



bestemmingsplan

“Meester Michelsstraat 2”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0844.BPMrMichelsstraat2-VG01



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: **bestemmingsplan "Meester Michelsstraat 2"**

Datum: 26 maart 2015
Projectnummer: 2013.129
Status / versie: Definitief / 26-03-15

Initiatiefnemer: **Wouters Beheer B.V.**
(Post)adres: Harry Jansenlaan 1a
5481 CB Schijndel

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Auteurs: T. van de Camp Msc. (planoloog), mr. D. (David) Wintraecken
(planjurist)
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situatie.....	6
1.3 Het planvoornemen	7
1.4 Doelstelling bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer.....	7
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	8
2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling.....	8
2.2 Planbeschrijving.....	9
3. Ruimtelijk beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid.....	14
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Geluid	22
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	24
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	25
4.5 Milieueffectrapportage	28
4.6 Bodem.....	28
4.7 Water	29
4.8 Lucht.....	31
4.9 Historische kwaliteit	33
4.10 Flora en fauna	34
4.11 Mobiliteit en infrastructuur	37
4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	38
5. Juridische toelichting.....	42
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	42
5.2 Systematiek van de regels	42
5.3 Bebouwing algemeen	43
5.4 Toelichting bestemmingen.....	43
6. Uitvoeringsaspecten.....	44
6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7. Slotconclusie.....	46

Bijlagen

1. De Roever Omgevingsadvies; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaierontwikkeling locatie Mr. Michelsstraat 2-4 te Schijndel, 20 mei 2014
2. Bodeminzicht; Verkennend bodemonderzoek Mr. Michelsstraat 2-4 Schijndel, 3 juni 2014
3. RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.; Eindrapportage Plangebied Mr. Michelsstraat te Schijndel: een bureauonderzoek; 9 september 2014
4. Buro Maerlant; Ecologische quickscan en nader onderzoek vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet; 19 november 2014

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Schijndel een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van het voormalig postkantoor aan de Meester Michelsstraat 2 in Schijndel naar een gebouw met 11 appartementen en commerciële ruimtes. Onderstaande foto's geven een weergave van de bestaande bebouwing ter plaatse (bron: maps.google.nl).



Op 19 maart 2014 heeft de gemeente bij brief laten weten het door de initiatiefnemer ingediende plan voorstelbaar te achten. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente aangegeven in overleg met de initiatiefnemer het plan verder te willen uitwerken om te komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan. De gemeente geeft tot slot te kennen dat het plan niet op fundamentele bezwaren stuit. Enkele aspecten opgenomen in het principeverzoek van de initiatiefnemer dienen nog wel extra aandacht te krijgen.

1.2 Situatie

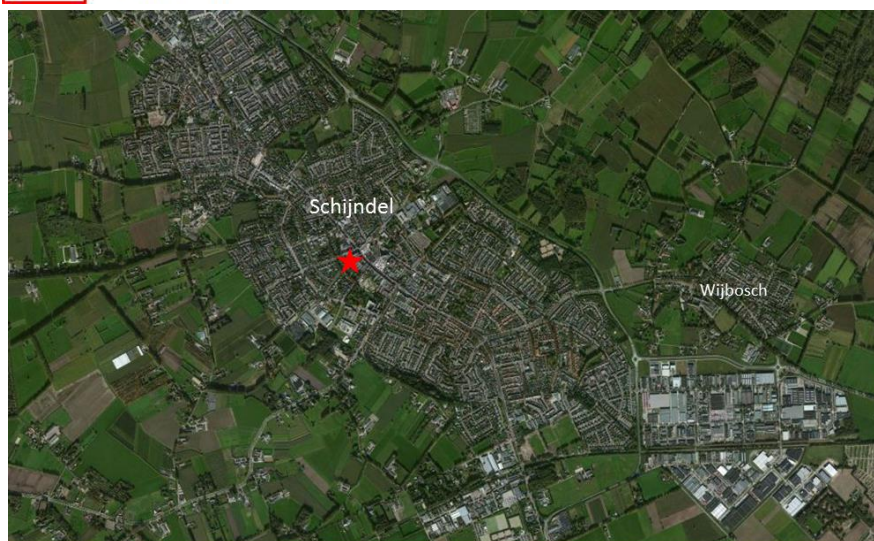
In het hart van de Brabantse Meierij liggen de dorpen Schijndel en Wijbosch die samen de gemeente Schijndel vormen. De gemeente Schijndel ligt centraal in de driehoek 's-Hertogenbosch, Oss, Eindhoven. Het plangebied aan de Meester Michelsstraat ligt midden in de kern Schijndel, op de hoek met Hoofdstraat-Meester Michelsstraat. Het plangebied is tot voor kort in gebruik geweest als postkantoor en bestaat uit een hoofdgebouw, bijgebouw en een ruimte voor parkeervoorzieningen. De voormalige postkantoorlocatie omvat een oppervlakte van ruim 1.400 m² en is momenteel niet gebruik.


Aan de oostzijde en de zuidoostzijde van het plangebied ligt een parkeervoorziening, aan de westzijde en zuidwestzijde zijn woonpercelen gelegen. Ten noorden van het plangebied vormt de Meester Michelsstraat de grens. Aan de overzijde van deze straat bevinden zich eveneens woningen.

Op navolgende luchtfoto's zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven (bron: maps.live.com).



 Plangebied



 Globale ligging plangebied

1.3 Het planvoornemen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie aan de Meester Michelsstraat 2. Tot voor kort was hier het postkantoor van Schijndel gevestigd. Het onderliggende plan betreft de sloop van het postkantoor en bijgebouw en de oprichting van:

- 11 appartementen met bergingen;
- circa 200 m² commerciële ruimte, niet zijnde detailhandel;
- 24 parkeerplaatsen (waarvan 21 op eigen terrein en 3 op terrein van De Bank).

Een en ander heeft een herstructurering van het gehele plangebied tot gevolg.

1.4 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, inclusief een uiteenzetting over de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande planologisch-juridische situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie (de planbeschrijving).

2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" en heeft de bestemmingen 'Gemengd - 3' en 'Maatschappelijk - 1', en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



	Plangebied
	Gemengd - 3
	Maatschappelijk - 1
	Waarde - Archeologie 2 en 4
	Bouwvlak
	Voor het totale plangebied: Gebiedsaanduiding vrijwaringszone molenbiotoop

De bestemmingen die vigeren binnen het plangebied betreffen reeds stedelijke functies. De voor 'Gemengd - 3' aangeduide gronden zijn onder meer bestemd voor dienstverlening, kantoren, verhardingen en parkeervoorzieningen, tuinen en groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De voor 'Maatschappelijk - 1' aangeduide gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, aan de functie ondergeschikte horeca, verhardingen en verkeers- en parkeervoorzieningen, tuinen en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemmingen 'Gemengd - 3' en 'Maatschappelijk' bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen (binnen het bouwvlak) 3,25 m.

