

Bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.'

Gemeente Schijndel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.'

Gemeente Schijndel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04271.060840_1
Datum:	Juni 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Schijndel De heer E. de Bruin
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Ellen van den Oetelaar
Concept:	april 2011
Voorontwerp:	oktober 2012
Ontwerp:	maart 2013
Vaststelling:	27 juni 2013
Trefwoorden:	
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (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 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	11
3. BESTAANDE SITUATIE	19
3.1 Ontstaansgeschiedenis	19
3.2 Ruimtelijke typering	19
3.3 Functionele typering	21
4. PLANBESCHRIJVING	25
4.1 Wonen	25
4.2 Winkelcentrum 't Zuid	25
4.3 Detailhandel binnen winkelcentrum 't Zuid	27
4.4 Overige functies binnen winkelcentrum 't Zuid	32
4.5 Niet-woonfuncties buiten het winkelcentrum 't Zuid	32
4.6 Groen en natuur	33
5. OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Geluid	35
5.3 Luchtkwaliteit	36
5.4 Externe veiligheid	36
5.5 Bodem	38
5.6 Water	38
5.7 Flora en fauna	43
5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	44
5.9 Bedrijven en milieuzonering	46
5.10 Radarverstoringsgebied	47

6. PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Toelichting op de bestemmingen	49
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
7.2 Handhaving	55
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8.1 Inspraak	57
8.2 Overleg	57
8.3 Vaststellingsprocedure	58
8.4 Beroep	58
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Parkeeronderzoek inventarisatie Dufec	
Bijlage 2: Parkeeronderzoek analyse Spark	
Bijlage 3: Stappenplan Molenbiotoop	
Bijlage 4: Inspraak- en vooroverlegrapportage	
Bijlage 5: Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Molenstraat e.o. (geanonimiseerd)	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De kern Schijndel kent op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen, waarvan een deel verouderd is. Ook voor de omgeving van de Molenstraat geldt een aantal verouderde bestemmingsplannen. Deze plannen sluiten niet meer aan op de huidige ruimtelijke situatie en kunnen geen antwoord geven op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. In het bijzonder voor het winkelcentrum 't Zuid ontbreekt een instrument om ontwikkelingen in goede banen te leiden. De gemeente Schijndel wenst deze bestemmingsplannen te actualiseren waardoor er een nieuw bestemmingsplan voor de Molenstraat en de directe omgeving daarvan komt, dat de huidige plannen vervangt. Door het nieuwe bestemmingsplan volgens een uniforme systematiek op te stellen binnen de kaders van het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen, wordt uniformiteit in kaartbeeld en regels bewerkstelligd, waardoor de rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van bestemmingsplannen wordt vergroot.

Het op te stellen bestemmingsplan is opgebouwd vanuit een beheersmatige aanpak. Dit wil zeggen dat in dit plan voornamelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd zonder grootschalige ontwikkelingen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In het hart van de Brabantse Meierij liggen de dorpen Schijndel en Wijbosch, die samen de gemeente Schijndel vormen. De gemeente ligt centraal in de driehoek 's-Hertogenbosch, Oss, Eindhoven.

De kern Schijndel kan ruimtelijk worden opgedeeld in meerdere gebieden. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat centraal in de kern is gelegen, direct ten zuidoosten van het centrum van Schijndel. Het plangebied beslaat het gebied gelegen tussen de Deken Baekersstraat, Van Berghenstraat, Wijboscheweg, Plein 1944, Hoofdstraat en Mgr. Zwijzenstraat.

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Image © 2010 Aerodata International Surveys © 2010 Tele Atlas © 2010 Google™



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabij omgeving)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan is een herziening van de volgende (gedeeltelijk) vigerende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
De Beemd	16-04-1971	24-05-1972
Hoevenbraak	13-05-1955	28-11-1956
Plein Deelplan Jansen de Wit	30-06-1988	08-11-1988
St. Servatiusstraat en Jansenpark	06-06-1975	22-10-1975

Voor de gronden binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan die niet tot één van bovenstaande bestemmingsplannen behoren, is de bouwverordening van kracht.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van de visie op het plan gegeven. In hoofdstuk 5 zijn de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet toegelicht. Er is een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch is geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

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

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

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

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

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

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

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

Doorwerking plangebied

Het onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

2.2 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 geleedingszones 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 geleedingszones 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

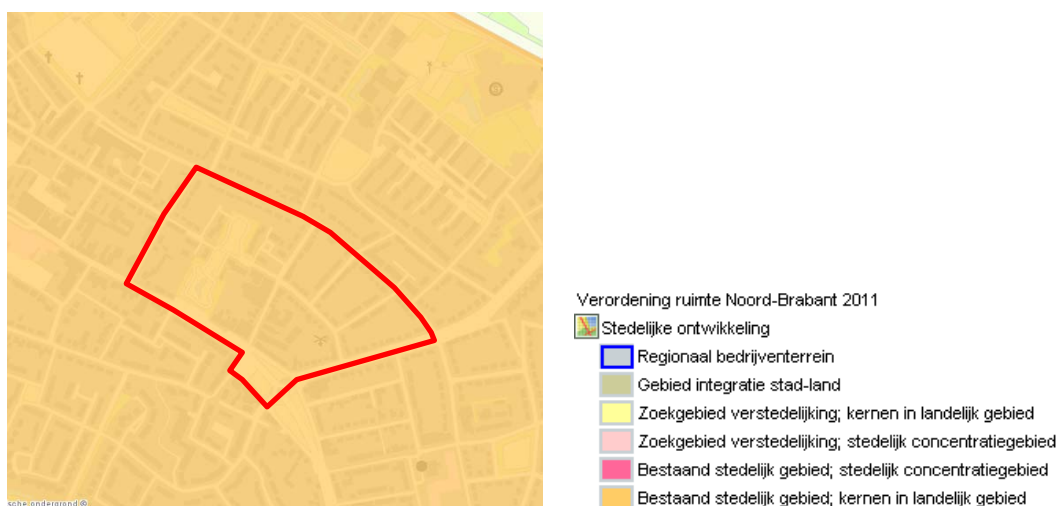
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden 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

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheerplan. Het beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving, zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke provinciale beleid is.



Afbeelding 2: Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte (met globale ligging plangebied in rood kader)

Verordening Ruimte

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.

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 aangeduid (zie afbeelding 2). 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.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Schijndel

De Woonvisie 2013 geeft de prioriteiten aan voor het toevoegen van extra woningen aan de woningvoorraad. Vanwege zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden in principe extra woningen binnen de bestaande kom gerealiseerd. Als gevolg van de vergrijzing, de toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens en de te verwachten bevolkingskrimp op termijn, wordt prioriteit gegeven aan herontwikkeling, verdichting en inbreiding.

Uitgangspunten van het woonbeleid zijn voldoende betaalbare woningen, meer diversiteit in woningtypen om zoveel mogelijk mensen passend aan hun situatie zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, diversiteit en functiemenging binnen buurten vanwege leefbaarheid en gelijke kansen voor diverse bevolkingsgroepen op vervulling van hun woonbehoefte.

Uitvoeringsprogramma Wonen

Jaarlijks wordt het woonbeleid vertaald in een Uitvoeringsprogramma Wonen. In dat programma wordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave aangegeven en inzicht gegeven in de woning(ver)bouwprogrammering. Naast de zorg voor voldoende harde plancapaciteit voor realistische plannen zijn er zachte plannen om flexibel op externe ontwikkelingen in te kunnen spelen, zowel op inhoud als op fasering van realisatie. Er wordt kritisch gekeken naar het hard maken van zachte plannen en het toevoegen van nieuwe plannen. Bij de keuzes zijn de prioriteiten uit de Woonvisie leidend.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend. Uitgangspunt is dat het aantal woningen niet toeneemt.

Bebouwingsregeling wonen 2009

De gemeente Schijndel kent het beleid "Bebouwingsregeling Wonen 2009". Dit beleid is in april 2009 door het college vastgesteld en, na publicatie, in werking getreden. De beleidsregel biedt de burger mogelijkheden om de eigen woning uit te breiden middels een uitbreiding of bijgebouw en voor de zogenaamde beroepen aan huis.

Doorwerking plangebied

De beleidsuitgangspunten uit de "Bebouwingsregeling Wonen 2009" zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan. Hierdoor zijn royale en flexibele uitbreidingsmogelijkheden van en bij woningen ontstaan. Van het bij een woning behorend achter- of zijerf mag 40% tot een maximum van 100 m² worden bebouwd met erfbebebouwing. Hieronder wordt verstaan aanbouwen aan en bijgebouwen en overkappingen bij een woning. Aan de zijkant van een woning kan een overkapping (carport) worden gerealiseerd en aan de voor- of zijgevel van de woning mag een uitbouw (erker, overkapte entree) worden opgericht. Voor hoekwoningen zijn uitzonderingen opgenomen. Ook het maken van een dakopbouw is mogelijk. De zogenaamde beroepen aan huis zijn rechtstreeks onder voorwaarden toegestaan.

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 kapvergunningstelsel 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 vergunningstelsel zoals hierboven genoemd.

