenmaal de meeste parkeerplekken zijn gelegen. Om ervoor te zorgen dat de consument bij het verlaten van de winkel niet zomaar direct het gebied inloopt waar (vracht-)auto's rijden is bij de entreepartij als blokkade een lang hek geplaatst waar de consument omheen zal moeten lopen. Daarbij zullen zij uitkijken naar het rijdende verkeer, waarbij een vrachtwagen zeker zal opvallen.

De goederencontainers zullen volledig inpandig worden gestald.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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.

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

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

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen, deze zijn onderverdeeld in drie hoofddoelstellingen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);

- efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

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

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. groene geleidingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

Concentratie van verstedelijking

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

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

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

- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig bestemmingsplan spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

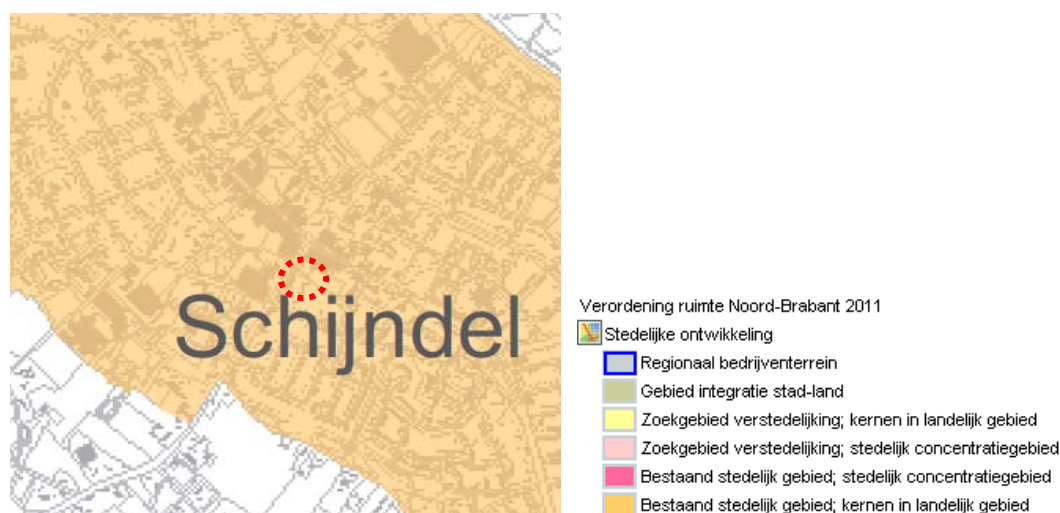
Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het scheppen van voorwaarden voor stedelijke functies om in bestaand bebouwd gebied te kunnen uitbreiden behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Verordening Ruimte fase 1 en 2

De Verordening Ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2012 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- Groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;

- agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte (met globale ligging plangebied in rood kader)

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangegeven. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Onderhavig bestemmingsplan is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Onderstaand is uitsluitend het voor het plangebied en planontwikkeling relevant beleid beschreven.

Detailhandelsvisie Schijndel

In de detailhandelsvisie Schijndel¹ wordt de bestaande winkelstructuur geanalyseerd en wordt vervolgens aangegeven welke detailhandelsontwikkelingen kunnen plaatsvinden om de detailhandelsstructuur in Schijndel in de toekomst te optimalise-

¹ Detailhandelsvisie Schijndel (projectnr. 863.0609). Droogh Trommelen en partners, 22 juni 2010.

ren. In deze nota wordt ten aanzien van het winkelaanbod aangegeven dat men streeft naar:

- optimalisatie van het kernwinkelaanbod door middel van ruimtelijke verdichting en het stimuleren van concentratie van detailhandel;
- behoud van dagelijkse voorzieningen in perspectiefrijke centra op buurt- en wijkniveau;
- terughoudendheid ten aanzien van detailhandel op perifere locaties. Op deze plekken is alleen detailhandel toegestaan in volumineuze branches (woninginrichting, doe-het-zelf, tuincentra);
- het voorkomen van nieuwe solitaire vestigingen om de nagestreefde ruimtelijke spreiding in de geclusterde winkelgebieden te bevorderen;
- het goed blijven functioneren van bestaand aanbod. Hiervoor acht de gemeente uitbreidingsruimte voor schaalvergroting noodzakelijk. Het Bestemmingsplan Centrum 2009 biedt deze ruimte voor een groot deel van de winkelpanden in de Hoofdstraat.

Centrum geen branchebeperkingen

Nieuwe winkelontwikkelingen worden afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief zoveel mogelijk ingepast in het centrum en wijkwinkelcentrum 't Zuid. Het centrum wordt als bovenlokaal aangemerkt, waar alle vormen van detailhandel zijn toegestaan, met zo min mogelijk oppervlakte of branchebeperkingen.

Kernwinkelgebied behoefte aan uitbreiding winkelaanbod

Het kernwinkelgebied heeft behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod. Ten eerste is dat vanwege concentratie. Verdichting van het winkelaanbod zorgt immers voor minder winkelonderbrekingen. Tweede reden is verbetering van de structuur en routing. Tot slot is de mogelijkheid tot schaalvergroting een reden. Schaalvergroting van de supermarkten in het centrum is gewenst tot een maximum van ca. 1.500 m² vvo.

Supermarkten

In het centrale deel van de Hoofdstraat, de winkelas, van C1000 tot en met PLUS en Aldi wil de gemeente de winkelfunctie verder versterken door de onderbrekingen in het winkelfront in te vullen. Genoemde supermarkten zijn de publiekstrekkingen. De gemeente wenst de verbinding tussen deze trekkers en bronpunten, en de rest van het winkelgebied te versterken. Op deze manier kunnen winkels in de Hoofdstraat optimaal profiteren van de bezoekersstromen die de supermarkten aan zich binden. Het boodschappencluster aan de oostzijde van het centrum (met PLUS en Aldi) fungeert als belangrijke publiekstrekking. Om deze trekkersfunctie en bronpunt goed te kunnen vervullen, zet het beleid in op verbetering van de relatie tussen dit deelgebied en de rest van het winkelgebied.

Doorwerking plangebied

Het centrum van Schijndel wordt versterkt door het geheel autoluw maken van het centrumgebied en de komst van De Glazen Boerderij. De lineaire winkelstructuur met supermarkten die aan beide uiteinden als trekkers fungeren, biedt een goed perspectief. Concurrerende plannen en initiatieven in de omgeving richten zich eveneens op versterking van het centrum. Vooralsnog zijn er geen nieuwe supermarktininitiatieven. Wel is sprake van verplaatsing of schaalvergroting.

Het beleid van de gemeente Schijndel biedt een goed uitgangspunt voor de uitbreidingsplannen van de PLUS supermarkt. De gemeente streeft naar optimalisatie van het kernwinkelaanbod door middel van ruimtelijk verdichting en concentratie van het aanbod. Voor het goed blijven functioneren van bestaand aanbod acht de gemeente schaalvergroting noodzakelijk. Schaalvergroting van de supermarkten is gemaximeerd op 1.500 m² wvo.

Horecastructuurvisie

In december 2000 is een Horecastructuurvisie vastgesteld, deze vormt de basis voor het horecabeleid in de gemeente Schijndel. Er wordt uitgegaan van een aantal verschillende deelgebieden: rondom de markt, rondom Kloosterstraat en Hoofdstraat, rondom Plein 1944, rondom de Boschweg en woongebieden/buitengebied. In dit plan staan het deelgebied rondom Kloosterstraat en Hoofdstraat centraal.

De hoofddoelstelling van de gemeente Schijndel is het bevorderen van de aantrekkelijkheid en levendigheid van de Schijndelse horeca zonder dat de leefbaarheid of veiligheid in de omgeving van de horeca in het gedrang komt. Er wordt gestreefd naar een hoge(re) mate van concentratie van het horeca-aanbod in het centrumgebied.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende horecatypen. In de verdeling is uitgegaan van zowel ruimtelijke als functionele criteria. De verdeling is als volgt:

- I. (winkelgebonden) daghoreca;
- II. maaltijd- en logiesverstrekkers;
- III. spijsverstrekkers;
- IV. drankverstrekkers (cafés e.d.);
- V. discotheken.

Doorwerking plangebied

Het pand aan de Hoofdstraat 121a, waar thans lunch- en eetcafé De Deugniet in is gevestigd, maakt onderdeel uit van het horecaconcentratiegebied rondom de Kloosterstraat/Hoofdstraat. Geconcentreerd horeca-aanbod biedt de individuele ondernemer, de consument en het centrum meer voordelen dan verspreid aanbod zoals:

- autonome aantrekkingskracht;
- meer keuzemogelijkheden op korte afstand;

- concentratie van de mogelijke overlast. Controle, handhaving en kwaliteitsverbetering is makkelijker te realiseren.

In deze zone is horecavestiging zonder meer mogelijk. Hoewel onderhavig plan tot doel heeft tot uitbreiding van een supermarkt te komen, is de mogelijkheid tot het vestigen van horeca, onder de condities zoals vermeld in het bestemmingsplan 'Centrum 2009' bestendigd.

Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP)

In maart 2012 is het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP) Schijndel vastgesteld als actualisatie van het gemeentelijk verkeersplan (GVP) en het daaruit voortkomende uitvoeringsprogramma (UGVP) uit respectievelijk 2001 en 2002. Dit document is het kader voor het te voeren gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid op basis van een integrale verkeersstructuur. In het GVVP Schijndel zijn zeven beleidsthema's onderscheiden en heeft betrekking op drie perioden, te weten de korte termijn (2011 – 2015), de middellange termijn (2015 – 2025) en de lange termijn (2025 – 2040).

De beleidsthema's hebben betrekking op verkeersveiligheid, fietsvervoer, voetgangersverkeer, interne bereikbaarheid, externe bereikbaarheid, openbaar vervoer en parkeren. De ideaalbeelden per thema zijn in het GVVP Schijndel doorvertaald naar een categorisering voor het wegennet van de gemeente Schijndel volgens de principes van Duurzaam Veilig.

De categorisering van wegen gebeurt door onderscheid te maken tussen de verkeers- en verblijfsfuncties. Binnen de verkeersfunctie heeft het doorstromen van het verkeer de hoogste prioriteit, binnen de verblijfsfunctie heeft verblijven prioriteit. Woonwijken zijn het meest duidelijke voorbeeld van verblijfsfuncties. Voor elk type weg zijn andere maatregelen noodzakelijk om een verbeterde en veiliger verkeersstructuur te ontwikkelen voor alle doelgroepen (voetgangers, fietser, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer). Binnen de bebouwde kom ontstaat hierdoor een combinatie van de volgende wegen:

- gebiedsontsluitingswegen I, maximumsnelheid van 70 km/h;
- gebiedsontsluitingswegen II, maximumsnelheid van 50 km/h;
- erftoegangswegen I, maximumsnelheid van 30 km/h met fietsvoorziening;
- erftoegangswegen II, maximumsnelheid van 30 km/h zonder fietsvoorziening.