Aangezien op onderhavig plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' vigeert, is in het kader van onderhavige ontwikkeling een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten worden kort en bondig uiteengezet in paragraaf 4.10 van deze toelichting.

Voor het gehele plangebied geldt dat deze is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringsgebied – molenbiotoop'.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het gewenste bouwplan. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het onderliggende bouwplan om 11 appartementen en commerciële ruimte te kunnen ontwikkelen in het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk conform de vigerende bestemmingen ter plaatse van het plangebied.

2.2 Planbeschrijving

Het (bouw)plan betreft de herontwikkeling en herstructurering van het hiervoor nader gedefinieerde plangebied van het voormalige postkantoor van Schijndel naar 11 appartementen met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur en circa 200 m² aan commerciële ruimte. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een mix van betaalbare appartementen op de markt te brengen welke specifiek ontworpen worden voor starters en senioren, eventueel gecombineerd met een zorgbehoefte.

De gemeente Schijndel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt terug in haar Woonvisie. Ook het voorliggende woningbouwplan dient, en zal, derhalve in overeenstemming (te) zijn met de prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten, zoals beschreven in de Woonvisie. Verder geldt dat alle woningen volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie worden gebouwd. In het kort houdt dit in dat de appartementen levensloopbestendig gemaakt worden. Zo krijgen alle verblijfs- en verkeersruimtes draaicirkels voor rolstoelen en is er een mogelijkheid tot het maken van een MiVa-toilet (in badkamer). Ook zijn voor vrijwel alle ruimtes minimummaten aangegeven. Hierbij moet gedacht worden aan opstelplaatsen voor bed, kasten, zithoek en eethoek.

De initiatiefnemer heeft reeds overleg gevoerd met de gemeente om zo volledig mogelijk te beantwoorden aan de wensen en behoeftes, zoals opgenomen in de verschillende beleidsstukken van de gemeente Schijndel. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bouwplan gegarandeerd zijn.

De geplande commerciële ruimte (circa 200 m²) is gesitueerd op de begane grond aan de zijde van het bestaande parkeerterrein en georiënteerd op de Hoofdstraat. De commerciële ruimtes zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening, niet voor detailhandel.

Met het bouwplan wordt zuinig, zorgvuldig, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. De oorspronkelijke maatschappelijke functie in vorm van een postkantoor maakt plaats voor woningbouw in combinatie met circa 200 m² commerciële ruimte op de begane grond. Er is geen sprake van uitbreiding, wel van inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid.

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden: de zogeheten 'ladder duurzame verstedelijking'. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Trede 1:

De herontwikkeling van de woningbouwlocatie kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). De geplande oprichting van circa 200 m² aan commerciële ruimte ten behoeve van dienstverlening en kantoren, niet zijnde detailhandel, is geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling omdat onder het geldende planologische regime ter plaatse reeds deels een maatschappelijke en deels een gemengde bestemming aanwezig is. De woningbouwlocatie is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Wonen 2013 van de gemeente Schijndel. In de Woonvisie Schijndel en het Uitvoeringsprogramma Wonen is aangegeven waaraan behoefte is, qua kwantiteit en kwaliteit. De gemeente Schijndel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. De appartementen zijn specifiek ontworpen worden voor starters en senioren, eventueel gecombineerd met een zorgbehoefte. Ook het voorliggende woningbouwplan dient, en zal, derhalve in overeenstemming (te) zijn met de prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten, zoals beschreven in de Woonvisie. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid).

Trede 2:

Nu sprake is van een actuele behoefte zal deze in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie:

de voorziene woningbouw voorziet in een actuele regionale behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De derde trede komt daarmee niet aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid staat onderhavige planontwikkeling niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte 2014 zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructure-ring'.

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen volgens het 'migratiesaldo-nul'. Vitale dorpen bieden landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus.

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 initiatief 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.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de Verordening ruimte 2014 is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavige planontwikkeling. Deze zullen hierna worden behandeld.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant.

Niet alle thematische kaarten, die de Verordening vorm geven, zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: plangebied in thematische kaarten

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Overige agrarische ontwikkeling en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

Stedelijke ontwikkeling

Binnen het thema 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Plangebied



Bestaand Stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kunnen in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

In de Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen. Ook kan de aard van de woningen betrekking hebben op de woningbouwcategorieën zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan

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

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

3.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Woonvisie Schijndel 2013, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2013, de Structuurvisie Ruimte, het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan, Groenbeleidsplan, Welstandsbeleid, het Waterplan Schijndel en het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid. e.d. Ook beschikt de gemeente over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavig plangebied. Ook deze worden in deze paragraaf besproken.

Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma Wonen 2013

In de Woonvisie Schijndel 2013 staat het woonbeleid, zoals dat de komende jaren wordt uitgevoerd. Het bevat maatregelen en oplossingen die genomen moeten worden om het woonbeleid te realiseren. In de Woonvisie staat ook beschreven wat voor soort woningen er gebouwd moeten worden in de komende periode. Ook verdeling naar prijsklasse, doelgroep en type woning komt daarbij aan bod.

De woonvisie geeft een beeld van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in Schijndel en biedt een beleidskader waarbinnen afwegingen over wonen kunnen plaatsvinden. Met de vaststelling van de woonvisie worden derhalve strategische keuzes gemaakt die van invloed kunnen zijn op andere beleidsvelden dan wonen.

De woonvisie heeft een aantal prioriteitsgroepen. Dat zijn de mensen met een relatief laag inkomen, starters, doorstromers, alleenstaanden, mensen die behoefte hebben aan wonen met zorg en senioren. De gemeente wil hier met het oog op de toekomst rekening mee houden.

Er wordt geschraapt om ruimte te maken voor alternatieve plannen, plannen die meer inspelen op de behoefte op korte en lange termijn. Bekeken wordt welke ruimte er beschikbaar is voor de komende 5-10-15 jaar en welke soort plannen daarin voorrang krijgen. Eerst extra woningen in bestaande gebouwen, dan herstructurering, dan pas in nieuwbouw. Ook meer aandacht voor alternatieve woonvormen (tijdelijk wonen), wonen en zorg en betaalbare kleinere woningen.