Doorwerking plangebied

In onderhavig bestemmingsplan is ten aanzien van het aspect groen geregeld dat de bomen – van de "Lijst Beschermde Bomen" – op de verbeelding een dubbelbestemming "Waarde – Waardevolle boom" hebben. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Nota Hondenbeleid

De gemeente Schijndel heeft in 2001 de Nota Hondenbeleid opgesteld. Reden hiervoor is het streven naar een integrale oplossing voor het probleem van de hondenuitwerping in Schijndel. De doelstelling van de nota is het nemen van maatregelen ter vermindering van de overlast. Dit gebeurt via twee sporen:

- door het opstellen van duidelijke en werkbare regelgeving en het scheppen van duidelijkheid hieromtrent naar de burger toe (zowel honden- als niet hondenbezitters);
- door het aanwijzen van hondenuitlaatplekken en het laten opruimen van de uitwerpselen door de hondenbezitters.

Doorwerking plangebied

Het eerstgenoemde aspect, de regelgeving, wordt via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) aangepakt. Ten behoeve van het tweede aspect wordt binnen de bestemming Groen ruimte geschapen voor hondenvoorzieningen. Hierbij kan men denken aan een hondenuitlaatstrook, een hondenuitrenveld en hondentoiletten.

Speelruimtebeleid

Het Speelruimteplan (2000) vormt de basis voor het gemeentelijk beleid met betrekking tot speelruimte. In het Speelruimteplan zijn de consequenties in beeld gebracht om een goede kwalitatieve en kwantitatieve speelruimte te realiseren. Per wijk is de huidige situatie met betrekking tot speelruimte geïventariseerd. Vervolgens is een ideale situatie in beeld gebracht, inclusief de financiële consequenties. Het totaal aantal speelplekken in Schijndel zou moeten worden opgewaardeerd van 51 tot 65 stuks, zodat de meest ideale dekking wordt bereikt die praktisch haalbaar is. Om het beste resultaat te krijgen en te behouden zijn aandachtspunten geformuleerd die elk jaar moeten worden gecontroleerd.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied is geconstateerd dat het redelijk goed is ingericht qua speelplekken. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het realiseren van speelplekken (zie bij bestemming Groen).

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 een conserverend karakter heeft waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De hierboven genoemde maatregelen worden daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor zover de genoemde maatregelen niet passen binnen de bestemming verkeer, zal voor de realisatie van de genoemde maatregelen een separate planologisch juridische procedure met een eigen afwegingskader worden doorlopen.

De Hoofdstraat, Plein 1944 en de Wijbosscheweg vallen onder de categorie erftoegangswegen I met een maximumsnelheid van 30 km/h, met aparte fietsvoorzieningen. De overige wegen binnen het plangebied vallen onder de categorie erftoegangswegen II met een maximumsnelheid van 30 km/uur, zonder aparte fietsvoorzieningen. De wegen hebben allen de bestemming ‘Verkeer – 2’.

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.

Daarom worden in onderhavig bestemmingsplan voor alle functies parkeernormen opgenomen. De parkeereis is niet uitsluitend beperkt voor bouwactiviteiten doch strekt ook tot gebruik c.q. gebruikswijzigingen.

Doorwerking plangebied

Door het op termijn vervallen van bepalingen ten aanzien van parkeren in de Bouwverordening zijn voor het bepalen van de parkeerbehoefte van alle functies, de parkeernormen die CROW heeft opgesteld voor de stedelijkheidsgraad “weinig stedelijk” in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Ook wordt aandacht besteed aan het gebruik van voortuinen voor het opstellen van voertuigen. Indien dit gebeurt op een manier die ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit, de uitstraling naar en van de openbare ruimte of het gebruik van de openbare ruimte, is dit ongewenst. Het opstellen van voertuigen, zonder dat vergunning is verstrekt voor het uitwegen, wordt niet toegestaan.

In februari 2013 is in het gebied rondom winkelcentrum ‘t Zuid een parkeeronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek en de doorwerking daarvan in dit bestemmingsplan worden besproken in paragraaf 3 van hoofdstuk 4.

Detailhandelsvisie Schijndel

De op 16 december 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie analyseert de bestaande winkelstructuur in Schijndel en geeft vervolgens de detailhandelsontwikkelingen aan om de detailhandelsstructuur in Schijndel in de toekomst te optimaliseren.

De gemeente Schijndel heeft in de Detailhandelsvisie gekozen voor een versterking van het centrumgebied én behoud van levensvatbare centra en dagelijkse voorzieningen op wijk- en buurniveau. Het centrum is het belangrijkste winkelgebied met een bovenlokale uitstraling. Inwoners van de gemeente Schijndel kunnen op één centrale plek in het dorp, het centrum van Schijndel, al hun dagelijkse en niet-dagelijkse aankopen doen. Door de clustering profiteren winkels van elkaars aanwezigheid, kan er combinatiebezoek tussen winkels plaatsvinden en is een relatief uitgebreid aanbod mogelijk. In het centrum worden daarom alle vormen van detailhandel toegestaan, met zo min mogelijk oppervlakte- en branchebeperkingen.

De basis versterking van het centrum is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan Centrum 2009. Dit bestemmingsplan ziet op ruimtelijke verdichting en concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied. Het realiseren van een sterker centrum brengt met zich mee dat met uitbreidingsmogelijkheden buiten het centrum terughoudend moet worden omgegaan.

Doorwerking plangebied

In de Detailhandelsvisie wordt, naast versterking van het centrum, gekozen voor behoud van de levensvatbare centra en dagelijkse voorzieningen op wijk- en buurniveau. Winkelcentrum ‘t Zuid is, na het kernwinkelgebied het centrum, het winkelgebied in Schijndel. Uit diverse onderzoeken en publicaties blijkt dat de detailhandel (economisch) onder druk staat. Om te zorgen dat winkelgebied ‘t Zuid ook in de toekomst vitaal blijft, is een grote mate van flexibiliteit gewenst waarbij de relatie

én de verhouding met kernwinkelgebied in het centrum van Schijndel gerespecteerd wordt.

De afstand tussen het centrum van Schijndel en winkelcentrum 't Zuid is dermate groot, dat er geen ruimtelijke relatie is tussen deze gebieden, waardoor ze dus ook als aparte zogenaamde gemengde gebieden worden beschouwd.

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 Plein 1944 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.

Het gebied rondom Plein 1944 strekt zich uit van het Jansenpark ('t Kroontje), via Plein 1944 tot en met de Hertog Jan II Laan (slechts een klein gedeelte hiervan ligt dus binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan). Voor het gebied rondom Plein 1944 betreft de doelgroep de bewoners in de omgeving. Er zijn horecagelegenheden uit de categorieën I t/m IV gesitueerd. Het beleid is consoliderend van aard: handhaven van het aantal horecabedrijven in het gebied. Bij vertrek van een horecabedrijf kan er een ander horecabedrijf terugkeren, eventueel op een andere plaats in hetzelfde gebied. Maar geen uitbreiding van het huidige aantal horecazaken. Daarnaast dient er gestreefd te worden naar verplaatsing van uitgaansgerichte horeca naar het gebied rondom Kloosterstraat en Hoofdstraat.

Doorwerking plangebied

Op basis van bovenstaande onderverdeling is in het bestemmingsplan een categorisering voor horecabedrijven opgenomen. Deze is gebaseerd op het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013. Binnen winkelcentrum 't Zuid zijn twee horecagelegenheden aanwezig. Dit betreft café 't Kroontje aan Hoofdstraat 216 en lunchroom Broodje Apart aan Molenstraat 8. In het bestemmingsplan zijn deze bestaande horecabe-

drijven bestemd tot 'Gemengd – 6'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk. Ter plaatse van de aanwezige horecabedrijven is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waarbinnen een horecabedrijf in de aangegeven categorie mag worden geëxploiteerd. Voor het toekennen van de aanduiding is de aard van het feitelijk aanwezige horecabedrijf als uitgangspunt genomen. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk elders binnen de bestemming een horecabedrijf te beginnen onder de voorwaarde dat een reeds bestaand horecabedrijf is vertrokken en de desbetreffende aanduiding van de verbeelding wordt verwijderd.

3. BESTAANDE SITUATIE

De gemeente Schijndel ligt in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant, centraal in de driehoek 's-Hertogenbosch, Oss, Eindhoven. De buurgemeenten van Schijndel zijn: Boxtel, Sint-Michielsgestel, Bernheze, Veghel en Sint-Oedenrode. De gemeente telt ongeveer 23.000 inwoners. De meeste inwoners wonen in één van de twee kernen binnen de gemeente: Schijndel of Wijbosch. Het plangebied is centraal in de kern Schijndel gelegen, direct ten zuidoosten van het centrum van Schijndel.

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Schijndel wordt het eerst genoemd in 1299, als 'Scinle'. Als nederzettingvorm is Schijndel in eerste instantie een samengesteld lintdorp. Dit betekent dat naast de hoofdweg een secundaire wegenstructuur is ontstaan, welke parallel loopt aan de Hoofdstraat. Schijndel is in tegenstelling tot veel omliggende dorpen, niet ontstaan door de ligging aan een rivier, maar door de ligging aan de handelsweg tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Mogelijk bestaat de Hoofdstraat al sinds de Romeinse tijd.²

Landbouw en ambachtelijke nijverheid (zoals de klompenmakerij) zijn tot ver in de twintigste eeuw de hoofdbron van inkomsten geweest. Vervolgens hebben verschillende industrieën de overhand gekregen, met name kousen en kaarsen werden gefabriceerd in Schijndel.