In het GVVP Schijndel worden een aantal maatregelen beschreven teneinde het gewenste eindbeeld op het gebied van verkeer en vervoer te bereiken. Enkele maatregelen hebben ruimtelijke consequenties. Gezien de planperiode van onderhavig bestemmingsplan van 10 jaar zijn de maatregelen voor de lange termijn (2025 – 2040) niet relevant. Maatregelen voor de korte en middellange termijn die mogelijk

wel (ruimtelijk) relevant zijn en binnen of in de nabijheid van het plangebied liggen, betreffen:

- het uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen (thema langzaam verkeer);
- het realiseren van haltevoorzieningen, overkappingen en fietsstallingen (thema openbaar vervoer);
- het omvormen van het gebied Kloosterstraat/Hoofdstraat (thema bereikbaarheid);
- het toegankelijk maken van niet/geprioriteerde halteplaatsen (thema openbaar vervoer);
- daarnaast bestaan er ideeën om de profielen van de zogenaamde “inprikkers” te wijzigen.

Doorwerking plangebied

Bovengenoemde maatregelen variëren in zowel omvang als in mate van concreetheid. Daarbij komt dat onderhavig bestemmingsplan alleen betrekking heeft op het perceel aan Hoofdstraat 121, op de verbouwing van de supermarkt. De hierboven genoemde maatregelen worden daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor zover de genoemde maatregelen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, zal voor de realisatie van de genoemde maatregelen een separate planologisch juridische procedure met een eigen afwegingskader worden doorlopen.

De Hoofdstraat valt onder de categorie erftoegangswegen I met een maximumsnelheid van 30 km/h, met aparte fietsvoorzieningen. De overige wegen rondom het plangebied vallen onder de categorie erftoegangswegen II met een maximumsnelheid van 30 km/uur, zonder aparte fietsvoorzieningen.

Parkeren

Tot op heden werden met betrekking tot het onderwerp parkeren geen tot weinig eisen gesteld in de bestemmingsplannen van de gemeente Schijndel. Met het (op termijn) vervallen van de bepalingen uit de Bouwverordening voor parkeren (naar verwachting in 2013), is dit parkeeronderwerp nu een zaak voor bestemmingsplannen.

Doorwerking plangebied

Omdat het met de ontwikkeling die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt om een zeer beperkte verandering in de parkeerbehoefte gaat ten opzichte van de huidige (mogelijke) functies, zijn geen parkeernormen in het bestemmingsplan opgenomen. Het parkeren wordt in de directe omgeving, op het parkeerterrein aan de Baroniestraat, op een adequate wijze gefaciliteerd. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Groenbeleidsplan

In maart 2012 heeft de gemeenteraad van Schijndel het Groenbeleidsplan Schijndel vastgesteld. Met dit beleidsplan wil de gemeente de visie op het groen herzien en moderniseren. De visie op het groen van de gemeente Schijndel bestaat uit vier hoofdpijlers: duurzaamheid, met minimale inzet een maximaal resultaat bereiken, burgers en landschap en identiteit en oriëntatie.

Het Groenbeleidsplan Schijndel dient als basisdocument voor ontwerpen, aanleggen en beheren van de openbare ruimte. Op de bij het Groenbeleidsplan Schijndel behorende kaarten wordt onderscheid gemaakt tussen:

- hoofdgroenstructuur;
- wijkgroenstructuur;
- woongroenstructuur/overige elementen.

Voor deze categorieën geldt ingevolge de Bomenverordening Schijndel (zie hierna) het volgende ontheffingen c.q. vergunningenstelsel:

- bomen binnen de op de kaart aangegeven lijnstructuren in de groene hoofdstructuur mogen slechts met een ontheffing worden geveld dan wel verwijderd;
- bomen of houtopstanden in gemeentelijk eigendom binnen de wijkgroenstructuur en de hoofdgroenstructuur (tenzij dit beschermde bomen zijn, zie hierna) met een omtrek ≥ 10 centimeter mogen met een vergunning worden geveld dan wel verwijderd;
- voor groen in parken en op pleinen, groene wiggen, entrees sportvelden en begraafplaatsen in gemeentelijk eigendom geldt dezelfde vergunningvereiste;
- voor groen in de woongroenstructuur (en overige elementen) of bomen en houtopstanden in particulier eigendom geldt een vergunningplicht bij een omtrek ≥ 30 centimeter tenzij het beschermde bomen betreffen.

Naast het Groenbeleidsplan kent de gemeente Schijndel ook de Bomenverordening (vastgesteld januari 2012). Met deze bomenverordening wil de gemeente de administratieve lasten van het oude kapvergunningenstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van de waardevolle bomen in Schijndel. Hiertoe is op 19 juni 2012 de "Lijst Beschermde Bomen" door burgemeester en wethouders vastgesteld. Na het doorlopen van een zienswijzenprocedure zal naar verwachting na jaar 2012 de definitieve lijst worden vastgesteld. De bomen op deze lijst staan zowel op publiek als privaat terrein en mogen alleen bij hoge uitzondering (en dus alleen met ontheffing) gekapt worden. Voor de overige houtopstanden geldt een vergunningenstelsel zoals hierboven genoemd.

Doorwerking plangebied

Er vinden met onderhavig plan geen ontwikkelingen plaats die een belemmering vormen voor de hoofdbomenstructuur ter plaatse.

Op de Groenstructuurkaart die bij het groenbeleidsplan hoort wordt aangegeven dat de hoofdgroenstructuur langs de Hoofdstraat versterkt moet worden: "Lijnvormige structuur, ontbrekende structuur aanvullen." Aan de zijde van de Hoofdstraat zijn voor de onderhavige locatie nadrukkelijk verbeteringen mogelijk. Er is (in ieder geval bovengronds) ruimte voor het aanplanten van een boom. De ondergrondse situatie is nog onduidelijk. Met het aanbrengen van een boom op deze plaats wordt voldaan aan het uitgangspunt van het Groenbeleidsplan om de structuur te versterken.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die randvoorwaarden die van belang zijn voor de functies in het plangebied.

4.2 Distributie planologische effecten

De beoogde uitbreiding van de PLUS-supermarkt vraagt om een nadere distributieplanologische onderbouwing. Een distributieplanologisch onderzoek² heeft plaatsgevonden. Binnen dit onderzoek wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector, en meer specifiek voor full-service supermarkten, in de gemeente Schijndel
- Wat zijn de effecten van uitbreiding van de PLUS-supermarkt op de detailhandelsstructuur als geheel en meer in het bijzonder de boodschappenstructuur in Schijndel?

Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

- Het initiatief voor een uitbreiding en modernisering van de PLUS-supermarkt past binnen de algemene trends en ontwikkelingen rondom supermarkten (schaalvergroting, beter inspelen op consumentenwensen). Daarmee draagt het bij aan een verbetering van de consumentenverzorging in Schijndel;
- De Plus-supermarkt zal na de verbouwing slechts in beperkte mate meer verkoopruimte omvatten (+ 171 m² wvo). Deze uitbreiding valt daarmee ruimschoots binnen de nu door BRO en eerder door DTnP berekende distributieve uitbreidingsruimte voor de dagelijkse artikelensector in Schijndel;

² Schijndel, Effectenanalyse Plus (rapportnr. 211x06200.072882_5). BRO, 11 maart 2013.

- Het detailhandelsbeleid van de gemeente Schijndel geeft aan dat centrumsupermarkten de mogelijkheid geboden wordt tot schaalvergroting. De totale nieuwe omvang van de supermarkt blijft met 1.345 m² wvo echter nog onder de het beleidsmatig aangegeven maximum van 1.500 m² wvo;
- De beoogde modernisering van de Plus-supermarkt draagt bij aan een versterking van het boodschappencluster waar deze supermarkt gevestigd is. Een versterking van dit cluster past in het gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het Schijndelse centrumgebied, met name vanwege de belangrijke rol die dit cluster als bronpunt binnen het gehele centrum vervult;
- Behalve de genoemde positieve effecten zijn er geen negatieve effecten voor de Schijndelse detailhandelsstructuur te verwachten.

Rekening houdend met het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting als gevolg van de beoogde uitbreiding van de PLUS-supermarkt.

4.3 Verkeer en parkeren

De uitbreiding van een supermarkt (commerciële ruimte) binnen het plangebied heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen in de omgeving van de locatie.

Verkeersgeneratie

De panden in het plangebied herbergen in de bestaande situatie winkels en een horecavoorziening. Het plangebied biedt planologisch ruimte aan de vestiging van commerciële voorzieningen en meer in het bijzonder aan de vergroting van een supermarkt. De gehele locatie waarop de uitbreiding plaatsvindt heeft de bestemming 'Centrumdoeleinden'.

Weliswaar is een supermarkt op grond van het geldende planologische regime toegestaan, maar niet in de voorgestane omvang (1.862 m² bvo). Beoordeeld moet dan ook worden of de vergrote supermarkt ten opzichte van de bestaande commerciële functies³ een grotere verkeersaantrekkende werking heeft.

Het onderhavige plan omvat op de begane grond circa 362 m² (bvo) commerciële ruimte. Het oppervlak commerciële ruimten is in de oude situatie ongeveer gelijk aan de nieuwe situatie. Derhalve kan de verkeersaantrekkende werking van de commerciële ruimten tegen elkaar weggestreept worden. Wel kan worden gesteld dat de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt gemiddeld hoger is dan die van de commerciële ruimten. Hieronder is de te verwachten toename van de verkeersgeneratie berekend. Als normen zijn gehanteerd:

- fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau);
- binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 tot 30.000 inwoners in een weinig stedelijk gebied uit de CROW.

Huidige situatie (winkel):

Laag $28,2 \times 3,62 = 102,1$ motorvoertuigen per etmaal

Hoog $37,5 \times 3,62 = 135,8$ motorvoertuigen per etmaal

Nieuwe situatie (supermarkt):

Laag $63,5 \times 3,62 = 229,9$ motorvoertuigen per etmaal

Hoog $105,1 \times 3,62 = 380,5$ motorvoertuigen per etmaal

³ Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de planologische situatie waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de maximale parkeerbehoefte op basis van de toegelaten functies op grond van het bestemmingsplan "Centrum" (diverse commerciële functies en een supermarkt tot maximaal 1.500 m² bvo) en de maximale parkeerbehoefte zoals deze is in onderhavig plan (diverse commerciële functies en een supermarkt) bestemde situatie.

Per saldo zorgt de ontwikkeling van de commerciële ruimte ten behoeve van de uitbreiding van een supermarkt voor een toename van 126 tot 239,3 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. De meeste voertuigen zullen vanaf de parkeervoorziening aan de achterzijde rijden via de Baroniestraat richting de kruising met de Kloosterstraat. Van daar verdeelt het verkeer zich in de richting van Boxtel of in de richting van de Hoofdstraat. Wanneer voertuigen parkeren aan de parallelweg aan de Hoofdstraat rijden zij direct deze weg op.