Jaarlijks wordt in het Uitvoeringsprogramma Wonen de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de Woonvisie weergegeven. Woningbouwplannen die passen binnen het programma worden daarin opgenomen.

Het ruimtelijke beleid van het Rijk en de provincie Noord-Brabant is al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking in de stedelijke regio's. Dit principe is enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om verstedelijking van het landelijke gebied tegen te gaan.

De volgende knelpunten zijn op de Schijndelse woningmarkt gesignaleerd:

- er is een vertraging in de kwantitatieve opgave;
- woningen in het middensegment zijn minder gebouwd dan gewenst; dure koopwoningen daarentegen meer;
- in de bouw van goedkope koopwoningen is wel een flinke slag gemaakt; het behouden van deze woningen voor de doelgroep wordt gegarandeerd door maatschappelijk gebonden eigendom;
- goedkope woningen blijven schaars en de stap voor een starter om te kopen of de stap van een huur- naar een koopwoning is groot;

- vergrijzing, ontgroening en krimp zorgen voor een veranderende kwantitatieve en kwalitatieve vraag.

De belangrijkste doelstelling voor de komende jaren is de afstemming tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bouwplan ziet enerzijds op nieuwbouw van wooneenheden, maar anderzijds op herontwikkeling en herstructurering van een bestaande locatie. Het bouwplan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Een uit ruimtelijk oogpunt bezien ongewenste situatie maakt plaats voor woningbouw in combinatie met commerciële voorzieningen. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling en verdichting.

Het onderliggende bouwplan is voorts in overeenstemming met de prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

Structuurvisie Ruimte

De Structuurvisie Ruimte, vastgesteld door de Gemeenteraad op 31 mei 2012, heeft een duidelijke relatie met de Wet ruimtelijke ordening. Deze schrijft namelijk voor dat gemeenten een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied. De structuurvisie speelt een cruciale rol bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen.

Daarnaast legt de structuurvisie een relatie tussen lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Via de structuurvisie legt de gemeente Schijndel, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, haar lange termijn doelen vast.

Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Ruimte vormde de volgende vier kernwaarden het uitgangspunt:

1. verdieping van de Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020';
2. behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
3. regierol voor de gemeente Schijndel;
4. transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

De Structuurvisie Ruimte is een vertaling van een in 2010 uitgevoerde uitgebreide analyse van zeven thema's aangevuld met nieuwe ontwikkelingen die per thema beleidsmatig vertaald zijn.

De zeven thema's zijn:

1. natuur, water en cultuurhistorie;
2. recreatie en toerisme;
3. landbouw en buitengebied;
4. voorzieningen;
5. verkeer en vervoer;
6. werken;
7. wonen.

Per thema zijn definitieve keuzeonderwerpen benoemd die voor de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt en uiteindelijk worden gerealiseerd. Voor onderhavig plan in hoofdzaak het thema 'wonen' van belang. Het plan heeft tevens raakvlakken met de thema's 'voorzieningen' en 'werken'.

De provinciale Verordening Ruimte schrijft voor dat de woningbouwopgave vrijwel geheel wordt opgevangen binnen de officiële fysieke begrenzing van het stedelijk gebied van Schijndel. Dit komt neer op herontwikkeling in plaats van uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Een mogelijke vervolgontwikkeling zoals herstructurering van woonwijken gaat vooralsnog voorbij aan Schijndel. De aard en omvang is niet dermate dat aan te geven is wanneer dit in de toekomst wel aan de orde gaat zijn. Met enige grip op de woningmarkt is een kwantitatieve en kwalitatieve afstemming met de bestaande woningvoorraad goed mogelijk. Het belang van een Woonvisie die bij de tijd is om knelpunten te analyseren blijft groot. In wisselwerking hiermee staat het houden van de balans bij een verdergaande stedenbouwkundige ontwikkeling van Schijndel, om de kenmerkende Schijndelse eigenschappen in de veranderingen een voornamelijk rol te laten spelen. Bij de beoordeling van de wenselijkheid van bouwontwikkelingen helpt een stedenbouwkundige visie, vanwege het tactische uitwerkingsniveau. Beleidsmatig is er behoefte aan een handvat.

In de Structuurvisie Ruimte worden de mogelijke woningbouwlocaties aangegeven. Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd; geen uitbreiding dus, wel inbreiding, herontwikkeling en verdichting.

Het thema's 'voorzieningen' en 'werken' gaat niet tot nauwelijks in op de ontwikkeling van (minimale) commerciële ruimtes in de kern Schijndel. Derhalve kan gesteld worden dat met onderhavige ontwikkeling de algemene uitgangspunten van de gemeente moeten worden gevolgd. Onderhavige ontwikkeling dient te voorzien in zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voorts zouden bestaande kwaliteiten behouden moeten blijven waar mogelijk worden versterkt.

Doorwerking plangebied

De Structuurvisie Ruimte maakt er melding van dat herontwikkeling gewenst is boven uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente wil hier met het oog op de toekomst rekening mee houden en met het bestemmingsplan wordt hier dus een positieve bijdrage aan geleverd.

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 wordt 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

De Meester Michelsstraat betreft een 'erftoegangsweg II', de Hoofdstraat een 'erftoegangsweg I'. De maximumsnelheid op beide wegen bedraagt 30 km/uur. Met onderhavig plan wordt geen afbreuk gedaan aan de maatregelen en doelstellingen die gemeente Schijndel voor ogen heeft. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit (verkeer en parkeren) en infrastructuur in relatie tot de ontwikkeling aan de Meester Michelsstraat.