3.2 Ruimtelijke typering

Een groot deel van het plangebied kan getypeerd worden als historische bebouwingslinten langs de oorspronkelijke uitvalswegen. Historische bebouwingslinten bestaan in het algemeen uit een reeks van losstaande gebouwen en onbebouwde terreinen en zijn in de loop der tijd ontstaan langs de oudere hoofd- en uitvalswegen. Vaak sluiten deze wegen aan op de oude kern of maken daarvan deel uit. Een vergelijkbare bebouwing ontstond ook plaatselijk langs veldwegen. Rond de bebouwing vloeit de openbare ruimte vaak op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimte.

Aan het beeld van de bebouwingslinten is de ontstaansgeschiedenis van de gemeente binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving af te lezen. Deels zijn deze bebouwingslinten opgenomen in nieuwe wijken. De oorspronkelijke samenhang in

² Gebaseerd op: Provincie Noord-Brabant; 1990; Cultuurhistorische Inventarisatie Noord-Brabant, Monumenten Inventarisatie Project, Gemeente Schijndel.

het wegennet is meestal nog herkenbaar, maar het kan ook gaan om fragmenten in een nieuwe omgeving. Historische bebouwingslinten vormen een aantrekkelijke vestigingsplaats voor economische activiteiten. Mede onder invloed daarvan ondergaan veel bebouwingslinten een geleidelijk veranderingsproces van functiewisseling, aanpassing en verdichting. Afhankelijk van hun ontstaan en ontwikkeling kunnen bebouwingslinten in wandwerking, bouwmassa's, functie en bouwstijlen een grote samenhang, maar ook een grote diversiteit laten zien.

De historische bebouwingslinten hebben een duidelijke functionele en visuele relatie met de route waarlangs deze zijn ontstaan. De situering op de kavel en de bebouwingsrichting is doorgaans historisch bepaald door de ontginningswijze en verkaveling van het omringende landschap.

Vrijwel alle bebouwing is opgebouwd uit een of twee lagen met een stevige kap en staat gericht naar de weg. Nabij kruisingen of splitsingen van wegen staat de bebouwing gericht naar de belangrijkste weg.

Het bebouwingsbeeld heeft in de historische bebouwingslinten een afwisselend karakter, mede als gevolg van de verschillende stijlperiodes waarin de panden zijn ontstaan. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het wegbeeld.

De oorspronkelijke bebouwing toont vaak duidelijke agrarische trekken: Een forse massa, die evenwijdig aan en vaak dicht op de weg is geplaatst. Kenmerkend zijn de dominante kap en de lage gootlijn. Tussen de agrarische bebouwing staan vrijstaande panden uit verschillende stijlperiodes. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor.

In een deel van het plangebied, aan de Binnenweg en de Van der Leckstraat en rond het Jansenpark, kan de bebouwing getypeerd worden als woonwijken in traditionele blokverkaveling. In de ontstaansperiode van deze buurten, de jaren vijftig en zestig, lag het accent op het produceren van goedkope woningen. Zowel voor de stedenbouwkundige opzet als voor de architectonische uitwerking leidde dit uitgangspunt tot aanzienlijke versoberingen in vergelijking tot vorige bouwperiodes.

Het stedenbouwkundig patroon wordt gekenmerkt door een opzet, die in principe rechthoekig is en die ingevuld is met gesloten en halfopen bouwblokken. Woningen zijn gebouwd langs straten, doorgaans in rijtjes van vier of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen.

Vrijwel alle woningen bestaan uit een of twee lagen met een kap. Kenmerkend zijn de blokvormige groepering van de woningen en het straatgericht wonen. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadelkappen en soms schilddaken.

3.3 Functionele typering

Wonen

De woonfunctie is sterk vertegenwoordigd in het plangebied. Rond het winkelcentrum bevinden zich aaneengesloten woongebieden. Binnen het winkelcentrum komt wonen voor op de verdiepingen van winkelpanden en ook op de begane grond.

De Wijbosscheweg, Plein 1944, Hoofdstraat en de Van Berghenstraat kunnen worden gekenmerkt als historisch bebouwingslint. Historische bebouwingslinten bestaan in het algemeen uit een reeks van losstaande gebouwen en onbebouwde terreinen en zijn in de loop der tijd ontstaan langs de oudere hoofd- en uitvalswegen. Deze wegen sluiten aan op de oude kern. De historische bebouwingslinten hebben een duidelijke functionele en visuele relatie met de route waarlangs deze zijn ontstaan. De situering op de kavel en de bebouwingsrichting is doorgaans historisch bepaald door de ontginningswijze en verkaveling van het omringende landschap. Vrijwel alle bebouwing is opgebouwd uit één of twee lagen met een stevige kap en staat gericht naar de weg. Nabij kruisingen of splitsingen van wegen staat de bebouwing gericht naar de belangrijkste weg. In het bebouwingsbeeld overheersen traditionele kenmerken van de architectuur het wegbeeld. Het groen in het straatbeeld bestaat hoofdzakelijk uit laanbomen en de beplanting op de privé erven. Rond de rotonde bij Wijbosscheweg – Plein 1944 is ruimte voor extra groen op de overhoeken aanwezig.

Aan de Binnenweg - Van der Leckstraat - De Pegstukken ligt een buurt bestaande uit korte blokken met rijwoningen (twee lagen met een kap) aan rechte wegen en voortuinen georiënteerd op het zuiden.

Typerend voor de woningen aan de Deken Baekerstraat is de traditionele opzet van de woningen: rood/geel metselwerk, schuine pannen daken en houten kozijnen. De twee-onder-een-kap woningen bestaan uit één laag met een kap. Karakteristiek zijn de lage goten aan de voorzijde van de woningen, waardoor een lang dakvlak ontstaat.

Aan de Molenhof en rondom het noordelijke deel van het Jansenpark zijn seniorenwoningen bestaande uit één laag met een kap gesitueerd.

Winkelcentrum 't Zuid

Winkelcentrum 't Zuid bestaat uit het deel van de Molenstraat vanaf De Pegstukken tot de Hoofdstraat en een klein deel van de noordzijde van de Hoofdstraat. De meeste winkels zijn gevestigd in de Molenstraat. Het winkelcentrum heeft een redelijk compacte opzet. Het winkelfront wordt echter op diverse plaatsen onderbroken

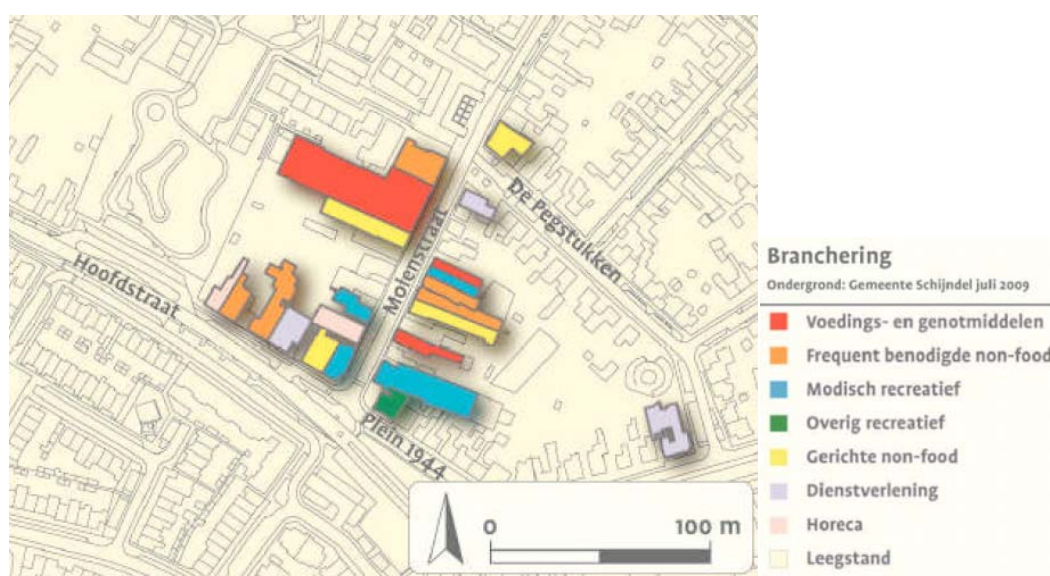
door woningen, vooral aan de westzijde van de Molenstraat. Daarnaast zijn er enkele winkels aan de Hoofdstraat gevestigd, die op zichzelf functioneren.

Winkelcentrum 't Zuid is een bestaand winkelgebied met verschillende functies. Het winkelgebied 't Zuid vormt functioneel en stedenbouwkundig een (gemengd) gebied met verschillende functies variërend van detailhandel, wonen, dienstverlening en horeca. Het gebied heeft een dagelijkse boodschappenfunctie voor zuidoost Schijndel. Daarnaast liggen er, verspreid in het gemengd gebied, diverse speciaalzaak met een (boven)lokale functie.

Het winkelaanbod in 't Zuid heeft een omvang van 4.338 m² wvo (± 18 verkooppunten). Dit winkelaanbod bestaat voor een deel uit boodschappenwinkels met o.a. supermarkt Albert Heijn (± 1.200 m² wvo), een slijter en een dierspeciaalzaak. Dit aanbod is in het noordelijke deel van de Molenstraat gevestigd. Dit dagelijkse aanbod is niet compleet: een verszaak als een bakker of slager ontbreekt.