Binnen de verkeersstructuur van de kern Schijndel (en omgeving) heeft de weg Baroniestraat de functie van erfontsluitingsweg (30 km/h, gelijkwaardige kruisingen). Een toename van 127,8 tot 244,7 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag is op een gebiedsontsluitingsweg nauwelijks merkbaar. De Kloosterstraat en Hoofdstraat hebben de functie van gebiedsontsluitingsweg (fietsvoorzieningen, voorrangskruisingen). Een toename van 127,8 tot 244,7 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag is op een gebiedsontsluitingsweg nauwelijks merkbaar. Ter vergelijking: In het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP) Schijndel is aangegeven dat op de Hoofdstraat circa 10.000 mvt/etmaal worden afgewikkeld. De toename van maximaal 208 mvt/etmaal door deze ontwikkeling is gelijk aan 2,45% en daarmee zo goed als verwaarloosbaar.

Er worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling. Kortom: dit leidt niet tot een onacceptabele toename.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen is uitgegaan van de parkeerkencijfers CROW. We richten ons op de toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de parkeervraag van de huidige (toegestane) functies op de 362 m² die van functie veranderen. Als normen zijn gehanteerd:

- Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau);
- Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 tot 30.000 inwoners in een weinig stedelijk gebied uit de CROW.

Huidige situatie (winkel):

Laag $3,1 \times 3,62 = 11$ parkeerplaatsen

Hoog $4,1 \times 3,62 = 15$ parkeerplaatsen

Nieuwe situatie (supermarkt):

Laag $3,1 \times 3,62 = 11$ parkeerplaatsen

Hoog $5,1 \times 3,62 = 19$ parkeerplaatsen

Per saldo zorgt de ontwikkeling van de commerciële ruimte ten behoeve van de uitbreiding van een supermarkt voor een toename van maximaal 4 parkeerplaatsen. Om te onderzoeken of dit leidt tot een parkeerknelpunt zijn tellingen uitgevoerd op drie tijdstippen op zaterdag. De tellingen hebben plaatsgevonden op zaterdag 2

februari 2013 (11 uur en 14 uur) en zaterdag 16 februari 2013 (17 uur). Uit de tellingen blijkt dat er respectievelijk 46, 31 en 55 parkeerplaatsen vrij waren. Dit toont aan dat er meer dan voldoende capaciteit is om de maximaal 4 extra parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling op te vangen. Dit leidt dus niet tot een parkeerknelpunt.

Sectie	Straat	openbaar (straat)	openbaar (vakken)	totaal openbaar	Speciaal	Prive	Totaal	tijd: 11:00-12:00				tijd: 14:00-15:00				tijd: 17:00-18:00			
								goed geparkeerde voertuigen	fout geparkeerd	opgebroken pp	pp bezet door niet-auto's of opgebroken	goed geparkeerde voertuigen	fout geparkeerd	opgebroken pp	pp bezet door niet-auto's of opgebroken	goed geparkeerde voertuigen	fout geparkeerd	opgebroken pp	pp bezet door niet-auto's of opgebroken
A	Baroniestraat parkeerterrein	5	78	83	2	*	85	40				56				38			
B	Baroniestraat westzijde	0	7	7	0	*	7	6				6				2			
C	Hoofdstraat	0	8	8	1	*	9	9				8				6			
Opmerkingen		0	0	0	0	*	101												
* niet onderzocht								Parkeer vak 1:	9			9				8			
								Parkeer vak 2:	11			11				11			
								Parkeer vak 3:	7			13				7			
								Parkeer vak 4:	5			7				4			
								Parkeer vak 5:	4			7				4			
								Parkeer vak 6:	0			6				1			
								Zijkant :	4			3				3			
								Totaal:	40			56				38			

Overzicht parkeertellingen



Locaties parkeertellingen

Laden en lossen

Het laden en lossen vindt net als in de huidige situatie plaats aan de achterzijde (zijde Baroniestraat). Wel zal de plek van de laad-/losruimte veranderen. Deze komt op de plaats van de oude entree. Er komt een nieuwe entree aan de achterzijde. In het ontwerp is veel aandacht besteed aan de verkeerveiligheid van de consument. Door de entree nu geheel op de hoek aan de andere zijde van het pand te situeren wordt de consument veel minder geconfronteerd met het laad- en losverkeer.

De verkeersbeweging van de vrachtwagen zal in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie niet veranderen. In de nieuwe situatie dient de vrachtwagen enkel wat meters verder naar achter te rijden. Echter omdat de nieuwe entreepartij naar de andere zijde wordt verplaatst en daarmee veel centraler op het parkeerterrein wordt gesitueerd, hoeft de consument dus niet meer voorbij de vrachtwagen te lopen die staat te laden en lossen. Het laden en lossen wordt in feite afgezonderd van het winkelend publiek.

Door de situering van de entree zoals voorgesteld wordt de consument aangemoedigd om bij het verlaten van de winkel linksaf te slaan. Enerzijds vanwege het ontwerp van de entreepartij en anderzijds omdat daar nu eenmaal de meeste parkeerplekken zijn gelegen. Om ervoor te zorgen dat de consument bij het verlaten van de winkel niet zomaar direct het gebied inloopt waar (vrachts-)auto's rijden is bij de entreepartij als blokkade een lang hek geplaatst waar de consument omheen zal moeten lopen. Daarbij zullen zij uitkijken naar het rijdend verkeer waarbij een vrachtwagen zeker zal opvallen.

Het aantal vrachtwagens dat van de laad/losplaats gebruik maakt, moet globaal als volgt ingeschat worden:

- zondag t/m donderdag : één grote trailer; diverse kleinere combinaties;
- vrijdag en zaterdag : twee grote trailers; diverse kleinere combinaties.

4.4 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habi-

tatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk kerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

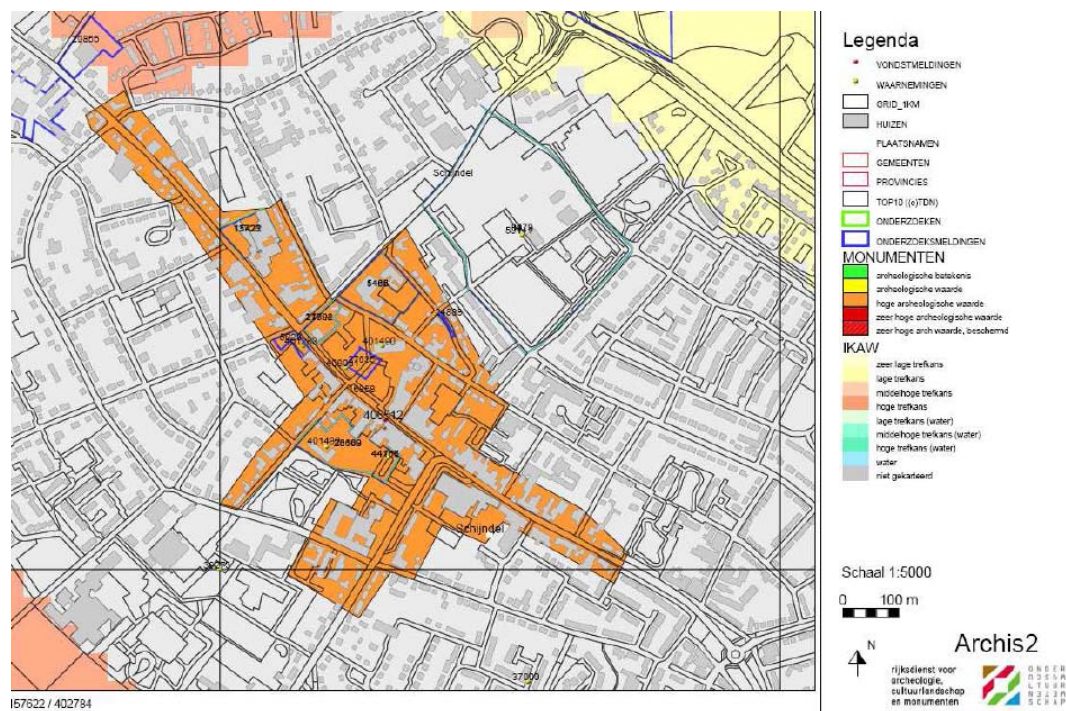
De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd in de Structuurvisie. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedsplannen en een beheersgebiedsplan.

Conclusie

Onderhavig plangebied betreft een gedeelte van de bebouwde kom van de kern Schijndel. Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden en ook buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Binnen het gebied is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Er is slechts sprake van interne doorbraken, waarbij de dakconstructie blijft gehandhaafd. Bij de interne doorbraken zal de zorgplicht in acht worden genomen.

4.5 Archeologie

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische resten gevonden kunnen worden dient het RCE ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.



Advies archeologische monumentenzorg 'Centrumplan' Schijndel, 2008

De provincie heeft archeologische verwachtingskaart voor het inschatten van de kans op archeologisch waarden in de grond. Op deze kaart is het plangebied aangeduid met 'gegevens onbekend'. Aangezien de dorpskern van Schijndel op een dekzandrug ligt, is er sprake van een hoge kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten in de bodem. In het centrum kunnen resten voorkomen uit de periode Mesolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Vanwege de geschiedenis van het dorp Schijndel is de kans op resten uit de Late Middeleeuwen en vooral de Nieuwe tijd echter het grootst.

Omdat het plan voorziet in het uitbreiden van een supermarkt door bestaande panden samen te voegen en aan te passen, is op voorhand geen nader onderzoek nodig. Grootschalige bodemingrepen zijn immers niet voorzien. Aan de nog niet geroerde terreinen rondom het plangebied is een hoge archeologische waarde toegekend (oranje kleur op bovenstaand kaartbeeld). Daarom wordt aan deze gronden een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend waarmee bescherming tegen het roeren in deze gronden is geborgd.

Mochten tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dient conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) aan de meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of bij de hem vertegenwoordigende bevoegde overheid, de gemeente Schijndel voldaan te worden.

4.6 Waterparagraaf

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van waterschap Aa en Maas

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient 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 GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

Samenwerking met waterbeheerder

Het bestemmingsplan wordt door de gemeente Schijndel voor het formele wateradvies toegestuurd aan waterschap Aa en Maas.

Beschrijving huidige situatie

Bodem en grondwater

Het projectgebied ligt in het centrum van de kern Schijndel. De bodem in het projectgebied wordt geclassificeerd als eerdgronden. Hieronder verstaat men alle moerige en minerale gronden met een humusrijke bovengrond. Op de projectlocatie gaat het om zandgronden, met een humusrijke bovengrond.

De grondwaterstanden in het plangebied zijn niet gekarteerd. Bekend is echter wel dat Schijndel en haar omgeving te maken hebben relatief hoge grondwaterstanden. Daarnaast is bekend dat de ondergrond plaatselijk storende leemlagen kan bevatten, wat een negatief effect heeft op de infiltratiecapaciteit van de bodem.

Oppervlaktewater

In het projectgebied en in de directe nabijheid van het projectgebied komt geen oppervlaktewater voor.