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:

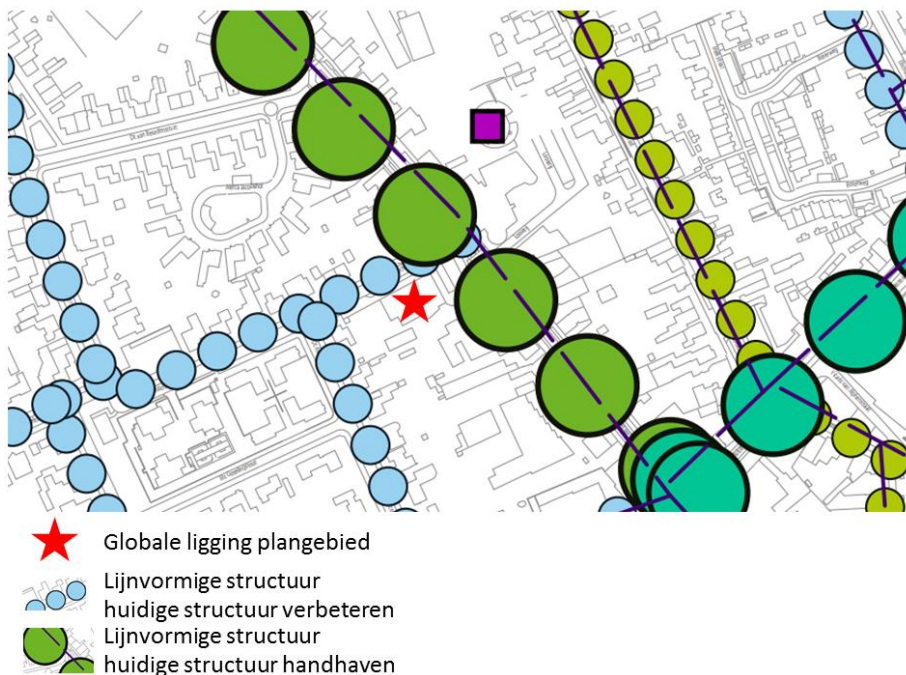
- bomen binnen de op de kaart aangegeven lijnstructuren in de groene hoofdstructuur mogen slechts met een ontheffing worden geveld dan wel verwijderd;
- bomen of houtopstanden in gemeentelijk eigendom binnen de wijkgroenstructuur en de hoofdgroenstructuur (tenzij dit beschermde bomen zijn, zie hierna) 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 verordening 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. 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

Binnen het plangebied staan geen bomen die op de Lijst Beschermde Bomen staan. Op de Groenstructuurkaart die bij het Groenbeleidsplan Schijndel 2012 hoort, wordt ter hoogte van het plangebied aangegeven dat de hoofdgroenstructuur langs de Hoofdstraat gehandhaafd moet blijven: 'lijnvormige structuur, huidige structuur handhaven'. Aan de Meester Michelsstraat zou een verbetering van de huidige bomenstructuur plaats mogen vinden: 'lijnvormige structuur, huidige structuur verbeteren'.



De toekomstige gevels van de beoogde nieuwbouw komen in conflict met de bestaande kronen van de bomen aan de Meester Michelsstraat. Dusdanig ernstig, dat handhaven niet wenselijk lijkt. Het kroonvolume van deze bomen is al erg groot en zal in omvang nog verder toenemen (gezien de leeftijd van de bomen). De gevolgen daarvan zijn, dat de boomkronen tot tegen de gevels zullen komen, maar vooral ook dat de boomkronen dusdanig dicht en gesloten zijn (boomsoort: *Carpinus betulus*) dat het woongenot minimaal wordt door lichtbeperking en zeer beperkt uitzicht. Het handhaven van de bomen lijkt daarom geen optie. Uitgangspunt uit het Groenbeleidsplan is echter dat de bomenstructuur dient te worden gehandhaafd c.q. verbeterd. Indien blijkt, dat daadwerkelijk

overgegaan moet worden tot het kappen van de betreffende bomen, moet een essentieel onderdeel van het plan daarom zijn: het aanbrengen van een goede, duurzame boombeplanting, conform de eisen en normen die door de gemeente worden bepaald.

Voor het kappen van de bomen is te zijner tijd een omgevingsvergunning vereist. In deze vergunning zullen de nodige voorwaarden worden opgenomen voor compensatie en herplant. Er zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het type bomen dat er komt .

Welstandsbeleid

In de gemeente Schijndel is al langere tijd een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota van kracht. Met de in juni 2012 door de Gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 'Welstand op Maat' wil de gemeente bereiken dat:

- bouwende partijen meer vrijheid krijgen, maar gelijktijdig meer verantwoordelijkheid;
- administratieve lasten voor burgers en bedrijven verminderen;
- vergunningsprocessen versnellen;
- bestuurlijke lasten verminderen;
- de gemeente invloed kan uitoefenen op (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen;
- burgers en bedrijven beschermd zijn tegen excessen.

De welstandsnota geeft derhalve richting aan het gewenste gemeentelijke welstandsbeleid en geeft inzicht in de architectonische kwaliteit van de verschillende gebieden en de criteria die welstand hanteert bij de toetsing van bouwaanvragen.

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente Schijndel, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebeoordeling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd.

Het welstandsniveau geeft aan hoe intensief er door de welstandscommissie in een bepaald gebied getoetst wordt. Het zal duidelijk zijn dat in een historisch waardevolle omgeving een hoger welstandsniveau zal worden vastgesteld dan in een omgeving zonder duidelijk waardevolle bebouwingskarakteristiek.

De gebiedscriteria zijn opgesteld per gebied dat een samenhangend karakter heeft. De volgorde van de gebieden is op basis van het geldende welstandsniveau, aflopend van welstandsniveau 1 (volledige toets) naar welstandsniveau 2 (lichte toets) tot welstandsniveau 3 (geen toets).

In de welstandsnota 'Welstand op Maat' worden drie welstandsniveaus onderscheiden, te weten:

- niveau 1: volledige welstandstoets. Niveau 1 is toegekend aan het centrumgebied en de historische bebouwingslinten, in- en uitbreidingsplannen met een beeldkwaliteitsplan, zichtlocaties bedrijventerreinen, rijks- en gemeentelijke monumenten en het buitengebied;
- niveau 2: lichte welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. De toetsing strekt zich uit voor het bouwplan aan de voorzijde en/of zichtbaar vanaf de openbare gebied. Niveau 2 wordt toegekend aan de ensembles Hoevenbraak, Binnenweg/Van der Leckstraat, Deken Baekersstraat, Kerkstraat/Mgr.Van der Venstraat, Boterweg en aan Beemd Noord;

- niveau 3: geen welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw en monumenten. Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte en is toegekend aan bedrijventerreinen met uitzondering van zichtlocaties, voltooide woonwijken en omsloten recreatiegebieden

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan is tijdens de vergadering van de Welstandscommissie op 15 mei 2014 ten kantore van de Omgevingsdienst te Eindhoven als vooroverleg besproken. Door de architect is aan de hand van een maquette en presentatietekeningen een toelichting op het plan gegeven. De commissie was van mening dat met de voorgelegde ontwerpen in beginsel een goede basis was gelegd voor de herinrichting van de locatie en de architectonische ontwikkeling van een nieuw pand. Afgesproken werd om het schetsplan op enkele onderdelen nader uit te werken dan wel te verbeteren. Vervolgens is op 4 juni 2014 het voorlopig ontwerp goedgekeurd door de Welstandscommissie. Op 10 december 2014 heeft welstand zich nogmaals positief uitgelaten over enkele kleine gewelwijzigingen.