Er zijn enkele zelfstandige modewinkels in 't Zuid gevestigd, waarvan Van Tilburg met ± 960 m² wvo, verdeeld over twee panden aan de zuidelijke entree van de Molenstraat, veruit de grootste is. Daarnaast is verspreid over het winkelcentrum een aantal kleinschalige aanbieders in diverse branches gevestigd.

Een deel van het aanbod heeft een bovenwijkse verzorgingsfunctie, met name de modewinkels. Naast het winkelaanbod zijn er in 't Zuid 2 horecabedrijven en 3 dienstverlenende bedrijven te vinden.



Afbeelding 4: Branchering winkelcentrum 't Zuid (bron: Detailhandelsvisie Schijndel)

De winkelpanden in 't Zuid zien er verzorgd uit. De fraaie panden van Van Tilburg vormen een uitnodigende entree. De openbare ruimte heeft een eigentijdse uitstraling. De inrichting van de openbare ruimte past bij het koopmotief 'een snelle boodschap'. Doordat de rijloper, de parkeerplaatsen en het trottoir op eenzelfde niveau liggen, heeft de Molenstraat voldoende verblijfskwaliteit; zowel autobezoekers, als fietsers en voetgangers krijgen hier voldoende ruimte. Doordat de bestrating van de trottoirs overal hetzelfde is, wordt het winkelcentrum als eenheid ervaren.³

Niet- woonfuncties

Buiten het winkelcentrum 't Zuid zijn op enkele plaatsen eveneens niet-woonfuncties gesitueerd. Het betreft:

- een tandprothetische praktijk aan de Wijbosscheweg;
- een makelaarskantoor aan de Wijbosscheweg;
- een apotheek aan Plein 1944;
- een groothandel in groenten en fruit aan De Pegstukken;
- de molen De Pegstukken aan De Pegstukken;
- een kantoor aan Molenhof (direct ten noorden van het winkelcentrum);
- een nutsvoorziening aangrenzend aan het Jansenpark.

Groen

Het groen in het straatbeeld bestaat hoofdzakelijk uit laanbomen en de beplanting op de privé erven. Rond de karakteristieke V-vormige splitsingen of kruisingen van wegen ontstaat soms ruimte voor extra groen op overhoeken of op de particuliere erven. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de manier waarop particulieren omgaan met hun erf.

Binnen het plangebied is het Jansenpark gelegen. Het Jansenpark behoorde tot het kousenfabriekscomplex van N.V. Jansen de Wit. De vijver in het park is vormgegeven in de vorm van een sok. Het park is in 1970 geschonken aan de gemeente Schijndel, en maakt nu onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en wordt omschreven als groene wig of park.

Verkeer en parkeren

Winkelcentrum 't Zuid is bereikbaar via de rotonde op Plein 1944 en de Molenstraat. De Molenstraat is ter hoogte van de winkels ingericht voor eenrichtingsverkeer.

In februari 2013 is in het gebied rondom winkelcentrum 't Zuid een parkeeronderzoek uitgevoerd. Adviesbureau Dufec heeft een inventarisatie uitgevoerd van het gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied Molenstraat.⁴ Deze inventarisatie is vervolgens geanalyseerd door het adviesbureau Spark.⁵ De rapportages

³ Bron: Detailhandelsvisie Schijndel (projectnr. 863.0609). Droogh Trommelen en partners, 22 juni 2010.

⁴ Parkeeronderzoek Molenstraat Schijndel februari 2013. Dufec, 12 maart 2013.

⁵ Parkeeronderzoek Molenstraat Schijndel (versie 2.0 definitief). Spark, 21 maart 2013.

van deze onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Parkeren in 't Zuid gebeurt in belangrijke mate op de langsparkerplekken in de Molenstraat. Dit is een onderscheidende kwaliteit in dit winkelcentrum. Daarnaast ligt ten noorden van Albert Heijn een parkeerpleintje (Molenhof). Dit wordt vooral op zaterdag druk gebruikt. Ook aan het andere uiteinde is parkeercapaciteit aanwezig (langsparkeren aan Plein 1944) en kan dicht bij de winkels geparkeerd worden.

Bij de inventarisatie van het parkeeronderzoek zijn 306 parkeerplaatsen geregistreerd, 242 parkeerplaatsen in openbaar gebied, 11 invalidenparkeerplaatsen en 53 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeeronderzoek laat zien dat het onderzoeksgebied voldoende parkeerplaatsen bevat om in de huidige parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij wordt verwezen naar de hoogst gemeten overall parkeerdruk op zaterdagmiddag. Deze bedraagt gemiddeld 77% over alle parkeerplaatsen (openbaar, op eigen terrein en invalideparkeerplaatsen). In de analyse van de inventarisatie wordt door verkeerskundig adviesbureau Spark hierbij de kanttekening geplaatst dat de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen 84% bedraagt.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Wonen

Alle bestaande woningen (buiten het winkelcentrum 't Zuid) krijgen in het bestemmingsplan een woonbestemming. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Uiteraard is hierbij rekening gehouden met de eventuele gevolgen van deze wijzigingen voor de omgeving. In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor een ieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Daarom wordt er gewerkt met bouwvlakken, waarin de woningen met erfbebouwing zijn toegestaan. Buiten de bouwvlakken is alleen erfbebouwing toegestaan. De diepte van de bouwvlakken is afhankelijk van het type woning.

Wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is de bestaande situatie het uitgangspunt. Deze mag niet worden verhoogd. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum.

De Bouwregeling wonen 2009 is het uitgangspunt voor de bouw mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen.

In paragraaf 6.2. van deze toelichting wordt bovenstaande nader uitgewerkt.

Woningen boven winkels zijn in het winkelcentrum 't Zuid gewenst om te voorkomen dat het winkelcentrum 's avonds uitgestorven is. Een daarmee samenhangend voordeel is, dat het zicht en toezicht op de winkels beter mogelijk is. De winkelier stelt het ook vaak op prijs nabij de winkel een bedrijfswoning te hebben. Het centrum is aantrekkelijk als woongebied voor kleine huishoudens, senioren en starters. Uit de woonvisie blijkt dat het beleid zich met name richt op deze laatste doelgroep.

Uitgangspunt is dat het bestaand aantal woningen niet toeneemt.

4.2 Winkelcentrum 't Zuid

Op basis van de Detailhandelsvisie vervult het centrum van Schijndel in de toekomstige detailhandelsstructuur een functie als het compleet dorpscentrum voor de inwoners van Schijndel en de omliggende kernen. Het moet gaan functioneren als bovenlokaal hoofdwinkelcentrum met zowel een sterk dagelijks aanbod als een compleet niet-dagelijks aanbod.

De toekomstige gewenste detailhandelsstructuur voor winkelcentrum 't Zuid bestaat uit een klein en compact winkelcentrum met een boodschappenfunctie voor het zuidoosten van Schijndel. De afstand tussen winkelcentrum 't Zuid en het centrum is dermate groot dat er geen ruimtelijke relatie is tussen de gebieden en het wordt dan ook als een apart winkelcentrum beschouwd.

Huidige situatie winkelcentrum 't Zuid

Winkelcentrum 't Zuid is een bestaand winkelgebied met verschillende functies. Het winkelgebied 't Zuid, bestaand uit het deel van de Molenstraat van De Pegstukken tot de Hoofdstraat en een klein deel van de Hoofdstraat, vormt functioneel en stedenbouwkundig een (gemengd) gebied met verschillende functies variërend van detailhandel, wonen, dienstverlening en horeca. Het gebied heeft een dagelijkse boodschappenfunctie voor zuidoost Schijndel. Daarnaast liggen er, verspreid in het gemengd gebied, diverse speciaalzaken (De Pegstukken 2, Molenstraat 18, Molenstraat 5 – 7, Molenstraat 1, Hoofdstraat 230 en Hoofdstraat 224 – 228) met een (boven)lokale functie.

Voor het opstellen van de Detailhandelsvisie zijn in het centrum van Schijndel en in winkelcentrum 't Zuid klantenherkomstenquêtes en passantentellingen uitgevoerd. Uit deze passantentellingen en klantenherkomstenquêtes is voor 't Zuid onder andere het volgende gebleken:

- 90% van de bezoekers van 't Zuid komt uit Schijndel en ongeveer de helft hiervan komt uit Schijndel-Oost en Wijbosch;
- 67% van alle bezoekers komt slechts bij 1 winkel, dus een korte verbijfsduur,
- meeste bezoekers komen meerdere keren per week;
- verreweg de meest bezochte winkel is de Albert Heijn.

Uit de tellingen is tevens gebleken dat het in andere winkels in dagelijkse artikelen rondom de Albert Heijn (in het noordelijk deel van de winkelcentrum 't Zuid dus) het meest druk is. Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat 't Zuid een winkelcentrum is en dat het in hoofdzaak een dagelijkse boodschappenfunctie voor Zuidoost-Schijndel heeft.

4.3 Detailhandel binnen winkelcentrum 't Zuid

Overleg met winkelgroep 't Zuid en Citymanagement Schijndel

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan is uitgebreid overleg geweest met Winkelgroep 't Zuid en Citymanagement Schijndel. Het citymanagement heeft ook een inventarisatie gedaan bij winkeleigenaars en pandeigenaren naar uitbreidingswensen.