Riolering

De afvoer van huishoudelijk afvalwater is in de huidige situatie aangesloten op het bestaande gemengd rioolstelsel van de gemeente Schijndel.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Het plan omvat het samenvoegen van bestaande bebouwing en het geschikt maken van deze panden voor het huisvesten van een supermarkt. In de huidige situatie is het plangebied (nagenoeg) volledig voorzien van verhardingen (totaal van dakoppervlak, en erfverhardingen). Het aandeel van onverharde tuinen is nihil.

In de gewenste situatie zal het verharde oppervlak daarbij nagenoeg gelijk blijven of ten hoogste marginaal toenemen. Waterhuishoudkundig gezien verandert er door de ontwikkeling niets op de planlocatie.

Het streefbeeld van het waterschap is om, bij een toename van verharde oppervlakken, het schone regenwater af te koppelen. Het ambitieniveau voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in de gemeente Schijndel is hoog. Binnen de gemeente Schijndel wordt bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw het hemelwater alleen in het uiterste geval via de riolering afgevoerd. Gestreefd moet worden om het hemelwater volledig af te koppelen en in het plangebied vast te houden en te infiltreren, of vertraagd af te voeren naar open water.

Uitgaande van het beleidsstreven van het waterschap kan worden gesteld dat er geen sprake is van een (noemenswaardige) toename van de verhardingen. Aangezien er geen nieuwe verhardingen bij komen is er geen noodzaak tot compenserende waterbergingsvoorzieningen.

De gemeente kent echter een strikter beleid ten aanzien van afkoppelen. Ook bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppelen. Gezien de volgende gegevens is afkoppelen van hemelwaterstromen in dit plangebied niet mogelijk:

- Er ontbreekt oppervlaktewater waar hemelwater naar toe kan worden geleid;
- de aard van het plangebied laat geen infiltratievoorzieningen toe (ontbreken groene ruimte en centrumlocatie),
- De aard van de ondergrond (ondiep gelegen grondwaterstanden en zeer waarschijnlijk een zeer beperkte bodemdoorlatendheid).

Om die reden zal hemelwater in de beoogde situatie, net als in de uitgangssituatie op de perceelgrens worden aangeboden aan het gemeentelijk stelsel. Aangezien dit ook in de uitgangssituatie het geval is, is het plan per definitie hydrologisch neutraal.

Ten aanzien van de waterkwaliteit dient rekening te worden gehouden met uitlopende materialen in af te koppelen oppervlakken. Uitlopende materialen laten verontreinigingen achter in het af te voeren hemelwater. Deze verontreinigingen ko-

men bij infiltratie in bodem en grondwater terecht. Dit is ongewenst. Een van deze uitlopende materialen is zink. In de bouwschets is aangegeven dat bij de hemelwaterafvoeren gebruik wordt gemaakt van zink, dit is met het oog op de (grond)waterkwaliteit ongewenst.

Conclusie

Het huishoudelijke afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleeringsstelsel. Het overtollige hemelwater afkomstig zal eveneens (gescheiden van de afvalwaterstromen) worden aangeboden op de perceelsgrens.

4.7 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In de regio Noordoost Brabant hebben 11 gemeenten gezamenlijk een bodemkwaliteitskaart en een Nota bodembeleid opgesteld. Het doel van de regionale bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer is het vastleggen van het bodembeleid voor de deelnemende gemeenten conform het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit. De basis voor de bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer is het onderwerp grondverzet. Het verplaatsen van grond binnen de regio van de deelnemende gemeenten wordt eenvoudiger en goedkoper. Daarnaast zijn lokale bodemambities en bodemthema's opgenomen. De gemeenteraad van Schijndel heeft op 26 januari 2012 de bodemkwaliteitskaart en bijhorende Nota bodembeleid vastgesteld.

Het centrum behoort tot het deelgebied 'Bebouwing voor 1950'. Op basis van beschikbare bodemonderzoeken is een gemiddelde bodemkwaliteit voor dat deelgebied vastgesteld. Op basis hiervan is bekend dat binnen dit gebied een lichte verhoging aan PAK te verwachten is. PAK kan vaak in verband worden gebracht met de aanwezigheid van puin- of kooldeeltjes in de bodem. Naar verwachting zal de aanwezige PAK-concentratie echter geen belemmering vormen voor toekomstige nieuwbouwplannen. Omdat de bodemkwaliteitskaart uitgaat van een gemiddelde concentratie is het voor nieuwe ontwikkelingen van belang te weten of de bodem al dan niet verontreinigd is. In geval van nieuwbouwplannen zal uit aanvullend onderzoek moeten blijken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

Omdat de functie van de onderliggende bestemming niet wijzigt en in beginsel niet of nauwelijks grondverzet zal plaatsvinden, is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen niet noodzakelijk.

Op het terrein van De Deugniet ligt een bestaande vetvangput. Deze dient gesaneerd te worden. Over de sanering zijn met de initiatiefnemers afspraken gemaakt.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het (woon- en) leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁴

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. 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 en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden is er sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen

⁴ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden mogen in deze gebieden één afstandsstap verkleind worden.

Het onderhavige gebied is aan te merken als een gemengd gebied. De afstanden kunnen derhalve met één stap worden verkleind. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich uitsluitend bedrijven uit categorie 1 (waaronder winkels, kantoren en lichte horeca). Het horecapand waar thans De Deugniet in is gevestigd (Hoofdstraat 121a), wordt bij de supermarkt getrokken. In die zin kan zelfs gesproken worden van een lichte verbetering in milieuhinderlijkheid ten opzichte van de omliggende woningen. Bij deze categorie hoorde een richtafstand van 30 meter (10 meter in gemengd gebied). De planontwikkeling zelf (de commerciële ruimte met mogelijkheid tot uitbreiding van een supermarkt) heeft een richtafstand van 0 meter (verkleind met één stap) en overschrijdt de richtafstanden tot gevoelige objecten niet. Een supermarkt kan potentieel een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking hebben (personenauto's) en daarmee overlast bezorgen voor de woningen. In onderhavig geval verandert er voor wat betreft de situering van het parkeren en het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt niets ten opzichte van de huidige situatie.

4.9 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich niet binnen geluidzones waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. Daarbij worden met onderhavig plan geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt anders dan op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan.

4.10 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit

NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

‘Niet in betekenende mate’

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het onderhavige plan maakt een uitbreiding van een supermarkt mogelijk. Weliswaar is een supermarkt op grond van het geldende planologische regime toegestaan, maar niet in de voorgestane omvang. Beoordeeld moet dan ook worden of de vergrote supermarkt ten opzichte van de bestaande commerciële functies een grotere verkeersaantrekkende werking heeft. In paragraaf 4.2 is aangegeven dat de te verwachten extra verkeergeneratie op 127,8 tot 244,7 mvt/etmaal mag worden bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		245
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,27
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
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		

Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.11 Externe veiligheid

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 inrichtin-

gen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ 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 2 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.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.



Uitsnede risicokaart

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).

⁵ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

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 groepsrisico moet 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, restaurants⁶. Een supermarkt wordt niet gezien als kwetsbaar object, maar wel als beperkt kwetsbaar.

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.

Conclusie

De meest in de nabijheid gelegen risicovol object (gasleiding van de Gasunie) bevindt zich op een afstand van ruim 700 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat het risicovolle object geen invloed heeft op het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.12 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 kilometer geldt, gemeten vanaf de positie van de radar, is vastgelegd ingevolge artikel 2.4 e.v. van de Rarro.

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

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt geen bebouwing toegestaan die hoger is dan 49 meter + NAP. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen invloed op het radarverstoringsgebied.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

Uitgangspunt voor de inhoudelijke regeling is het geldende bestemmingsplan 'Centrum 2009', waarin het plangebied is gelegen.

5.2 Systematiek van de planregels

Opbouw

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008.

De planregels van het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 121' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de definities, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Directe bestemmingen

In het bestemmingsplan is gewerkt met directe bestemmingen dat wil zeggen bestemmingen op basis waarvan het gemeentebestuur omgevingsvergunningen ten behoeve van het bouwen kan verlenen; het bestemmingsplan is direct uitvoerbaar. Er zijn geen nadere besluiten nodig, zoals dit bijvoorbeeld bij een wijzigingsbevoegdheid wel het geval is.

Leeswijzer bij de regels

In de regels is de volgende opbouw gebruikt:

5.2.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen:

- Definities

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- Wijze van Meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' geeft per bestemming aan voor welke doeleinden de in het plan gelegen gronden mogen worden bebouwd. Het artikel bestaat uit de volgende elementen volgens de navolgende indeling:

- Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals woondoeleinden, verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen, etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies, welke in de bestemmingsomschrijving of in de specifieke gebruiksregels zijn omschreven. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

- Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Afwijking van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de vergunning wordt

verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

- Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel worden specifieke gebruiksregels genoemd voor o.a. horeca. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

- Wijzigingsbevoegdheid

Het gaat hier om een bevoegdheid van het bevoegd gezag om het plan op onderdelen te wijzigen.

5.2.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

- Anti-dubbeltelbepaling

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

- Algemene afwijkingsregels

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

5.2.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' omvat twee artikelen:

- Overgangsrecht

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

- Slotregel

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

Hieronder zal op de bestemmingsregeling in hoofdlijnen worden ingegaan.

5.3 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Centrum

Gebruik

De als 'Centrum' aangegeven gronden zijn bestemd voor o.a. een supermarkt met een omvang van maximaal 1.800 m² winkelvloeroppervlak. Daarnaast zijn andere functies mogelijk, die ook al volgens het nu nog geldende bestemmingsplan 'Centrum 2009' mogelijk zijn.

Bouwen

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

In de regels is het maximale aantal bouwlagen aangegeven van hoofdgebouwen. Indien in de bestaande situatie er meer bouwlagen aanwezig zijn is het bestaande aantal bouwlagen toegestaan.

De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen buiten het bouwvlak vastgelegd in de regels Buiten het bouwvlak en binnen de 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' is een luifel toegestaan. Hier mogen geen gebouwen en/of bijgebouwen worden gebouwd.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Voor het gebied met een hoge archeologische waarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen (zie ook paragraaf 4.4).