Waterplan Schijndel (2008)

Met het Waterplan Schijndel wordt vorm en inhoud gegeven aan de activiteiten in het kader van duurzaam waterbeheer van watersysteem en -keten in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van de gemeente Schijndel. Hiervoor is door de volgende waterpartners een gezamenlijke visie opgesteld:

- Gemeente Schijndel;
- Waterschap Aa en Maas;
- Waterschap De Dommel;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterleidingbedrijf Brabant Water.

Het waterplan schept randvoorwaarden en (beleid)uitgangspunten voor projecten binnen de gemeente Schijndel. Het waterplan is hierdoor een 'parapluplan' voor het onderhavig bouwplan, waarin ook het aspect water een rol speelt.

Middels een bestuursovereenkomst conformeren de gemeente Schijndel en de waterschappen Aa en Maas en De Dommel zich aan de inhoud van dit waterplan.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van onderhavig plan heeft in een vroeg stadium vooroverleg plaatsgevonden met het bevoegde waterschap: Waterschap Aa en Maas. Uit dit overleg is onder meer naar voren gekomen dat een uitgebreide watertoets voor de ontwikkeling aan de Meester Michelsstraat niet aan de orde is, maar dat initiatiefnemer wel moet aangeven op welke wijze hij om wil gaan met opvang en infiltratie van hemelwater. Voor een uitgebreide beschrijving van water in relatie tot dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

Klimaat en duurzaam

De gemeente Schijndel wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente Schijndel verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Doorwerking plangebied

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Alle in het onderliggende bouwplan betrokken woningen worden gebouwd volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie.

Slotconclusies gemeentelijk beleid voor plangebied

Met het bouwplan wordt zuinig, zorgvuldig, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. De oorspronkelijke maatschappelijke functie in vorm van een postkantoor maakt plaats voor woningbouw in combinatie met circa 200 m² commerciële ruimte op de begane grond. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

De gemeente Schijndel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt terug in haar Woonvisie. Het onderliggende bouwplan is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

Voor de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, 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.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan / bouwplan

Wegverkeerslawaai

Uit het door ingenieursbureau De Roever Omgevingsadvies uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai¹ blijkt dat in de nabijheid van het plangebied akoestisch relevante wegen gelegen zijn.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op het appartementencomplex aan de Meester Michelsstraat is berekend ten gevolge van de dichtstbij gelegen wegen Hoofdstraat, Meester Michelsstraat en Doctor Ariënsstraat.

Aangezien het appartementencomplex niet is gelegen binnen geluidzones van wegen hoeft geen hogere waarde procedure Wet geluidhinder te worden gevolgd. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting L_{den} ten hoogste 57 dB bedraagt. Deze hoogste geluidbelasting treedt op aan de kopse zijde die georiënteerd is richting Hoofdstraat. De geluidbelasting aan de voorzijde (Meester Michelsstraat) bedraagt 56 dB.

De geluidbelasting aan de achterzijde van het appartementencomplex bedraagt tot 37 tot 50 dB en is daarmee grotendeels geluidluw.

De volledige onderzoeksrapportage van ingenieursbureau De Roever Omgevingsadvies is in [bijlage 1](#) opgenomen.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Algehele conclusie

Beoordeeld is welke voorzieningen benodigd zijn ten gevolge van de gevelbelasting van het wegverkeer voor de woningen. Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan c.q. het bouwplan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

¹ De Roever Omgevingsadvies; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Herontwikkeling locatie Meester Michelsstraat 2-4 te Schijndel, 20 mei 2014

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan / bouwplan

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Algehele conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar

zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

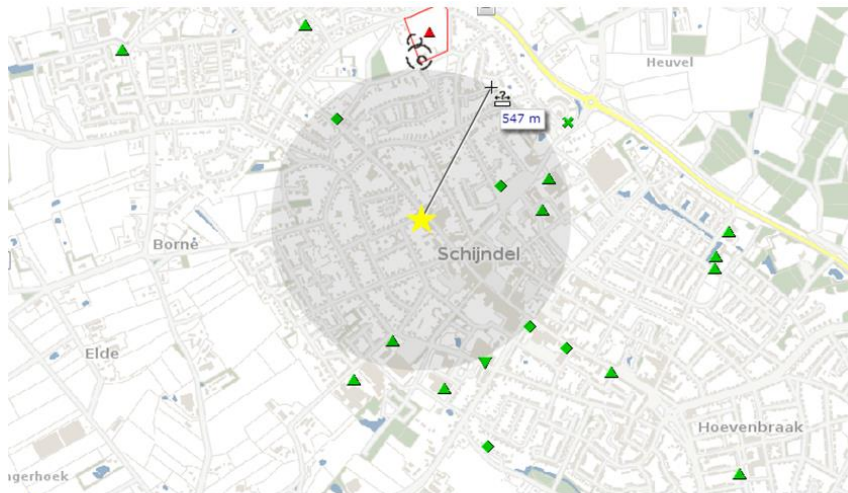
De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan / bouwplan

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie navolgende de afbeelding) kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het bouwplan.



★ Globale ligging plangebied

In de directe omgeving (ruim 500 meter) van het plangebied ligt geen risicovolle inrichting (rode aanduidingen op bovenstaand kaartbeeld). Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. De groene aanduidingen op het kaartbeeld betreffen kwetsbare objecten. Onderhavige ontwikkeling vormt geen risico voor de kwetsbare objecten in de omgeving.

Externe veiligheid vervoer

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De

juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het Rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. De atlasen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang.

Het plangebied is gelegen aan de Meester Michelsstraat. Voor deze weg is de PR-contour 10^{-6} /jr. niet berekenbaar. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de nabij gelegen molen 'Catharina'. De molen is in 1837 gebouwd als korenmolen. De molen is een aantal jaar geleden gerestaureerd. Molenrestauraties zijn er altijd op gericht de molen als werktuig te laten functioneren, ondersteund door regelmatig onderhoud. Deze molen is sindsdien echter niet in bedrijf genomen. Een niet draaiende molen vervalt opnieuw zeer snel, wat ook bij deze molen te zien is.

Een molenbiotoop is een cirkelvormige zone rond traditionele molens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht tot) de molen. De zone verdient met de nodige zorg te worden ingericht.