Op basis van de inventarisatie heeft het citymanagement enkele aanbevelingen geformuleerd. De belangrijkste zijn:

- Om in de toekomst het hoofd te kunnen bieden aan verschillende ontwikkelingen dient er ruimte te zijn voor schaalvergroting en assortimentsuitbreidingen. Wanneer deze niet geboden worden kan dit negatieve gevolgen hebben voor een aantal winkels, waarmee het bestaansrecht van het hele gebied in geding komt.
- Graag een flexibele bestemmingsregeling: bestaande woningen moeten kunnen worden omgezet naar winkels.
- Het maximum van 500 m² wvo/10% ten opzichte van bestaande aanbod moet niet gezien worden als een absoluut maximum, maar als een streefgetal/-percentage;
- Het maximale percentage van 10% is in lang niet alle gevallen realistisch (bij kleine winkels).
- Door het maximale oppervlak in de Molenstraat te verhogen van 500 naar 700 m² zouden alle huidige en redelijke wensen gehonoreerd kunnen worden.
- Door uitbreiding van het aantal m² wvo te beperken tot bijvoorbeeld maximaal 100 m² kan enige sturing worden gegeven aan de invulling van de gewenste branches in dagelijks aanbod.

Naar aanleiding van de gesprekken met en de aanbevelingen van Winkelgroep 't Zuid en Citymanagement Schijndel is nog eens goed gekeken naar de beperkte uitbreidingsmogelijkheden, die er zijn voor het winkelcentrum 't Zuid en de wijze waarop dit vertaald kan worden in het bestemmingsplan.

Het publiekrechtelijk instrument bestemmingsplan en detailhandel

Allereerst is gekeken naar welke mogelijkheden het instrument bestemmingsplan biedt om detailhandel te regelen.

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of een bepaald initiatief kan worden ingepast c.q. kan worden tegengehouden. Dit heeft consequenties voor de inhoud van de bestemmingsregeling. Sommige zaken kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld, omdat ze niet ruimtelijk relevant zijn. Doe je dit wel dan is het procesrisico (de kans dat de Raad van State een streep trekt door de regeling) heel groot.

Uit jurisprudentie blijkt:

- a. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is geen ruimtelijk relevant argument.⁶ Bij haar besluitvorming behoort een overheid zich niet te mengen in onderlinge concurrentieverhoudingen.
- b. Van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector door ontwikkelingen elders is bijna nooit sprake. Ook in Schijndel zal geen sprake zijn van duurzame ontwrichting⁷.
- c. Het beperken van de vrijheid van vestiging mag alleen als dat door dwingende redenen van algemeen belang gerechtvaardigd is. Daartoe worden onder meer gerekend milieubescherming, ruimtelijke ordening en consumentenbescherming: het mag niet gaan om een zuiver economische belang (zie uitspraken door het Europese Hof van Justitie⁸). In Schijndel kan het argument consumentenbescherming niet gebruikt worden. Ook speelt milieu hier geen rol. Blijft over: een goede ruimtelijke ordening.
- d. Brancheringseisen mogen alleen op basis van ruimtelijke ordeningsmotieven, zoals bereikbaarheid, verkeersstromen, oppervlakte, parkeerbelasting, ligging, stedenbouw, e.d, gesteld worden.
- e. Ten slotte mag bestaande bedrijvigheid in het algemeen niet 'op slot gezet' worden. Dit betekent dat bedrijven, waaronder winkels, voldoende ruimte moeten hebben om ook in de toekomst hun bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Vaak wordt in dit verband uitgegaan van 10% uitbreidingsruimte per bedrijf voor de periode van geldigheid van het bestemmingsplan.

Uitgangspunten bestemmingsregeling detailhandel

Algemeen

In de in 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie wordt gekozen voor behoud van de levensvatbare centra en dagelijkse voorzieningen op wijk- en buurtniveau. Winkelcentrum 't Zuid is, na het kernwinkelgebied het centrum, het tweede winkelgebied in Schijndel. Uit diverse onderzoeken en publicaties blijkt dat de detailhandel (economisch) onder druk staat. Om te zorgen dat winkelgebied 't Zuid ook in de toekomst vitaal blijft, is een grote mate van flexibiliteit gewenst waarbij de relatie én de verhouding met kernwinkelgebied in het centrum van Schijndel gerespecteerd wordt.

⁶ ABRS 2 oktober 2001, zaaknummer 200105597/1.

⁷ Zie ook uitspraken Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: AbRvS 10 juni 2009, zaak nr. 200808122/1/R3, Gst 2009/111 en AbRvS van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3 en 200808233, LJN BL0728 PDV Overijssel.

⁸ Europese Hof van Justitie 24 maart 2011, zaak C-400/08: Vrijheid van vestiging van winkels (in Catalonië), onder de punten 73 en 74. Zie ook het arrest van het Hof van 15 april 2010, CIBA, C-96/08, onder punt 48.

Flexibiliteit

De flexibiliteit wordt op een aantal manieren geboden. Allereerst wordt het winkelcentrum 't Zuid gezien als één gemengd gebied. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar een dynamiek waarbij winkels en overige functies profiteren van elkaars aanwezigheid.

Het gehele gebied krijgt één bestemming, zodat voor het winkelcentrum 't Zuid zowel voor wat betreft bouwen en gebruik één regeling geldt. Het gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid krijgt de bestemming 'Gemengd 5'. In het kader van de flexibiliteit zijn binnen dit gemengd gebied met de bestemming 'Gemengd 5' tal van functies toegelaten variërend van detailhandel (maximaal één supermarkt), dienstverlening, kantoren, publieksgerichte maatschappelijke functies, culturele en creatieve activiteiten, bestaande horeca en wonen.

Deze functies zijn onderling uitwisselbaar waarbij de algemene regel geldt dat het aantal woningen binnen het gemengd gebied met de bestemming 'Gemengd 5' niet mag toenemen. Via een wijzigingsbevoegdheid is het, onder voorwaarden, mogelijk het bestaand aantal woningen te vermeerderen.

Bouwen

Het bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' heeft een overwegend conserverend karakter, waarbij de bestaande (niet illegale) situatie planologisch wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' vormt geen juridisch-planologische basis voor (grote) ontwikkelingen.

Op percelen mogen, binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, hoofdgebouwen en erfbebouwing worden gerealiseerd. De bouwvlakken binnen de bestemming 'Gemengd 5' hebben een diepte van 12 meter. Erfbebouwing mag ook buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Hierbij geldt, overeenkomstig consistent beleid binnen de gemeente Schijndel voor niet-woon functies, een maximale oppervlakte aan erfbebouwing van 40% van de gronden tot een maximum van 60 m². In geval de bestaande, legaal gerealiseerde, erfbebouwing een grotere oppervlakte heeft dan 60 m² wordt deze op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen bestaande matenregeling positief bestemd.

Nieuwvestiging detailhandel

Binnen het gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid met de bestemming 'Gemengd 5' is nieuwvestiging van detailhandel rechtstreeks toegestaan tot een maximaal winkelvloeroppervlak (verder: wvo) van 75 m². Deze maat van detailhandel sluit aan bij de bestaande maatvoering in het straatbeeld in winkelgebied 't Zuid. Hiermee wordt gestreefd naar realisatie van een dynamisch winkelcentrum 't Zuid waarbij de relatie met het kernwinkelgebied in het centrum van Schijndel wordt gerespecteerd.

Uitbreiding detailhandel

Binnen het gemengd gebied winkelcentrum 't Zuid met de bestemming 'Gemengd 5' zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande detailhandel gesteld op 25% van het bestaande wvo. Gezien de huidige (economische) omstandigheden binnen de detailhandelssector (internetverkoop, dalende omzet als gevolg van economische crisis etc.) is het van belang ook de (bestaande) detailhandelsvestigingen voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Om er bovendien voor te zorgen dat het winkelgebied ook in de toekomst behouden blijft, is het nodig om uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Zo krijgen actieve ondernemers wat flexibiliteit en de mogelijkheid voor enige schaalvergroting.

Uitsluiten vestiging van meer dan één supermarkt

Zoals voorgesteld in de detailhandelsvisie wordt ervan uitgegaan dat 't Zuid binnen de Schijndelse detailhandelsstructuur gepositioneerd is als winkelcentrum met een wijkverzorgend boodschappenkarakter met maximaal één supermarkt. Dit laatste betekent een verbod op de vestiging van meer dan één supermarkt in het plangebied. De motivering hiervoor is niet alleen gelegen in de visie op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur, maar ook op de verkeersaantrekkende werking van supermarkten. Ook supermarkten met een wijkverzorgende functie worden veelal per auto bezocht vanwege het volume van de boodschappen (veel in 1 keer, kratten, etc.) ofwel omdat men snel weer naar huis moet om bijvoorbeeld diepvriesproducten weg te brengen. Supermarkten roepen daardoor extra vervoersstromen op en hebben een relatief grote behoefte aan parkeerplaatsen.

In dit bestemmingsplan wordt er dan ook vanuit gegaan dat er geen tweede supermarkt in het plangebied komt. Naast het feit dat het ongewenste effecten op de verkeer- en parkeersituatie heeft, is toevoeging van een tweede supermarkt ongewenst omdat 't Zuid met een tweede supermarkt een bovenwijkse functie zou krijgen en dit de positie van het centrum zou ondermijnen.

Parkeren

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft een beheersmatig karakter. Grote ontwikkelingen worden in het voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De legale situatie wordt juridisch-planologisch vastgelegd.