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Inspraak

De gemeente Schijndel maakt geen gebruik van inspraak in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure zoals omschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het plan inzien en zienswijzen indienen bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

6.1.2 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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 zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

BIJLAGE BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:

Distributie-planologisch onderzoek

Schijndel, effectenanalyse uitbreiding PLUS supermarkt

Plus Vastgoed BV



Schijndel, effectenanalyse uitbreiding PLUS supermarkt

Plus Vastgoed BV

Rapportnummer:	211X06200.072882_5
Datum:	11 maart 2013
Contactpersoon:	De heer M. Verbakel
Projectteam:	Aiko Mein, Eefje van der Velden
Trefwoorden:	Schijndel, supermarkten, PLUS
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte, 9
Beknopte inhoud:	PLUS is voornemens haar supermarkt aan de Hoofdstraat in Schijndel uit te breiden. In verband hiermee heeft BRO aan de hand van een distributieplanologisch onderzoek aangegeven dat er marktmogelijkheden zijn voor een uitbreiding van de dagelijkse artikelensector en dat er geen negatieve effecten voor de detailhandelsstructuur van Schijndel zijn te verwachten.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. WOORD VOORAF	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 De PLUS-formule	3
1.3 Opzet onderzoek	4
2. OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES	5
2.1 Supermarkten als trekkers voor een winkelcentrum	5
2.2 Uitgangssituatie Schijndel	6
2.3 Initiatief past in beleid Gemeente Schijndel	7
2.4 Marktmogelijkheden	8
2.5 Effecten op de detailhandelsstructuur	8
2.6 Conclusies	9
BIJLAGEN	
BIJLAGE 1: ANALYSE AANBOD EN VRAAGSITUATIE	1
1.1 Aanbodanalyse	1
1.2 Vraaganalyse	4
BIJLAGE 2: TRENDS, ONTWIKKELINGEN EN BELEID	5
2.1 Algemene trends en ontwikkelingen	5
2.2 Lokale plannen en initiatieven	7
2.3 Concurrerende plannen en initiatieven	8
2.4 Bevolkingsontwikkeling	8
2.5 Beleid	8
BIJLAGE 3: MARKTRUIMTE	11

1. WOORD VOORAF

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding

PLUS-supermarkt Eijkemans in Schijndel is voornemens om de huidige winkel uit te breiden, de indeling te optimaliseren en een betere entree te geven. Het winkelvloeroppervlak zal in de nieuwe situatie 1.345 m² wvo bedragen. Momenteel bedraagt de omvang 1.174 m² wvo. De beperkte uitbreiding is met name bedoeld om de huidige klanten beter te kunnen bedienen.

In het vigerende bestemmingsplan is de omvang van supermarkten in het centrum van Schijndel gemaximeerd op 1.500 m² bvo. Aangezien het nieuwe bedrijfsploeroppervlak (bvo) van de PLUS 1.862 m² zal gaan bedragen, past de ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan. Om medewerking te verlenen, zal het planologische regime moeten worden aangepast in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan. Onderdeel van deze aanpassing is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing of motivering, waarin wordt aangetoond dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. BRO is gevraagd de distributie-planologische mogelijkheden voor en effecten van de uitbreiding van de PLUS-supermarkt in Schijndel nader te onderzoeken.

Vraagstelling

Binnen voorliggend distributieplanologische onderzoek geven wij antwoord op de volgende vragen:

- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector, en meer specifiek voor full-service supermarkten, in de gemeente Schijndel?
- Wat zijn de effecten van uitbreiding van de PLUS-supermarkt op de detailhandelsstructuur als geheel en meer in het bijzonder de boodschappenstructuur in Schijndel?

1.2 De PLUS-formule

Nederland telt 259 PLUS-supermarkten, gerund door 216 zelfstandige PLUS-ondernemers. Het merendeel van deze vestigingen is gelegen in de ondersteunende winkelgebieden zoals grote en kleine wijkcentra en buurtcentra. Daarnaast zijn veel vestigingen in de centrale winkelgebieden gesitueerd.

Merkwaarden van het winkelconcept die in de supermarkten nadrukkelijk worden uitgedragen zijn:

- Aandacht en service.
- Kwaliteit.
- Lokaal. Elke PLUS voert een breed assortiment verse en lokaal geproduceerde artikelen en sociale betrokkenheid bij de lokale gemeenschap.
- Verantwoord. Voor alle PLUS-ondernemers staat dier- en milieuvriendelijk werken voorop. Het assortiment bevat een groot aantal biologische en Fairtrade producten.

PLUS heeft niet de ambitie om de grootste supermarkt van Nederland te worden, maar wil wel de beste servicesupermarkt van Nederland zijn.

1.3 Opzet onderzoek

Sectoren dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen

Voorliggend onderzoek beperkt zich tot de dagelijkse artikelensector in de kern Schijndel. Onder de dagelijkse artikelensector vallen de branches levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Deze branches omvatten supermarkten, (vers)speciaalzaken, drogisterijen, parfumerieën en apotheken. De sector niet-dagelijkse artikelen omvat alle andere branches en soorten winkels. De cijfers over het aanbod aan winkels zijn ontleend aan de Locatus Verkenner, update oktober 2012.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt op basis van kwalitatieve en kwantitatieve overwegingen conclusies getrokken over de distributie-planologische haalbaarheid en effecten van uitbreiding van de PLUS-vestiging in Schijndel gegeven. De onderliggende analyses zijn opgenomen in de bijlagen.

2. OVERWEGINGEN EN CONCLUSIES

2.1 Supermarkten als trekkers voor een winkelcentrum

Binnen veel winkelcentra spelen de supermarkten een centrale rol. Ze zijn door hun omvang en breedte van het assortiment belangrijke publiekstrekkers: een doorsnee-supermarkt van 1.000 à 1.200 m² wvo trekt ca. 12.000 bezoekers per week. De andere dagelijkse artikelenwinkels, maar zeker ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen, profiteren van de trekkracht van de supermarkten omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. Door de aanwezige parkeerfaciliteiten functioneren supermarkten vaak als bronpunt¹ voor bezoek aan een winkelgebied. Recent onderzoek geeft aan dat in wijkwinkelcentra ca. 70% van de bezoekers in eerste instantie voor supermarktbezoek komt en hiervan combineert bijna de helft (45%) het bezoek ook met andere winkels².

Een ander recent onderzoek³ komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een zeer hoog niveau ligt. Hierbij wordt het combinatiebezoek positief beïnvloed als de supermarkt zeer dicht bij de andere winkels is gelegen. Uit dit onderzoek onder 4.750 bezoekers van supermarkten in 30 centra komt het volgende verder naar voren:

- Gemiddeld loopt 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.
- In centra waar de supermarkt een directe ruimtelijke relatie heeft met het overige winkelaanbod (op zeer korte afstand, tot 50 meter en entree in het zicht) ligt het combinatiebezoek door supermarktklanten (73%) beduidend hoger dan in centra waar de supermarkt op afstand en/of buiten het zicht ligt (49%).
- Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten (75%) beduidend hoger dan bij klanten van discountsupermarkten (40%).
- De omvang van de supermarkt heeft geen invloed op het aandeel (%) supermarktklanten dat één of meer andere winkels binnen loopt tijdens hetzelfde bezoek.

De onderzoekers komen tot de slotconclusie dat supermarkten een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het voortbestaan van een gevarieerd aanbod dagelijkse speciaalzaken in dorps- en wijkcentra. Die supermarkten moeten dan wel voldoen aan de eisen en wensen van de consument. Voor die consument zijn zaken als voldoende keuzemogelijkheden, ruime, comfortabele winkels, een goede bereikbaarheid en

¹ Een bronpunt is de plek waar de bezoeker aan een winkelgebied zijn of haar bezoek begint en meestal ook eindigt.

² Strabo 2010: De veranderende rol van de supermarkt in winkelcentra.

³ DTnP 2010: Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak.

voldoende parkeermogelijkheden belangrijke zaken. Om met name aan de eerste beide punten te kunnen blijven voldoen, is er sprake van een duidelijke schaalvergrotingstrend bij supermarkten. De plannen voor de PLUS-supermarkt spelen hier op in.

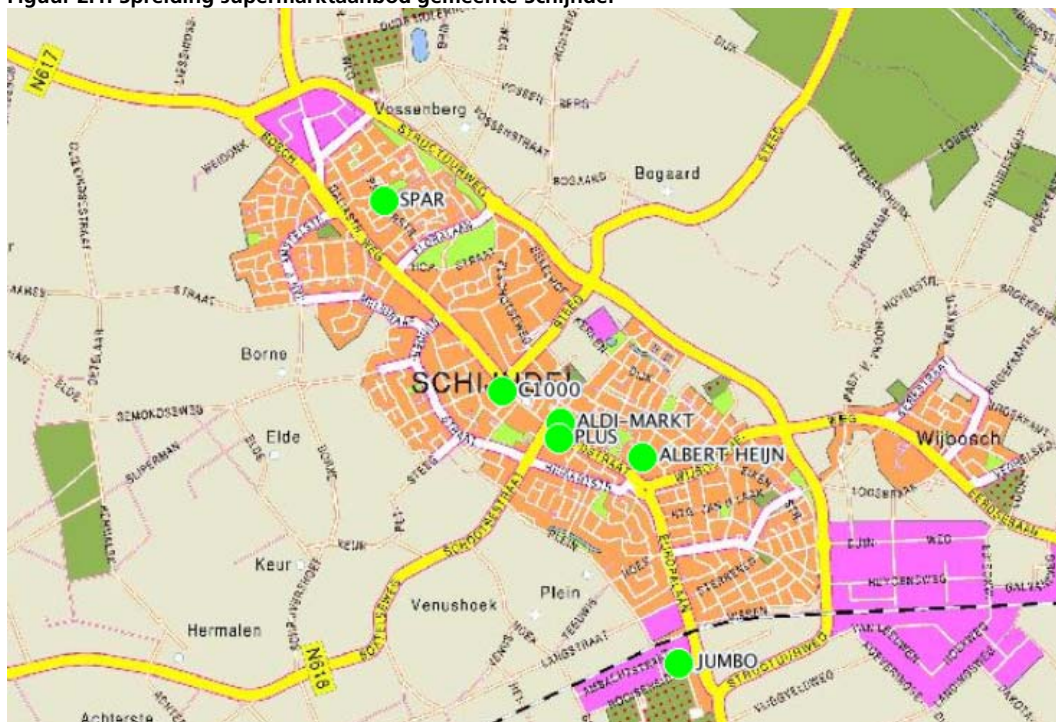
2.2 Uitgangssituatie Schijndel

Supermarktaanbod

In de gemeente Schijndel zijn zes supermarkten gevestigd. Van de zes supermarkten bevinden zich er drie in het centrum van Schijndel (C1000, Aldi en PLUS), supermarkt Albert Heijn, Jumbo en Spar liggen respectievelijk in wijkcentrum 't Zuid, een solitaire locatie aan de Papaverstraat en bedrijventerrein Rooiseheide.

Twee supermarkten in Schijndel zijn relatief klein bemeten gezien de huidige maatstaven voor moderne supermarkten (service-supermarkten ca. 1.250 – 1.750 m² vwo, discounters ca. 800 - 1.100 m² vwo). Aldi en Spar zijn kleiner dan 600 m² vwo. Centrusupermarkten PLUS en C1000 zijn 1.150 en 1.000 m² vwo. Supermarkten Albert Heijn ('t Zuid) en Jumbo (Rooiseheide) hebben een modernere omvang van respectievelijk 1.200 en 1.600 m². In totaliteit is het supermarktaanbod in Schijndel goed gevarieerd. Naast de full-service supermarkten is er ook een discountsupermarkt gevestigd. De full-service supermarkten zijn in zowel het hoger als het middensegment vertegenwoordigd.