Voor een gebied met een straal van 100 meter uit de as van de molen geldt dat de bebouwing niet boven de belthoogte uit mag komen. De belthoogte van bijna vier meter geeft een indicatie van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld rondom de molen. Een belthoogte die boven de omliggende bebouwing uitkwam, garandeerde een vrije windvang voor de molen.

Het onderhavige plan bevindt zich voor een klein gedeelte binnen die straal van 100 meter. Het huidige dorpsbeeld laat echter zien dat er meerdere gebouwen in de omgeving van de molen boven de belthoogte uit komen. De gemeente streeft ernaar verdere verslechtering van de biotoop door het oprichten van bebouwing en beplanting te dicht bij de molen te voorkomen.

In de huidige situatie is de molen reeds ingebouwd en staan er veel obstakels rondom

die regelmatig draaien van de molen en enige windvang verhinderen. Het project draagt eventueel zeer beperkt bij aan een vermindering van de eventuele windvang, er is echter geen reden aan te nemen dat de molen weer gaat functioneren en dus windvang nodig heeft.

Verder zijn er binnen en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Algehele conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen bouwplan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

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

Motivering en conclusies MER voor bestemmingsplan / bouwplan

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor

is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantine.

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door adviesbureau Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 2 opgenomen.

Resultaten

In de zintuiglijk zwak baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (MM1) zijn gehalten aan zink, kwik en lood boven de achtergrondwaarden gemeten. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de bijmenging van baksteen en zijn dermate laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (MM2) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

In het grondwater ter plaatse van Pb1 zijn gehalten aan cadmium en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijdingen zijn niet gerelateerd aan de locatie en nader onderzoek is niet zinvol.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van appartementen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Slotconclusie is dat het aspect bodem niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

² Bodeminzicht; Verkennend bodemonderzoek Mr. Michelsstraat 2-4 Schijndel; 3 juni 2014

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Waterschap Aa en Maas én De Dommel hebben gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Conclusies water voor bestemmingsplan / bouwplan

Naar aanleiding van de planontwikkeling en het beleid van het waterschap, gemeente en provincie is vooroverleg gevoerd met het Waterschap Aa en Maas. De ruimtelijke ingreep, met consequenties voor bestaand en toekomstig verhard oppervlak, is getoetst aan de belangen van het waterschap.

Hieronder staan de enkele aandachtspunten die het waterschap op basis van deze toets heeft voorgelegd aan de initiatiefnemer:

- Uit de voorgelegde stukken blijkt dat er geen directe belangen van het waterschap spelen. De enige eis is dat het plan hydrologisch neutraal ontwikkeld moet worden. Aangezien de hoeveelheid verhard oppervlak in de toekomst afneemt ten opzichte van de nieuwe situatie is het plan hydrologisch neutraal en wordt voldaan aan de eisen van het waterschap. Regenwater mag in de nieuwe situatie op dezelfde manier worden verwerkt als in de huidige situatie.
- Het verzoek van het waterschap is om het regenwater van het verhard oppervlak apart op te vangen en daar iets mee te doen. Dat kan zijn: hergebruiken of infiltreren in de bodem. Om te berekenen over hoeveel water het dan gaat, dient gebruik te worden gemaakt van de uitgevoerde HNO-tool.

Ten behoeve van het nieuwe pand wordt gescheiden riolering wordt aangelegd. Dit is een vereiste vanuit zowel de watertoets als het Bouwbesluit. Door gescheiden riolering aan te leggen met de uitleggers richting de Meester Michelsstraat kan dit complex in de toekomst afgekoppeld worden van de vuilwaterriolering.

Initiatiefnemer en architect dienen af te wegen welke infiltratievoorziening het beste toegepast kan worden. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen.

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overall aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties

waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso 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 aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Conclusies lucht voor bestemmingsplan / bouwplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

Uit de gegevens van het 'Compendium voor de leefomgeving' blijkt dat voor Schijndel het volgende geldt:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$. Deze blijft beneden de norm van 40.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Het bestemmingsplan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.9 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd³. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is in [bijlage 3](#) opgenomen.

De verwachting is dat ter plekke van de huidige bebouwing eventuele archeologische resten reeds (grotendeels) verstoord zijn. In het overige deel van het plangebied is de verstoring van de ondergrond (> 30 cm -Mv) naar verwachting minimaal geweest. Archeologische resten kunnen hier dan ook nog (relatief) intact aanwezig zijn.

De geplande nieuwbouw krijgt een totale oppervlakte van circa 630 m². Hiervan is slechts circa 184 m² tot nu toe ongeroerde grond (m.a.w. 184 m² valt buiten de contouren van de huidige bebouwing). Het overige deel van het plangebied zal worden bestraat. Bij de aanleg van deze nieuwe bestrating zal de grond minimaal verstoord worden (uitgangspunt: de verstoring blijft beperkt tot de reeds verstoorde bovengrond).

De werkzaamheden (dieper dan 30 cm -Mv) die in de tot nu toe ongeroerde grond gaan plaatsvinden, zijn dus zeer beperkt van omvang (circa 184 m²) en blijven ver onder de vrijstellingsgrens die de gemeente Schijndel voor dit gebied hanteert in het kader van een goede archeologische monumentenzorg (500 m²). Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht. De werkzaamheden kunnen plaatsvinden zonder archeologische beperkingen.

Uit deze resultaten blijkt dat de geplande ingrepen kunnen plaatsvinden zonder archeologische beperkingen. Er gelden zodoende geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming.

Tot slot wordt nog vermeld dat het plangebied geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit.

4.10 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

³ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.; Eindrapportage Plangebied Mr. Michelsstraat te Schijndel: een bureauonderzoek; 9 september 2014

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige versturende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Conclusie flora en fauna voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door Buro Maerlant op 22 mei 2014 een ecologisch quickscan inclusief locatiebezoek uitgevoerd. Binnen het plangebied en binnen de invloedssfeer van de voorziene ingrepen werden de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen:

- aannemelijke kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;
- aannemende kans op de aanwezigheid van algemene broedende vogels (niet jaarrond beschermd).

Gebiedsbescherming middels externe werking is niet aan de orde. Dit vanwege de ligging van het plangebied midden in de bebouwde kom, de aard van de ingrepen en plannen, en de afstand ten opzichte van beschermde gebieden in de (ruimere) omgeving.

Bij planning van de ingrepen buiten het broedseizoen zijn inzake broedvogels geheel geen effecten te verwachten.