In het gemengd gebied Winkelcentrum 't Zuid is op dit moment 4.338 m² bestaand winkelvloeroppervlak (wvo) aanwezig. Ingevolge binnen de bestemming 'Gemengd 5' opgenomen regeling kan – bij maximale benutting van de opgenomen planologische mogelijkheden – het winkelvloeroppervlak met 1835 m² worden uitgebreid, 750 m² door nieuwvestiging (10 percelen binnen het gemengd gebied met een andere functie dan detailhandel) en 1.085 m² door 25% uitbreiding van het aanwezige winkelvloeroppervlak. Met een voor het gemengd gebied geldende norm van 5 par-

keerplaatsen per 100 m² betekent dit een extra parkeerbehoefte van 92 parkeerplaatsen.

In het gemengd gebied en de directe omgeving zijn in totaal 306 parkeerplaatsen aanwezig. Dit aantal parkeerplaatsen is onderverdeeld in 242 openbare parkeerplaatsen, 11 gehandicaptenplaatsen en 53 parkeerplaatsen op eigen terrein. De bezettingsgraad bij parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt 50%.

Uit recente telling (februari 2013) blijkt dat de gemiddelde bezettingspercentage van openbare parkeerplaatsen in het gehele onderzoeksgebied op zaterdagmiddag (drukste moment van de week) 79% te zijn met als uitschieter de bezetting op zaterdagmiddag tussen 14:00 en 15:00 uur van 84%. Op basis van deze tellingen bedraagt de gemiddelde bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen gedurende winkelopeningstijden (inclusief zaterdag) 70%. De bezettingsgraad bij parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt circa 50%. Ook de bezettingsgraad bij de gehandicaptenplaatsen bedraagt circa 50%. Beleidsmatig wordt binnen de gemeente Schijndel een maximale bezettingsgraad van 80% tot 85% aangehouden.

Parkeerbilans

Benodigde extra parkeerplaatsen		92 p.p
Beleidsmatige ruimte openbaar (85% van 242 - 70% van 242)	36 p.p	
Parkeerplaatsen eigen terrein (bezettingsgraad 50% van 53)	<u>26 p.p</u>	
		<u>62 p.p.</u>
Tekort aan parkeerplaatsen		30 p.p.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ingeval 100% van de planologische mogelijkheden tot nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel wordt benut er een (beleidsmatig) tekort aan parkeerplaatsen is van 30 parkeerplaatsen.

Gezien het bovenstaande is er een 'knip' gelegd in uitbreidingsmogelijkheden. Nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande detailhandel tot 100 m² wvo is rechtstreeks toegestaan. Uitbreidingen van 100 m² of meer wvo ten opzichte van het bestaande wvo (zoals opgenomen in de bij de regels opgenomen bijlage) wordt middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt onder voorwaarde dat er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Tot slot wordt ten aanzien van het onderwerp parkeren opgemerkt dat indien blijkt het maximale bezettingspercentage van 85% van de openbare parkeerplaatsen regelmatig en gedurende langere periodes wordt overschreden, er parkeerregulerende maatregelen worden geïntroduceerd.

4.4 Overige functies binnen winkelcentrum 't Zuid

Horeca

De gemeente heeft een terughoudend beleid voor nieuwvestiging van horeca (zie ook paragraaf 2.7).

Horeca is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca' waarbij de maximaal toegestane horecacategorie wordt aangegeven. Voor het toekennen van de aanduiding is de aard van het feitelijk aanwezige horecabedrijf als uitgangspunt genomen.

Overige functies

Het winkelcentrum 't Zuid is een gemengd gebied. Binnen dit gemengd gebied wordt gezien de gewenste flexibiliteit, naast detailhandel en (bestaande) horeca, ook de ruimte geboden voor overige niet-woonfuncties.

Deze functies kunnen een gunstige invloed uitoefenen op de beleving van het winkelcentrum 't Zuid, mits deze een publieksgericht karakter hebben. Een bezoek aan de kapper of tandarts kan zo gecombineerd worden met het doen van boodschappen bij de supermarkt. Dergelijke voorzieningen leveren daarmee een bijdrage aan de gewenste dynamiek in het gebied en zij kunnen ondersteunend zijn aan de detailhandel. Dienstverlenende en (publieksgerichte) maatschappelijke voorzieningen zijn dan ook algeheel toegestaan binnen het winkelcentrum 't Zuid.

Vanwege de gewenste flexibiliteit zijn in het winkelcentrum 't Zuid ook kantoren, culturele en creatieve activiteiten toegestaan.

Wonen

Op basis van het volkshuisvestingsbeleid is een toename van het bestaand aantal woningen niet toegestaan. In het kader van de door de gemeente nagestreefde flexibiliteit is middels een wijzigingsbevoegdheid een vermeerdering van het bestaand aantal woningen wel mogelijk.

4.5 Niet-woonfuncties buiten het winkelcentrum 't Zuid

Buiten het winkelcentrum 't Zuid zijn ook enkele dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Deze voorzieningen zijn passend in de omgeving, echter uitbreiding van dergelijke voorzieningen buiten het winkelcentrum 't Zuid is niet wenselijk.

4.6 Groen en natuur

Hondenuitlaatplekken

Ten behoeve van het aanwijzen van hondenuitlaatplekken biedt het bestemmingsplan ondersteuning. In de regels is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van voorzieningen binnen de bestemmingen Groen. Hiermee wordt het gemeentelijk hondenbeleid mede ondersteund door middel van het bestemmingsplan.

Speelruimte

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met het realiseren van speelplekken (zie bij bestemmingen Groen en Verkeer - 2).

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 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 bepaalde 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 aanwezige en eventueel nieuw te ontwikkelen functies/gebieden in het plangebied. Dit bestemmingsplan laat maar weinig ontwikkelingen toe. Het gaat in de meeste gevallen om ontwikkelingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan bij recht reeds toegestaan zijn (via een vrijstelling ex artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening of via een bestemmingsplanherziening) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. Dit zijn geen 'nieuwe' ontwikkelingen, waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

5.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet Geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet Geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

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.

Alle wegen binnen het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Conform bestaande jurisprudentie wil de gemeente echter inzicht hebben in de

akoestische situatie vanwege alle wegen, dus ook de wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur, om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan, waardoor akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet passen binnen de lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de onderhavig bestemmingsplan.

5.4 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 stoffen⁹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer in een bestemmingsplan (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

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.

⁹ 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.

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Doorwerking plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan is beoordeeld 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.

Risicovolle bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig. Ook in de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd waarmee rekening behoeft te worden gehouden.

Transport gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied en ook in de omgeving daarvan zijn geen wegen en buisleidingen aanwezig waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

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

5.5 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen die bodemonderzoek noodzakelijk maken, zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien.

5.6 Water

In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening

te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later' van het Waterschap Aa en Maas, het Waterplan van de gemeente Schijndel, 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 drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- *Veilig en bewoonbaar gebied*

Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.

- *Voldoende water*

Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- *Schoon water*

Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- *Natuurlijk water*

De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterschap Aa en Maas: Beleidsuitgangspunten watertoets

Het waterschap Aa en Maas hanteert een achttal beleidsuitgangspunten waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

1. *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;
2. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: *'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'*;
3. *Hydrologisch Neutraal bouwen:* Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
4. *Water als kans.* De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
5. *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;
6. *Voorkomen van vervuiling.* Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
7. *Wateroverlastvrij bestemmen.* Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (norm uit Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt;
8. *Rekening houden met waterschapsbelangen* (bijvoorbeeld beschermde gebieden en beschermingszones van watergangen of waterkeringen).

Gemeente Schijndel: Waterplan

De gemeente Schijndel heeft in 2008 een waterplan vastgesteld¹¹. Het waterplan heeft de status van (kaderstellend) beleidsplan. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn "hard" te noemen. Het waterplan kan daarom gezien worden als parapluplan. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde doelstellingen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen (o.a. watertoets). Het uitvoeringsprogramma wordt gezien als inspanningsverplichting.

Het waterplan is opgebouwd rondom vier hoofddoelstellingen, te weten:

- een veerkrachtig en duurzaam watersysteem in 2015;
- een optimaal functionerende waterketen in 2015;
- effectieve waterorganisatie;
- maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie.

Voor kernen, kernrandzones, agrarisch gebied en het gebied Wijboschbroek, Elderbroek en de Geelders zijn streefbeelden geformuleerd. Het plangebied valt onder de typering kernen. Voor kernen is het volgende streefbeeld genoemd in het Waterplan: "Schoon water op een duurzame wijze verwerken zonder wateroverlast".

De waterhuishoudkundige functie is peilbeheer gericht op wonen en werken. De grond- en oppervlaktewaterkwaliteit voldoen aan de normen en doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en het (schone) hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse geïnfiltreerd. De waterlopen ontvangen, bergen en voeren het schone hemelwater af richting de kernrandzone. Belangrijke speerpunten hierbij zijn:

- verminderen (grond)wateroverlast;
- minimaliseren werking riooloverstorten met afvalwater.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf dient in het kader van de watertoets door de gemeente Schijndel te worden voorgelegd aan het Waterschap de Aa en Maas.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Bodem en geohydrologie

In en rond Schijndel bestaat de ondergrond uit een afwisseling tussen zandgronden met een humusrijke bovenlaag (eerdgronden) en leemgronden. Ook kunnen op zandgronden op enige diepte onder het maaiveld leemlagen voorkomen. Het voorkomen van leem(lagen) in de ondergrond kan plaatselijke een beperkende factor zijn voor de bodemdoorlatendheid. Als gevolg van de beperkte doorlatendheid kan de grondwaterspiegel plaatselijk tot kort onder het maaiveld stijgen. Bij eventuele

¹¹ Hoofdrapport Waterplan Schijndel. Royal Haskoning, 2008.

ruimtelijke ontwikkelingen is de ontwateringsdiepte (afstand tussen grondwater-spiegel en maaiveld) een aandachtspunt.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Binnen het bestemmingsplan is slechts één oppervlaktewater aanwezig, namelijk de vijver in het Jansenpark.