Figuur 2.1: Spreiding supermarktaanbod gemeente Schijndel



Ruimtelijk-functionele opbouw van het hoofdwinkelcentrum

De Hoofdstraat is de hoofdwinkelstraat van het centrum van Schijndel. Deze lineaire winkelas loopt van PLUS en Aldi tot en met C1000. De winkelas heeft een bi polaire structuur, waarbij de supermarkten aan de twee uiteinden belangrijke publiekstrekkers zijn en vanwege de aanwezige parkeergelegenheid tevens bronpunten voor centrumbezoek. De Markt vormt het centrale middelpunt in het kernwinkelgebied. Op de Markt is De Glazen Boerderij, een zeer bijzonder vormgegeven multifunctioneel gebouw in aanbouw. Naast het boodschappen doen vormt het recreatief winkelen het belangrijkste bezoekmotief. Belangrijke trekkers op dit gebied zijn Hema, MS Mode en Shoeby.

De aanwezigheid van trekkers in zowel het dagelijks als niet-dagelijks aanbod in combinatie met een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen maken de Hoofdstraat een aantrekkelijke vestigingsplek. Met 8% leegstand op pandniveau is sprake van minder leegstand dan gemiddeld. In metrages bedraagt de leegstand 6%.

Met de beoogde modernisering van de PLUS-supermarkt op de huidige locatie wordt de op zichzelf sterke ruimtelijk-functionele opbouw van Schijndel-centrum verder versterkt.

2.3 Initiatief past in beleid Gemeente Schijndel

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Schijndel is neergelegd in de in december 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie Schijndel. Hierin wordt voor het centrum aangegeven dat alle vormen van detailhandel zijn toegestaan met zo min mogelijk opervlakte- en branchebeperkingen. De gemeente streeft verder naar optimalisatie van het kernwinkel aanbod door middel van ruimtelijk verdichting en concentratie van het aanbod. Nieuwe winkelontwikkelingen worden afhankelijk van de aard en de omvang zoveel mogelijk ingepast in het centrumgebied en wijkwinkelcentrum 't Zuid.

De gemeente wil de winkelfunctie in de winkelas (van C1000 tot en met PLUS en Aldi) verder versterken. De supermarkten vervullen daarbij een belangrijke rol. De supermarkten zijn de publiekstrekken. De gemeente wenst de verbinding tussen deze trekkers en bronpunten, en de rest van het winkelgebied te versterken. Door versterking van de supermarkten kunnen winkels in de Hoofdstraat profiteren van de bezoekersstromen die de supermarkten aan zich binden. Het belang van het boodschappencluster waar de PLUS-supermarkt deel van uit maakt als trekker en bronpunt voor het gehele centrum is specifiek benadrukt.

Tot slot wordt aangegeven dat de berekende uitbreidingspotentie in de voedings- en genotmiddelenbranche (tot maximaal 500 m² wvo) bij voorkeur gebruikt moet worden voor de schaalvergroting van een of meer supermarkten. De beoogde modernisering van de PLUS gaat gepaard met een bescheiden mate van schaalvergroting en het initiatief draagt bij aan versterking van het boodschappencluster waar deze supermarkt deel van uitmaakt. Daarmee past het initiatief binnen de uitgangspunten van het beleid van de gemeente Schijndel.

In de onderbouwing voor het bestemmingsplan wordt verder het volgende aangegeven met betrekking tot supermarkten in het centrum: "Het bieden van de mogelijkheid voor enige schaalvergroting van de supermarkten in het centrum (tot ca. 1.500 m² wvo) is gewenst".⁴ Ook omdat de PLUS met de voorgenomen uitbreiding nog onder de genoemde 1.500 m² wvo blijft, past het initiatief in de visie van de gemeente Schijndel op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur zoals vastgelegd in het beleid.

2.4 Marktmogelijkheden

Het huidige dagelijkse artikelaanbod in Schijndel ligt qua omvang op een iets benedengemiddeld niveau en functioneert in totaliteit redelijk tot goed. Theoretisch is er sprake van een beperkte distributieve ruimte voor uitbreiding van het supermarktaanbod (50 - 600 m² wvo, zie bijlage 3). De nu berekende ruimte komt vrijwel overeen met hetgeen eerder door DTnP is aangegeven (0- 500 m² wvo). De bekende plannen voor een uitbreiding van het supermarktaanbod (PLUS en Spar) omvatten samen ca. 300 m² wvo en deze uitbreiding valt binnen de aangegeven bandbreedtes. De beoogde uitbreiding zal daardoor naar verwachting niet leiden tot een daling van de vloerproductiviteit van het in Schijndel aanwezige aanbod in de dagelijkse artikelensector.

2.5 Effecten op de detailhandelsstructuur

Effecten op overige aanbieders

De uitbreiding van PLUS heeft met name als doel de inrichting van de winkel te verbeteren om zo de huidige klanten beter te kunnen bedienen. Gezien de beperkte omvang van de uitbreiding en het complementaire marktsegment waar PLUS zich op richt, zullen de effecten op de bestaande aanbieders zeer beperkt zijn. De effecten spreiden zich bovendien uit over een groot aantal aanbieders. Andere supermarkten worden dus niet in hun bestaan bedreigd.

⁴ Bron: Schijndel, DPO Bestemmingsplan Centrum, DTnP, oktober 2009

Effecten op het centrum

De effecten op de Schijndelse detailhandelsstructuur zullen met name merkbaar zijn in het kernwinkelgebied. Door versterking van het supermarktaanbod aldaar zal het combinatiebezoek met het hoofdwinkelcentrum (hoe dichterbij hoe meer kans op combinatiebezoek) en de wisselwerking met supermarkt Aldi worden versterkt (profiteren van elkaars aantrekkingskracht, complementariteit naar marktsegment). Kortom, versterking van de PLUS-supermarkt heeft een positieve uitwerking op het kernwinkelgebied.

2.6 Conclusies

- Het initiatief voor een uitbreiding en modernisering van de PLUS-supermarkt past binnen de algemene trends en ontwikkelingen rondom supermarkten (schaalvergroting, beter inspelen op consumentenwensen). Daarmee draagt het bij aan een verbetering van de consumentenverzorging in Schijndel.
- De PLUS-supermarkt zal na de verbouwing slechts in beperkte mate meer verkoopruimte omvatten (+ 171 m² wvo). Deze uitbreiding valt daarmee ruimschoots binnen de nu door BRO en eerder door DTnP berekende distributieve uitbreidingsruimte voor de dagelijkse artikelensector in Schijndel.
- Het detailhandelsbeleid van de gemeente Schijndel geeft aan dat centrumsupermarkten de mogelijkheid geboden wordt tot schaalvergroting. De totale nieuwe omvang van de supermarkt blijft met 1.345 m² wvo echter nog onder de het beleidsmatig aangegeven maximum van 1.500 m² wvo.
- De beoogde modernisering van de PLUS-supermarkt draagt bij aan een versterking van het boodschappencluster waar deze supermarkt gevestigd is. Een versterking van dit cluster past in het gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het Schijndelse centrumgebied, met name vanwege de belangrijke rol die dit cluster als bronpunt binnen het gehele centrum vervult.
- Behalve de genoemde positieve effecten zijn er geen negatieve effecten voor de Schijndelse detailhandelsstructuur te verwachten.

Bijlagen

BIJLAGE 1: ANALYSE AANBOD EN VRAAGSITUATIE

1.1 Aanbodanalyse

Omvang en spreiding aanbod

In de kern Schijndel zijn 149 winkels gevestigd met in totaal ca. 58.000 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo). Het winkelaanbod is sterk in het centrum geconcentreerd. Hier zijn 74 winkels aanwezig, dat komt overeen met 13.800 m² wvo. Naast winkelvoorzieningen zijn in het centrum ook veel andere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zoals dienstverlening, horeca en ambachten. In totaal zijn 47 publieksgerichte voorzieningen aanwezig, waarvan 20 horecazaken.

Winkelaanbod kern Schijndel omvangrijk

De niet-dagelijkse artikelensector is in Schijndel met 114 winkels en bijna 50.000 m² wvo zeer ruim vertegenwoordigd. In vergelijkbare kernen meet de niet-dagelijkse artikelensector ca. 35.600 m² wvo. De aan de Rooiseweg gelegen grootschalige kampeerwinkel weegt wel zwaar mee in de winkelruimte (15.400 m² wvo). De dagelijkse artikelensector in Schijndel is vertegenwoordigd met meer dan 8.000 m² wvo verdeeld over 35 winkels. Vergelijkbare kernen beschikken over ongeveer eenzelfde hoeveelheid aanbod.

Tabel B1.1: Omvang en samenstelling winkelaanbod kern Schijndel

	Kern Schijndel			Vergelijkbare kernen		
	Aantal winkels	m ² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal winkels	m ² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	29	7.112	245	26	6.836	258
Persoonlijke verzorging	6	1.215	203	8	1.157	154
dagelijkse artikelen	35	8.327	238	34	7.992	235
Warenhuis	1	1.073	1.073	1	829	929
Kleding en mode	25	4.918	197	28	4.677	170
Schoenen en lederwaren	8	1.575	197	6	1.382	245
Juwelier en optiek	5	302	60	6	427	70
Huishoudelijke en luxe art.	4	575	144	5	1.200	244
Antiek en kunst	1	50	50	1	115	116
Sport en spel	6	18.170	3.028	5	1.824	354
Hobby	2	120	60	3	380	116
Media	5	618	124	4	586	140
Dier en plant	9	5.127	570	9	5.677	638
Bruin- en witgoed	6	789	132	6	912	152
Fietsen en autoaccessoires	8	1.378	172	5	946	193
Doe-het-zelf	10	4.163	416	5	4.484	842

	Kern Schijndel			Vergelijkbare kernen		
	Aantal winkels	gem. wvo m ² wvo	per winkel	Aantal winkels	gem. wvo m ² wvo	per winkel
Wonen	21	9.602	457	16	11.050	680
Detailhandel overig	3	1.005	335	7	1.140	168
niet-dagelijkse artikelen	114	49.465	434	107	35.627	334
Totaal detailhandel	149	57.792	388	141	43.619	310
Leegstand	15	2.351	157	18	4.330	241

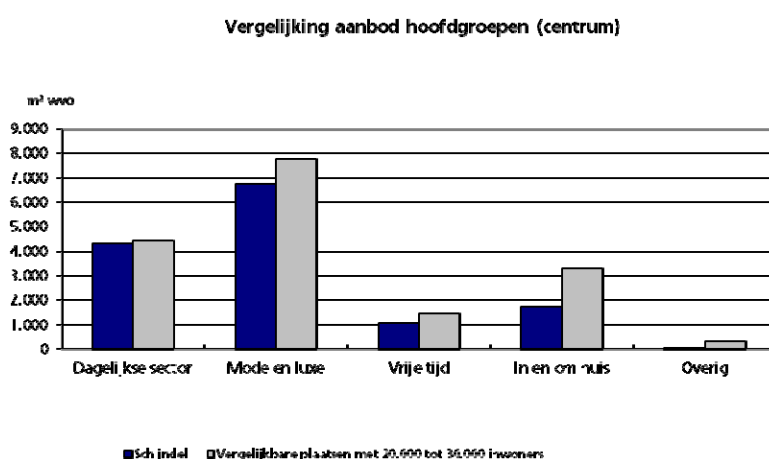
Samenstelling hoofdwinkelcentrum (centrum Schijndel)

Het centrum van Schijndel heeft een bovenlokale functie met een sterk dagelijks aanbod en een relatief compleet niet-dagelijks aanbod. Ca. de helft (74) van alle winkels in de kern Schijndel is in het centrum gevestigd, dat komt overeen met een kwart van de winkelruimte (13.800 m² wvo).