De bebouwing is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en eventueel ruige dwergvleermuis. Tijdens het verkennend

onderzoek zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen, echter is het ontbreken van sporen geen reden om aanwezigheid uit te sluiten. De noodzaak tot nader onderzoek is met de initiatiefnemer besproken.

Conform het Vleermuizenprotocol 2013 voerde Buro Maerlant een nader onderzoek uit naar de functies kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf. Dit onderzoek werd in de periode mei tot en met september 2014 uitgevoerd. Op 29 mei 2014 is een eerste bezoek uitgevoerd.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door Buro Maerlant een ecologische quickscan en een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd uitgevoerd⁴. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 4 opgenomen.

Quickscan

Binnen de toekomstige bouwblokken of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, werden de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen:

- Aannemelijke kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen aanbouw en de te behouden bebouwing;*
- Kans op de aanwezigheid van algemene broedende vogels (niet jaarrond beschermd).*

Nader onderzoek vleermuizen

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Als foera-geergebied heeft het plangebied zelf een zeer beperkte functie. De nabije omgeving heeft functie als foerageergebied voor lage aantallen gewone dwergvleermuis en er is een paarterritorium en mogelijk paarverblijf aanwezig westen van het plangebied. Vermoedelijk zijn in de ruimere omgeving twee zomerverblijven van solitaire mannetjes aanwezig. De plannen hebben géén invloed op de aangetroffen functies. Indien bomen ten noorden van het plangebied in het uiterste geval zouden worden gekapt, heeft dit geen effect op vleermuizen in de omgeving. Ná de nieuwbouw blijven ruimschoots foera-geomogelijkheden bestaan.

De werkzaamheden kunnen ten aanzien van vleermuizen worden uitgevoerd zonder verdere restricties in het kader van de Flora- en faunawet. Ook voor de nieuwbouw geldt, dat ten aanzien van vleermuizen géén verdere eisen hoeven te worden gesteld.

Eindconclusie

Op eventueel broedende algemene vogels na, ontbreken in het plangebied strikte beschermde en/of essentiële natuurwaarden. Door onderhavige preventieve maatregelen inzake broedvogels in acht te nemen wordt voorkomen dat eventueel aanwezige nesten tijdens de werkzaamheden worden verstoord.

Aanbevelingen

Preventieve maatregelen broedvogels

Aanbevolen wordt tijdens de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Derhalve wordt aanbevolen deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor de meeste vogels is dit de periode half maart tot augustus.

⁴ Buro Maerlant; Ecologische quickscan en nader onderzoek vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet; 19 november 2014

4.11 Mobiliteit en infrastructuur

De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats op de Meester Michelsstraat. Hiertoe dienen de bestaande ontsluiting c.q. de bestaande in-/oprit nauwelijks te worden aangepast ten opzichte van de bestaande situatie.

In het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan is een categorisering van wegen geformuleerd, conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Er is onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen I (70 km/u), gebiedsontsluitingswegen II (50 km/u), erftoegangswegen I (30 km/u met fietsvoorzieningen) en erftoegangswegen II (30 km/u zonder fietsvoorzieningen). De Meester Michelsstraat betreft een erftoegangsweg II. De maximumsnelheid op de Meester Michelsstraat bedraagt 30 km/uur.

Na realisatie van het bouwplan neemt mogelijk het aantal verkeersbewegingen toe ten opzichte van het huidige niveau. In vergelijking met de huidige c.q. planologische toegestane situatie leidt de toevoeging van 11 appartementen en 200 m² commerciële ruimte echter niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk. Het is namelijk zo dat in het verleden het postkantoor van Schijndel was gevestigd op de locatie binnen een bestemming voor gemengde en maatschappelijke – en dus in potentie ook voor andersoortige – doeleinden. Ten behoeve van deze functie en de gemengde en maatschappelijke bestemming waren er dagelijks reeds veel verkeersbewegingen van, naar en binnen het huidige plangebied. Ten opzichte van die situatie hebben de nieuwe functies niet of nauwelijks negatieve invloed op het aantal verkeersbewegingen. Daarbij is het niet gebruikelijk om bij nieuwbouw van een beperkt aantal woningen het effect van het verkeer van en naar de woningen specifiek te beschouwen. Alleen bij de nieuwbouw van een groter plan of een woonwijk worden deze voertuigen meegenomen.

Behalve naar een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling streeft de gemeente Schijndel naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. Gezien het karakter en het type woningen van het bouwplanvoorstel kan worden uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte:

- 1 duur appartement;
- 2 middeldure appartementen;
- 8 goedkope appartementen.

Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

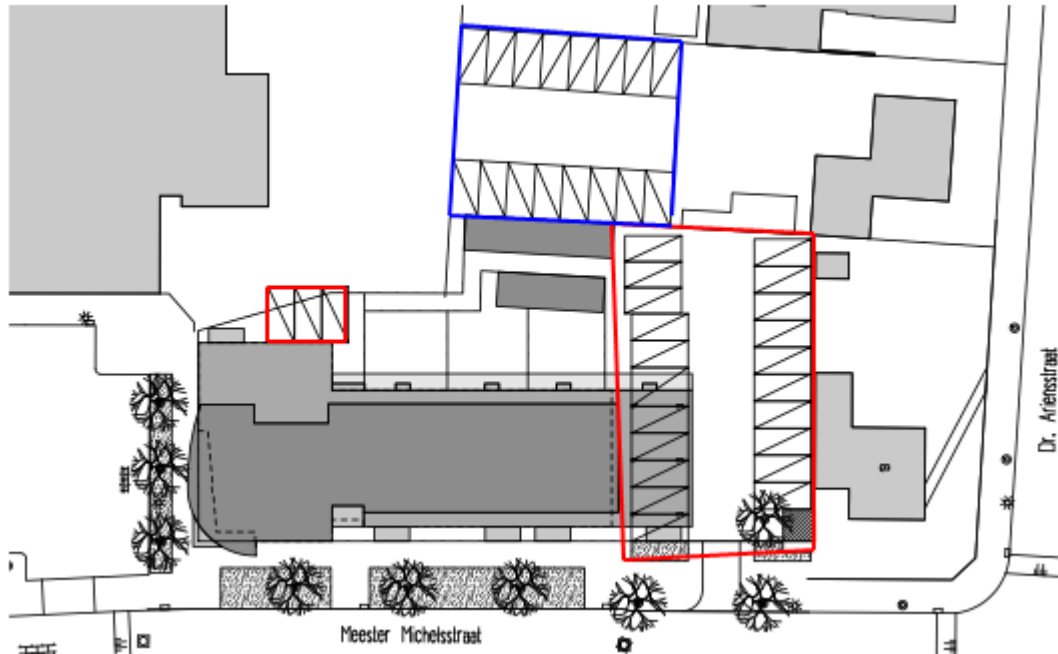
- 1 duur: parkeernorm -> 1 x 2,5 = 2,5 pp
- 2 middelduur: parkeernorm -> 2 x 2,4 = 4,8 pp
- 8 goedkoop: parkeernorm -> 8 x 2,0 = 16,0 pp

Totaal: 23,3 pp / afgerond 23,0 pp

Onderhavig plan voldoet met 24 nieuwe parkeerplaatsen (waarvan 21 op eigen terrein en 3 op terrein van De Bank) aan de normen die zijn gesteld. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012 en vastgelegd in de bij dit bestemmingsplan behorende regels.