Het park maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en wordt omschreven als groene wig of park. Het park biedt kansen om naast groen ook waterberging een plek te geven. Dit kan door bijvoorbeeld afgekoppeld schoon regenwater tijdelijk te bufferen in het Jansenpark.

Riolering

De riolering in het bestemmingsplan bestaat in het gehele gebied uit een gemengd rioolstelsel. Afvalwater en regenwater worden hierbij samen in één buis afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het bestemmingsplan ligt in rioolbemalingsgebied "Hoofdstraat-Europalaan 02". In het bestemmingsplan bevinden zich geen rioolverstorten. De Deken Baekersstraat vormt een grens in de bemalingsgebieden "Beemd 05" en "Hoofdstraat-Europalaan 02". Op deze grens is één interne rioolverstort aanwezig en wordt via een persleiding afvalwater geloosd uit Wijbosch en industrieterrein Duin.

Het afvalwater in het plan wordt onder vrij verval afgevoerd naar het "rioolgemaal Schijndel" op de Steeg. Van hieruit wordt het afvalwater getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Dinther.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Indien (buitenplans) eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden is men verplicht om op particulier terrein het afvalwater te scheiden van het regenwater.

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

Aangezien er in het plangebied geen watergangen en/of waterlopen aanwezig zijn die onderdeel uitmaken van het oppervlaktewatersysteem komt de bestemming 'Water' niet voor op de verbeelding. Het enige oppervlaktewater, de vijver in het Jansenpark, is opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen integraal mogelijk gemaakt.

Binnen de bestemming Verkeer zijn eveneens water en waterhuishoudkundige voorzieningen integraal mogelijk gemaakt. Hierdoor zijn duurzame voorzieningen zoals infiltratievoorzieningen en waterbergingslocaties integraal mogelijk. Dit biedt

de flexibiliteit om bij eventuele herontwikkeling of reconstructie een duurzame hemelwaterafvoer te realiseren (afkoppelen).

5.7 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 Habitatrichtlijn. 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 Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk merkwijls 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 ge-

meentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedsplannen en een beheersgebiedsplan.

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. Het bestemmingsplan laat rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen toe die getoetst dienen te worden in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet.

5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan is instandhouding en bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed. Als cultuurhistorisch erfgoed wordt aangemerkt:

- monumenten (zowel aangewezen door het Rijk als door de gemeente);
- historische stedenbouwkundige elementen en structuren;
- archeologische monumenten (zowel aangewezen door Rijk, provincie als gemeenten; gebieden met een zeer grote, danwel redelijk tot grote kans op archeologische sporen);

Monumenten

Er zijn twee monumenten binnen het plangebied aanwezig:

- de molen De Pegstukken aan De Pegstukken 27 is een rijksmonument;
- de woning aan Hoofdstraat 192 is een gemeentelijk monument.

Via de Monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening wordt bescherming geboden tot instandhouding van de monumenten. Daarnaast is in onderhavig bestemmingsplan nog een extra specifieke regeling voor de monumenten opgenomen. Daartoe zijn de monumenten op de verbeelding aangeduid.

Karakteristieke bebouwing

In het Erfgoedbeleid dat is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 27 juni 2013, zijn twee gebouwen binnen het plangebied bestempeld tot 'karakteristieke bebouwing'. Het gaat om Hoofdstraat 204 en 206. Deze bebouwing heeft in dit bestemmingsplan een bescherming gekregen in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing'.

Historische stedenbouwkundige elementen en structuren: Molenbiotoop

Binnen het plangebied is de molen De Pegstukken gesitueerd aan De Pegstukken 27. De molen heeft een kap met wieken en is maalvaardig. Het is dan ook belangrijk dat rekening gehouden wordt met de molenbiotoop van de molen. Een molenbiotoop kan gedefinieerd worden als het gebied rondom de molen dat van essentieel belang

is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Om dit gebied te begrenzen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag wat betreft bebouwing en beplanting in het stedelijk gebied de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel). In het stappenplan dat in bijlage 1 is opgenomen, is weergegeven over hoe in beginsel om moet worden gegaan met de molenbiotoop.

In onderhavig bestemmingsplan wordt het niet mogelijk gemaakt om nieuwe bebouwing op te richten binnen de molenbiotoop en ook is het niet mogelijk de hoogte van bebouwing te vergroten ten opzichte van de hoogte ten tijde van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Zodoende zijn er geen strijdigheden met de molenbiotoop.

Archeologische monumenten

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed. Door het verdrag van Malta (Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed) is het beleid steeds meer gericht op het tijdig betrekken van archeologische belangen bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Daartoe heeft de gemeente Schijndel een beleidsnota opgesteld voor de vakgebieden archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg.

Op basis van de archeologische en cultuurhistorische beleidskaart die onderdeel uitmaakt van de beleidsnota van de gemeente Schijndel kent het plangebied van onderhavig bestemmingsplan drie waarden, te weten:

- categorie 2: gebieden van archeologische waarde;
- categorie 3: historische kernen met een hoge archeologische verwachting
- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting.

In onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen ten aanzien van de activiteiten bouwen en uitvoeren van werken of werkzaamheden die deze waarden beschermen.

Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of bij de hem vertegenwoordigende bevoegde overheid, de gemeente Schijndel.

5.9 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'.¹² Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Conclusie

Een deel van het plangebied aan de Molenstraat en de Hoofdstraat heeft de bestemming 'Gemengd – 5' en 'Gemengd – 6'. Binnen het gebied met deze bestemmingen worden detailhandel, dienstverlenende voorzieningen, publieksgerichte maatschappelijke voorzieningen, kantoren, culturele en creatieve activiteiten en bepaalde vormen van horeca toegestaan. Daarnaast wordt ook wonen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat dit gebied aan te wijzen is als een gemengd gebied.

De toegestane functies binnen de bestemmingen 'Gemengd – 5' en 'Gemengd – 6' behoren tot categorie 1 uit de VNG publicatie. De aan te houden afstand is daarmee 10 meter in een rustige woonwijk. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kan de aan te houden afstand één stap verlaagd worden, waardoor de aan te houden afstand tot woningen 0 meter is.

¹² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

De directe omgeving rondom de gronden met de bestemmingen 'Gemengd – 5' en 'Gemengd – 6' is niet als gemengd gebied aan te wijzen. Daar is sprake van een rustige woonwijk. Er bevinden zich enkele dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen, maar over het algemeen is daar sprake van woningen.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen binnen het plangebied gewaarborgd is.

5.10 Radarverstoringgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied 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 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 113 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt geen bebouwing toegestaan die hoger is dan 113 meter boven N.A.P.. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen invloed op het radarverstoringgebied.

6. PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN

6.1 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.

Behoudens de bestemmingen 'Bedrijf – Nutsvoorziening' en 'Gemengd – 5' is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013, omdat de gemeente het voornemen heeft in de toekomst voor de gehele bebouwde kom één bestemmingsplan te maken.

De bestemmingen 'Gemengd – 3', 'Maatschappelijk - 1', 'Tuin', 'Verkeer – 2', 'Wonen', Waarde – Archeologie 2, 3 en 4 en Waarde – Cultuurhistorie 3 - karakteristieke bebouwing komen voor in het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 en zijn daaruit overgenomen. Ook de Inleidende regels en Algemene regels zijn geënt op de in Kom Schijndel 2013 voorkomende regels.

Het bestemmingsplan Kom Schijndel kent reeds de bestemmingen 'Gemengd – 1, 2, 3 en 4'. In dit bestemmingsplan is doorgenummerd en is de bestemmingen 'Gemengd 5' opgenomen.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De als 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangegeven gronden zijn bestemd voor (grotere) gebouwen ten behoeve van het algemeen nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. De bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden verhoogd. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum. Via een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de maximale goot- en bouwhoogte te verhogen tot respectievelijk 6 m en 10 m.

Gemengd - 3

Deze bestemming is gegeven aan die niet woonfuncties, die gelegen zijn buiten het winkelcentrum 't Zuid (de bestemmingen Gemengd – 5 en Gemengd – 6). De als 'Gemengd – 3' aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, dienstverlenende activiteiten en kantoren. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. De bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden verhoogd. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum. Via een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de maximale goot- en bouwhoogte te verhogen tot respectievelijk 6 m en 10 m.

De totale gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing op het bouwperceel mag ten hoogste 40% bedragen met een maximum van 60 m².

Naast deze bouwregels is het mogelijk dat burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Gemengd – 5

Deze bestemming is gegeven aan het winkelcentrum 't Zuid. . Voor een onderbouwing van de (omvang van de) toegestane functies binnen deze bestemming wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en paragraaf 9 in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. De bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden verhoogd. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum. Via een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de maximale goot- en bouwhoogte te verhogen tot respectievelijk 6 m en 10 m.