Het dagelijks artikelenaanbod is qua omvang vergelijkbaar met soortgelijke kernen. Er kan gesteld worden dat er met circa 4.300 m² wvo in het centrum van Schijndel sprake is van een normaal dagelijks artikelenaanbod.

Het niet-dagelijks aanbod in het centrum is met ca. 9.600 m² wvo relatief klein bemeten (ten opzichte van 12.800 m² wvo voor soortgelijke plaatsen). In aantallen uitgedrukt zijn dat 20% minder winkels. Met name het modisch aanbod is in het centrum van Schijndel in mindere mate aanwezig. Buiten het centrum is juist relatief veel winkelaanbod onder meer in wijkwinkelcentrum 't Zuid. Aan de Boschweg en Hertog Jan II Laan zijn verspreid buurtondersteunende functies gevestigd. Op bedrijventerrein Duin zijn grootschalige detailhandelsvestigingen in verschillende branches zoals wonen, sport & spel en doe-het-zelf gevestigd.

Figuur B1.1 Vergelijking aanbod hoofdgroepen (centrum



Tabel B1.2: Omvang en samenstelling winkelaanbod Centrum Schijndel

	Centrum Schijndel			Vergelijkbare centra		
	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	13	3.320	255	16	3.557	227
Persoonlijke verzorging	4	966	242	5	852	179
dagelijkse artikelen	17	4.286	252	20	4.409	216
Warenhuis	1	1.073	1.073	1	803	947
Kleding en mode	20	3.761	188	25	4.305	173
Schoenen en lederwaren	7	1.306	187	5	1.242	241
Juwelier en optiek	5	302	60	5	387	71
Huishoudelijke en luxe art.	2	300	150	4	956	243
Antiek en kunst	-	-	-	1	51	84
Sport en spel	3	544	181	4	749	213
Hobby	1	40	40	2	194	87
Media	3	468	156	3	495	146
Dier en plant	3	135	45	4	436	119
Bruin- en witgoed	5	724	145	4	669	155
Fietsen en autoaccessoires	2	303	152	2	324	206
Doe-het-zelf	1	107	107	1	225	261
Wonen	3	472	157	5	1.615	311
Detailhandel overig	1	60	60	3	323	93
niet-dagelijkse artikelen	57	9.595	168	69	12.775	185
Totaal detailhandel	74	13.881	188	89	17.184	192
Leegstand	6	1.354	226	11	1.960	178

Tabel B1.3: Supermarktaanbod kern Schijndel

Ligging	Aantal	m² wvo	Formules	Type
Centrum	1	596	ALDI-Markt	Discounter
't Zuid	1	1.200	Albert Heijn	Full-service
Centrum	1	1.174	PLUS	Full-service
Verspreide bewinkeling (Rooiseheide)	1	1.610	Jumbo	Full-service
Verspreide bewinkeling (Papaverstraat)	1	427	Spar	Full-service
Centrum	1	1.027	C1000	Full-service
Gemeente Schijndel	6	6.034		

1.2 Vraaganalyse

23.000 inwoners in het primair verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied voor de dagelijkse artikelensector bestaat uit de gemeente Schijndel. In totaal wonen er in de gemeente Schijndel op 1 januari 2012 circa 23.000 inwoners, verdeeld over de kernen Schijndel en Wijbosch.

Bestedingen

Het inkomensniveau in de gemeente Schijndel bedraagt circa € 14.400,- per hoofd van de bevolking per jaar en verschilt daarmee circa 2,7% van het landelijk gemiddeld inkomen van circa € 14.800,- per hoofd van de bevolking (CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2012⁵). Bij een verschil kleiner dan 5% is het toepassen van een correctie op de landelijke bestedingscijfers niet noodzakelijk. Uitgegaan wordt van het meest recente landelijke bestedingscijfer aan dagelijkse artikelen in winkels. Dat ligt op een niveau van circa € 2.270,- per hoofd van de bevolking, excl. BTW (HBD, Omzetkengetallen, 2012).

Koopstromen

Uit het koopstromenonderzoek Veghel, Uden en Schijndel dat door BRO is uitgevoerd blijkt de koopkrachtbinding voor de gemeente Schijndel in de dagelijkse artikelensector op 90% te liggen. Er is een licht dalende trend omdat de consument een toenemend deel van de boodschappen ook buiten de eigen wijk of kern doet (bijvoorbeeld gecombineerd met woon-werkverkeer). Ondanks de nabijheid van een groter winkelcentrum is de lokale koopkrachtbinding in Schijndel hoog omdat het eigen aanbod redelijk omvangrijk en gevarieerd is. In algemene zin geldt dat afstand nog altijd een belangrijke factor is bij het doen van de boodschappen; men legt hier gewoonlijk geen grote afstanden voor af. Voor de gemeente Schijndel gaan we daarom uit van een koopkrachtbinding van ca. 92,5 %.

Omringende plaatsen als Heeswijk, Berlicum, Sint-Michielsgestel, Boxtel, Sint-Oedenrode en Veghel hebben ieder een volwaardig boodschappencentrum en zijn wat niet-dagelijkse artikelen betreft sterk gericht op de grotere gemeenten 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Het haalbare aandeel vreemde koopkracht is relatief laag. Op basis van bovenstaande gegevens en de bouwstenennota detailhandel wordt het aandeel omzet van buiten de gemeente op 12,5% ingeschat.

⁵ De meest recente cijfers van het CBS dateren uit 2009

BIJLAGE 2: TRENDS, ONTWIKKELINGEN EN BELEID

2.1 Algemene trends en ontwikkelingen

Aanbodzijde algemeen

De dagelijkse artikelensector in het algemeen en de supermarktenbranche in het bijzonder is de laatste jaren sterk in beweging: de belangrijkste trends en ontwikkelingen zijn:

- De trend tot schaalvergroting zet verder door. De gemiddelde omvang van een supermarkt in Nederland bedraagt 874 m² wvo, maar voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne supermarkten hebben een omvang van circa 1.500 m² wvo. In grote steden maken sommige supermarkten een schaalsprong tot megasupermarkten (3.000-4.000 m² wvo) maar ook in kleinere plaatsen is duidelijk een schaalsprong zichtbaar.
- Ondanks het toenemende marktaandeel van supermarkten in de dagelijkse artikelensector, is ook een trend van schaalverkleining en superspecialisatie waar te nemen. Steeds vaker duiken winkels op met een zeer specialistisch of bijzonder assortiment: koffie (o.a. Simon Lévelt), Chocolade (o.a. Australian), delicatessen (o.a. Oil & Vinegar), etc..
- Het benodigd draagvlak voor voorzieningen wordt - als gevolg van de schaalvergroting - steeds groter. Aspecten als autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden worden daarmee samenhangend belangrijker. Mede in verband hiermee opteren supermarkten steeds vaker voor locaties buiten reguliere winkelgebieden.
- Tegelijkertijd is er een opleving van dorps-, wijk-, en stadsdeelcentra zichtbaar. Er is in de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het verbeteren van het verblijfsklimaat in dergelijke centra en het uitbreiden van de winkelruimte. Veelal wordt het aanbod meer geconcentreerd in de grotere winkelcentra en de supermarkten in deze veel sterk al op boodschappen doen gerichte centra maken waar mogelijk een schaalsprong. Zij zijn op wijk-, buurt- en dorpsniveau belangrijke publiekstrekkingen.
- Supermarkten hebben steeds minder ieder hun eigen afgebakende verzorgingsgebied en de grootste supermarkten hebben vaak een aanvullende functie (een soort paraplufunctie) ten opzichte van kleinere supers. Het gaat bij dit laatste meestal om centrumsupermarkten, maar dit kan ook opgaan voor megasupermarkten.
- Factoren als een ruime overzichtelijke indeling, een breed assortiment, hygiëne en behulpzaam, vriendelijk personeel spelen een belangrijke rol in de supermarktkeuze van de consument.
- De marktsegmentatie bij supermarkten vervaagt: behalve in discountsupermarkten is er vrijwel overal sprake van een grote variatie in prijsstelling van de aan-

geboden producten. Bovendien ligt tegenwoordig het prijsniveau ook in diverse servicesupermarkten op een laag niveau door onder meer de toename van huismerken.

- Branche- en sectorvervaging doet zich voor in diverse branches, waaronder de supermarktenbranche. In supermarkten wordt in toenemende mate non-food artikelen aangeboden, vaak op actiematige wijze. Vooral discounters bieden deze non-food artikelen aan. Maar ook het vaste assortiment wordt breder; zo heeft Albert Heijn aangekondigd het aanbod huishoudelijke artikelen verder uit te breiden.
- In navolging van de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben verschillende overnames en fusies plaatsgevonden. Albert Heijn, Jumbo en Lidl zijn sterk uit de strijd gekomen, de formules Edah en Super de Boer zijn het slachtoffer geworden. Kleinschalige supermarkten, versspecialzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt hebben het door de prijsenslag moeilijker gekregen.

Vraagzijde algemeen

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde hebben invloed op het koopgedrag van de consumenten, andersom heeft het veranderende koopgedrag gevolgen voor de aanbodstructuur. Door ervaring en de overvloed aan informatie is de hedendaagse consument kritisch. Men is vooral op zoek naar waarde. In het koopgedrag wordt, naast de prijs, rekening gehouden met factoren als tijd, inspanning, gemak en plezier.

- Gemiddeld wordt minder tijd besteed aan winkelen en boodschappen doen, ook bij de supermarkt, wel is het bestede bedrag per bezoek toegenomen.
- De consument bezoekt steeds vaker grotere winkels en winkelcentra in verband met het gemak van ruime keus.
- Door een grotere mobiliteit en de beschikbare informatie voor de consument (o.a. Internet) is het referentiekader van de consumenten in de afgelopen jaren ruimer geworden. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting, uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm worden als gevolg hiervan belangrijker.
- De consument stelt steeds hogere eisen aan de keuzemogelijkheid in supermarkten (volledige assortimenten), maar de prijs heeft wel aan belang gewonnen. Deze prijsbewuste consument is sterk op discounters georiënteerd.
- In de dagelijkse sector worden de aankopen door de consument nog steeds vooral dicht bij huis gedaan. Dit aanbod blijft dan ook (mits het voldoet aan het verwachtingspatroon) in wijk en kern veel perspectief behouden.
- Door de veranderende bevolkingssamenstelling verandert ook de behoefte van de consument. Zo worden de winkelvoorzieningen in de wijk belangrijker door de toenemende vergrijzing.
- Het webwinkelen (e-commerce) heeft de laatste jaren een grote vlucht genomen, maar het aandeel in de detailhandelsbestedingen is nog steeds gering. Een

verdere groei wordt verwacht, met negatieve gevolgen voor de gevestigde detailhandel (minder vraag naar winkelruimte). De effecten op de dagelijkse artikelsector zullen echter beperkt zijn. Wel zullen er de komende jaren mogelijk veel afhaalpunten, ook op perifere locaties, gerealiseerd worden. Het effect hiervan op de gevestigde detailhandel is vooralsnog niet te voorspellen.

Recente ontwikkelingen supermarktbranche

Onlangs heeft supermarktconcern Jumbo branchegenoot C1000 overgenomen. Jumbo bouwt momenteel nog de overgenomen Super de Boer filialen om naar Jumbo supermarkten. Jumbo volgt dezelfde strategie met de recent overgenomen C1000 vestigingen. Supermarktformules Jumbo en C1000 worden samengebracht onder het Jumbo merk. Ongeveer 300 C1000 winkels worden de komende jaren omgebouwd tot Jumbo supermarkten. Het integratieproject zal in 2015 zijn voltooid. In Schijndel is één C1000 winkel. Indien een ombouw plaatsvindt, is te verwachten dat de winkel in dat geval moderner zal zijn dan het huidige pand. Deze ontwikkeling zou een mogelijke toename kunnen betekenen van de koopkrachtbinding en koopkrachtoevloeiing in de gemeente Schijndel.

2.2 Lokale plannen en initiatieven

Plannen Schijndel

Binnen Schijndel bestaat voor zover ons bekend, naast uitbreiding van de PLUS-supermarkt, één ander plan voor uitbreiding van het supermarktaanbod. Het betreft het verzoek van supermarkt Spar te verplaatsen van de Papaverstraat naar de Boschweg. De nieuwe Spar zou een maximaal vloeroppervlak van 550 m² wvo krijgen.

De Glazen Boerderij van architect Winy Maas tegenover de Hema op de Markt is inmiddels gerealiseerd. Dit gebouw omvat winkelruimte en een horecazaak. Door de vormgeving, invulling en locatie draagt deze beeldbepalende ontwikkeling in sterke mate bij aan de upgrading van Schijndel-centrum. De parkeerplaatsen die door de bouw komen te vervallen, worden gecompenseerd achter de Hema. Daar komt een ondergrondse parkeergarage.

Tot slot is sprake van het geheel autoluw maken van het centrum. De gemeente onderzoekt op welke manier de Klooster- en de Hoofdstraat autoluw gemaakt kunnen worden. Deze twee doorgaande straten moeten worden ingericht als verblijfsgebieden; winkelstraten met brede stoepen en terrassen zoals op de Markt.

2.3 Concurrerende plannen en initiatieven

Sint-Michielsgestel

Medio 2016 moet het centrumplan in Sint-Michielsgestel zijn gerealiseerd. Aan de westkant van de toren in het centrumgebied komt een nieuw centraal plein met meer plek voor winkels en horeca. De twee supermarkten mogen worden vergroot. De bestaande Albert Heijn winkel wordt ingebouwd met kleinere winkels waardoor de dichte muur verdwijnt. Begin 2014 staat uitbreiding van Emté supermarkt op de planning.

Veghel

Het ligt in de bedoeling in de voormalige CHV-gebouwen aan de Noordkade in Veghel een Food-experience centrum, genaamd Foodworld, te realiseren. Het betreft een combinatie van een proefwinkel van een supermarktorganisatie aangevuld met themagerelateerd specialistisch winkelaanbod, horeca, kookstudio, productpresentatiesruimtes, etc. In het concept staat vooral foodbeleving voorop.

Er zijn tevens plannen voor versterking van winkelcentrum De Bunders in Veghel-oost. Het plan voorziet in de vestiging van een discountsupermarkt tegenover supermarkt Jumbo.

2.4 Bevolkingsontwikkeling

De gemeente Schijndel telt 23.016 inwoners en bestaat uit de gelijknamige kern Schijndel en de kern Wijbosch. Wijbosch is een kleine kern met ca. 1.200 inwoners op gelegen korte afstand van Schijndel. Het inwonertal van de gemeente Schijndel zal de komende jaren volgens de prognose nog groeien tot ruim 23.400 in 2020. De groei is echter zeer beperkt en gebeurt geleidelijk.

Tabel:B2 4.1 Bevolkingsprognose gemeente Schijndel⁶

	Inwonertal 2012	Inwonertal 2015	Inwonertal 2020	Inwonertal 2030
Gemeente Schijndel	23.016	23.265	23.420	23.480

2.5 Beleid

Bij uitbreiding van de PLUS-supermarkt moet er gehandeld worden in overeenstemming met het beleid voor de branche dagelijks. Van de dagelijkse artikelensector zullen kort de hoofdpunten uit het gemeentelijke beleid de revue passeren.

⁶ Bron: Provincie Noord-Brabant, Nota de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, 2011

Detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Schijndel is neergelegd in de Detailhandelsnota zomer 2010 (vastgesteld december 2010). In deze nota wordt ten aanzien van het winkelaanbod aangegeven dat men streeft naar:

- Optimalisatie van het kernwinkelaanbod door middel van ruimtelijke verdichting en het stimuleren van concentratie van detailhandel.
- Behoud van dagelijkse voorzieningen in perspectiefrijke centra op buurt- en wijkniveau.
- Terughoudendheid ten aanzien van detailhandel op perifere locaties. Op deze plekken is alleen detailhandel toegestaan in volumineuze branches (woninginrichting, doe-het-zelf, tuincentra).
- Het voorkomen van nieuwe solitaire vestigingen om de nagestreefde ruimtelijke spreiding in de geclusterde winkelgebieden te bevorderen.
- Het goed blijven functioneren van bestaand aanbod. Hiervoor acht de gemeente uitbreidingsruimte voor schaalvergroting noodzakelijk. Het Bestemmingsplan Centrum 2009 biedt deze ruimte voor een groot deel van de winkelpanden in de Hoofdstraat.

Centrum geen branchebeperkingen

Nieuwe winkelontwikkelingen worden afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief zoveel mogelijk ingepast in het centrum en wijkwinkelcentrum 't Zuid. Het centrum wordt als bovenlokaal aangemerkt, waar alle vormen van detailhandel zijn toegestaan, met zo min mogelijk oppervlakte of branchebeperkingen.

Kernwinkelgebied behoefte aan uitbreiding winkelaanbod

Het kernwinkelgebied heeft behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod. Ten eerste is dat vanwege concentratie. Verdichting van het winkelaanbod zorgt immers voor minder winkelonderbrekingen. Tweede reden is verbetering van de structuur en routing. Tot slot is de mogelijkheid tot schaalvergroting een reden. Schaalvergroting van de supermarkten in het centrum is gewenst tot een maximum van ca. 1.500 m² wvo.

Beleid supermarkten

In het centrale deel van de Hoofdstraat, de winkelas, van C1000 tot en met PLUS en Aldi wil de gemeente de winkelfunctie verder versterken door de onderbrekingen in het winkelfront in te vullen. Genoemde supermarkten zijn de publiekstrekkers. De gemeente wenst de verbinding tussen deze trekkers en bronpunten, en de rest van het winkelgebied te versterken. Op deze manier kunnen winkels in de Hoofdstraat optimaal profiteren van de bezoekersstromen die de supermarkten aan zich binden. Het boodschappencluster aan de oostzijde van het centrum (met PLUS en Aldi) fungeert als belangrijke publiekstrekker. Om deze trekkersfunctie en bronpunt goed te kunnen vervullen, zet het beleid in op verbetering van de relatie tussen dit deelgebied en de rest van het winkelgebied.

Toetsingskader initiatieven

De gemeente Schijndel toetst of het initiatief past binnen de winkelbestemming van de locatie voor het initiatief. Daarnaast beoordeelt de gemeente de mate waarin het initiatief inpasbaar is. Hierbij kijkt men naar de fysieke ruimte en parkeercapaciteit op, en de bereikbaarheid van de beoogde locatie. Het citymanagement van Schijndel toetst of de verzorgingsfunctie en branchering van het initiatief past bij de verzorgingsfunctie van het beoogde winkelgebied. Wanneer de verzorgingsfunctie van het initiatief de verzorgingsfunctie van het betreffende winkelgebied overstijgt, ziet de gemeente het initiatief als niet passend.

BIJLAGE 3: MARKTRUIMTE

Uitbreidingsruimte

Voor het berekenen van de marktruimte tot 2020 wordt uitgegaan van een versterking van het aanbod in de dagelijkse artikelsector door vernieuwing van winkelcentra en schaalvergroting van supermarkten. Modernisering en schaalvergroting leiden tot meer keuzemogelijkheden voor de consument. Om deze redenen zal de vergroting van de PLUS-vestiging tot een lichte verhoging van de koopkrachtbinding binnen de gemeente Schijndel leiden. Tevens zal het aantal inwoners van Schijndel nog groeien. Ook verwachten we een lichte toename van het aandeel omzet van buiten de gemeente Schijndel. Het aandeel omzet van buiten de gemeente Schijndel wordt voor 2020 op 15% gesteld. De gehanteerde koopstroompercentages zijn hetzelfde als eerder door DTnP zijn gebruik voor het DPO dat ten grondslag ligt aan het Bestemmingsplan Centrum en de Detailhandelsvisie Schijndel uit 2010.

In de berekening worden verder de bestedingen op het huidige niveau gehouden omdat niet duidelijk is hoe deze zich in de toekomst gaan ontwikkelen. Voor de benodigde omzet per m² wvo wordt uitgegaan van het zowel het huidige (theoretische) niveau als het landelijke gemiddelde. Dit geeft het volgende beeld:

Tabel B3.1 Toekomstig functioneren sector dagelijkse artikelen kern Schijndel

	2020
Inwonertal	23.420
Besteding per hoofd (€)	2.270,-
Bestedingspotentieel (€ mln.)	53,2
Koopkrachtbinding	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	50,5
Koopkrachttoevloeiing	15%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	8,9
Totale omzet (€ mln.)	59,4
Benodigde omzet per m ² wvo (€)	6.630,- - 7.090,-
Haalbare m ² wvo	8.375 -8.930
Huidige m ² wvo	8.325
Distributieve ruimte (m ² wvo)	50 – 600

Geconcludeerd kan worden dat er volgens deze berekeningsmethodiek theoretisch een uitbreidingsruimte van ca. 50 en 600 m² wvo voor het aanbod aan dagelijkse artikelen tot 2020 in Schijndel aan te geven is.

Deze uitbreidingsruimte komt sterk overeen met de eerder door DTnP berekende ruimte van ca. 0 - 500 m² wvo voor de sector voedings- en genotmiddelen⁷.

De geplande uitbreiding van de PLUS-supermarkt en de Spar (samen ca. 300 m² wvo) zal bij de gehanteerde uitgangspunten resulteren in een gemiddelde vloerproductiviteit van ca. € 6.885,- en dat is slechts een fractie beneden het landelijke gemiddelde.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

⁷ = Sector dagelijkse artikelen minus branche persoonlijke verzorging. Bron: Detailhandelsvisie Schijndel 2010, Bijlage 7

Regels