De totale gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing op het bouwperceel mag ten hoogste 40% bedragen met een maximum van 60 m². Deze maatvoering wordt regelmatig overschreden. Deze overschrijdingen zijn, als de bebouwing legaal is opge-

richt en past in de aan de grond gegeven bestemming, positief bestemd via de 'bestaande matenregeling' (zie artikel 19 van de regels).

Naast deze bouwregels is het mogelijk dat burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Groen

Het (aanwezige) groen en de waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder de waterpartij in het Jansenpark) zijn bestemd als 'Groen'.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en hondenuitlaatvoorzieningen.

Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan. Wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals afrastingen en speelvoorzieningen.

Kantoor

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren met bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals parkeergelegenheid en groenvoorzieningen.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. De bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden verhoogd. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum. Via een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de maximale goot- en bouwhoogte te verhogen tot respectievelijk 6 m en 10 m.

De maximale hoogten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de planregels opgenomen.

Maatschappelijk – 1

De bestaande apotheek aan het Plein 1944 heeft de bestemming 'Maatschappelijk – 1' gekregen. Hier is ook een woning toegestaan.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. De bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden verhoogd. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum. Via een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de maximale goot- en bouwhoogte te verhogen tot respectievelijk 6 m en 10 m.

De maximale hoogten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de planregels opgenomen.

Molen

De molen binnen het plangebied is specifiek bestemd als molen, omdat de molen geen specifieke functie heeft zoals wonen of detailhandel waar deze onder geschaard kan worden. Daarom is gekozen om de molen onder de bestemming 'Overig' van de SVBP2008 te laten vallen.

De goot- en bouwhoogte van de molen zijn op de verbeelding opgenomen. Om de molen te beschermen is een stelsel van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen. Daarnaast is binnen een straal van 400 meter een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen om te voorkomen dat er te hoge bebouwing en beplanting gerealiseerd wordt.

Binnen de bestemming 'Molen' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van voorzieningen voor het Gilde met een maximale oppervlakte van 80 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,25 en 5 meter.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gekoppeld aan de bestemming 'Wonen' voor de categorieën 'vrijstaand', 'twee/aaneen' en 'aaneengebouwd'. De bestemming 'Tuin' is gelegen voor de voorgevellijn van de woningen en loopt door tot (circa) drie meter achter de voorgevellijn.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan, hiervan kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken voor erkers en entrees. Daarnaast zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter.

Bestaande matenregeling

Alle legaal opgerichte bouwwerken zijn positief bestemd.

Verkeer – 2

Alle wegen in het plangebied vallen binnen de bestemming 'Verkeer – 2'. De gronden zijn met name bestemd voor doeleinden van verkeersafwikkeling voor het langzaam- en snelverkeer (< 50 km/h), dan wel voor parkeer-, en autostallingsdoeleinden en groenvoorzieningen.

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

Wonen

Binnen de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' is een aantal aspecten van belang, te weten:

- het bouwvlak;
- de goot- en bouwhoogte;
- de erfbebouwing;
- de bestaande matenregeling;
- aan huis verbonden beroepen.

Het bouwvlak

Voor het bepalen van de afmetingen van het bouwvlak is aangesloten bij bestaand beleid zoals neergelegd in de Bebouwingsregeling Wonen 2009. Dit betekent dat voor de maatvoering van de diepte van de bouwvlakken de volgende indeling is aangehouden:

- aaneengebouwd: 8 meter tenzij bestaande hoofdmassa dieper is;
- twee aaneen: 10 meter tenzij de bestaande hoofdmassa dieper is;
- vrijstaand: 10 meter; de diepte van het bouwvlak kan worden uitgebreid tot maximaal 12 meter bij een bouwperceel groter dan 500 m² waarbij een minimale afstand van 18 meter tot de achterperceelgrens van de woning behouden blijft dan wel tot maximaal 15 meter bij een bouwperceel groter dan 750 m² waarbij een minimale afstand van 20 meter tot de achterperceelgrens behouden blijft.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met hoofd- en erfbebouwing.

De goot- en bouwhoogte

Als maximale goot- en bouwhoogte wordt de bestaande goot- en bouwhoogte aangehouden tenzij de goot- en bouwhoogte middels een aanduiding op de verbeelding worden weergegeven. Deze goot- en bouwhoogte mag niet direct worden verhoogd, maar met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken om een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan waarbij een maximale goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 6 meter en 10 meter.

Erfbebouwing

Evenals bij de bepaling van de afmetingen van het bouwvlak is voor wat betreft de erfbebouwingsmogelijkheden aangesloten bij bestaand beleid zoals neergelegd in de Bebouwingsregeling Wonen 2009. Dit betekent dat erfbebouwing (aan- en bijgebouwen en overkappingen) zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag worden opgericht. De maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing buiten het bouwvlak bedraagt 40% van het bouwperceel met de bestemming 'Wonen' met erfbebouwing tot een maximum oppervlakte van 100 m². De goot- en bouwhoogte van de erfbebouwing bedraagt respectievelijk 3,25 meter en 5 meter met uitzondering van carports en overkappingen, hiervoor geldt een

maximale bouwhoogte van 3 meter en de voorwaarde dat zij plat moeten zijn afgedekt.

Ondergrondse bebouwing onder op het bouwperceel aanwezige gebouwen (dus ook aan- en bijgebouwen) wordt toegestaan tot een diepte van 3 meter onder aansluitend maaiveld.

Aan huis verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven wordt binnen de bestemming 'Wonen' direct toegestaan. Hierbij wordt eveneens aangesloten bij bestaand beleid Bebouwingsregeling Wonen 2009. Dit betekent dat er een maximale oppervlakte van 25 m² wordt aangehouden.

Groothandel in groenten en fruit

Aan de Pegstukken 17 is achter een woonhuis een groothandel in groenten en fruit aanwezig. Deze is door middel van een aanduiding positief bestemd.

Waarde – Archeologie 2, Waarde – Archeologie 3, Waarde – Archeologie 4

Afhankelijk van de archeologische waarde zijn binnen het plangebied drie verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen (zie ook paragraaf 5.8).

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

Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing

Overeenkomstig het Erfgoedbeleid heeft de bebouwing gelegen aan de Hoofdstraat 204 en 206 de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3 – karakteristieke bebouwing' gekregen ter bescherming van de aanwezige karakteristieke waarden.

Waarde – Waardevolle boom

In het plangebied bevinden zich waardevolle bomen. Deze waardevolle bomen zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle boom'. Binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waardoor het verboden is om zonder een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'werken' ingrepen uit te (laten) voeren.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik, het (zonodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Er worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van een exploitatieplicht.

Ten slotte zijn er vanuit de oude bestemmingsplannen bouw mogelijkheden die worden overgenomen in dit bestemmingsplan. Er is overgangsrecht (artikel 9.1.20 invoeringswet Wro) waarin staat dat voor zover op grond van een bestemmingsplan onder de WRO een bouwvergunning verleend kon worden voor een bouwplan dat onder de Wro is aangewezen als een bouwplan waarvoor de verplichting van kostenverhaal geldt, de artikelen 6.12 t/m 6.22 Wro buiten toepassing blijven. Hiermee worden de voor 1 juli 2008 bestaande bouwtitels die nadien in een bestemmingsplan nieuwe stijl worden gehandhaafd, geëerbiedigd.

Gezien het bovenstaande brengt het bestemmingsplan als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die een gemeente heeft gesteld worden nageleefd.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. De afdeling Publiekszaken van de gemeente dient deze situaties aan te geven.

De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld.

Gelet op het feit dat de actualisering van bestemmingsplannen voor de kernen hoog in het vaandel staat, betekent dat ook veel aandacht moet worden besteed aan het inventariseren van illegale situaties. Veel zal daarbij samenhangen met het feit dat in veel kernen of wijken een inhaalslag moet worden gemaakt wat betreft illegale bebouwing. Voor dit inventariseren is tijd en capaciteit nodig. Met name in het kader van de 'inhaalslag' is vooral in de beginperiode veel inzet nodig. De gemeente Schijndel heeft een handhavingsnotitie vastgesteld waarin aangegeven wordt op welke wijze men vorm wenst te geven aan het handhavingsbeleid en welke capaciteit daarvoor nodig is.

8. 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. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke inspraakverordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 26 oktober 2012 tot en met 6 december 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn inspraakreacties ingediend. Deze zijn samengevat en beoordeeld in de 'Inspraak- en vooroverlegrapportage Molenstraat e.o.'. Deze rapportage is als bijlage bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De reacties zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel zijn samengevat en beoordeeld in de 'Inspraak- en vooroverlegrapportage Molenstraat e.o.'. Deze rapportage is als bijlage bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

8.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' heeft, conform artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 5 april 2013 tot en met donderdag 16 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om, (naar eigen keuze) mondeling of schriftelijke een zienswijze bij de gemeente Schijndel in te dienen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn alle ontvankelijk. Daarom zijn ze allemaal in behandeling genomen.

In bijlage 5 van dit bestemmingsplan is de Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Molenstraat e.o.' opgenomen. Hierin wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen en wordt een onderbouwing gegeven van de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook staan in de nota de ambtshalve doorgevoerde wijzigingen vermeld.

8.4 Beroep

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

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Parkeeronderzoek inventarisatie Dufec

Bijlage 2: Parkeeronderzoek analyse Spark

Bijlage 3: Stappenplan Molenbiotoop

Bijlage 4: Inspraak- en vooroverlegrapportage

Bijlage 5: Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Molenstraat e.o. (geanonimiseerd)

Regels