Aan het vorenstaande kan worden toegevoegd dat voor de 200 m² commerciële ruimte (dienstverlening en kantoren) gebruik kan worden gemaakt van de aanwezige (openbare) parkeervoorzieningen ten westen van de planlocatie, zijde Hoofdstraat. Ook in de huidige situatie worden deze (openbare) parkeerplaatsen reeds gebruikt voor de aanwezige gemengde en maatschappelijke voorzieningen.

Op onderstaand kaartbeeld is de verdeling van parkeerplaatsen over het plangebied weergegeven (de rood omlinjnde parkeerplaatsen zijn gerelateerd aan onderliggend bouwplan).



Bron: Woudstra architecten

Ook de blauw omlinjnde gronden maken deel uit van het plangebied en zijn aangekocht door de initiatiefnemer ten behoeve van het realiseren van extra parkeergelegenheid ten behoeve van het kantorengedouw De Bank. Dit is geen gemeentelijke noodzaak, maar de initiatiefnemer wil de openbare ruimte ontlasten en de gebruiksmogelijkheden van het pand voor de toekomst veiligstellen.

4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de gewenste ontwikkeling zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

Onderhavig plan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Het voormalige postkantoor wordt immers herontwikkeld naar een drie-laags appartementencomplex met 11 wooneenheden en circa 200 m² aan commerciële ruimte, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het ene hoofdgebouw plaatsmaakt voor het andere al zal de nieuwbouw een iets groter bebouwd oppervlak, maar vooral hoger worden dan het bestaande gebouw. Thans is een bouwhoogte van 3,25 m toegestaan, de nieuwbouw krijgt een bouwhoogte van ruim 9 m.

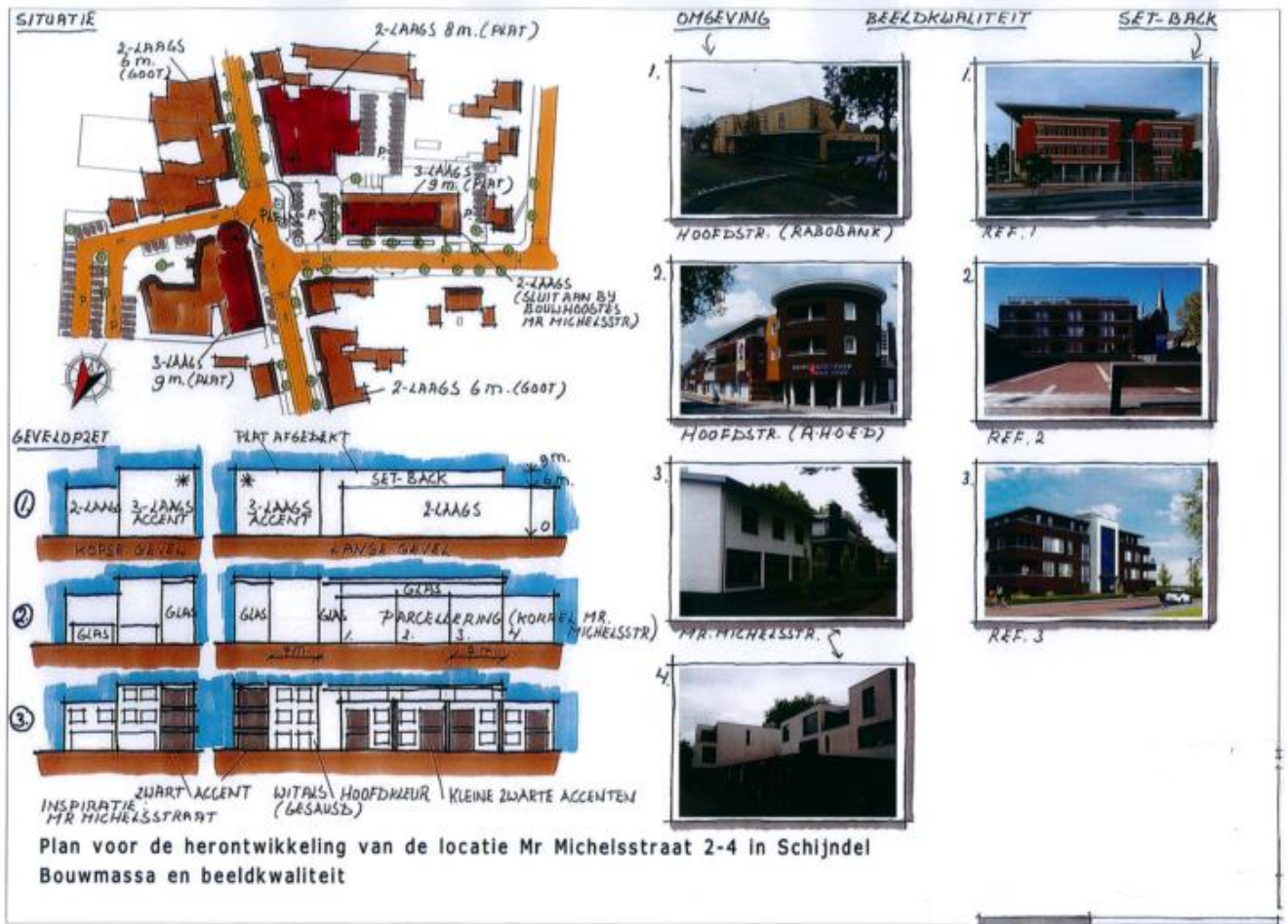
Qua functies / gebruiksdoeleinden zijn nu ook al binnen het grootste deel van het plangebied (met de bestemming 'Gemengd - 3') dienstverlening en kantoren toegestaan.

Met name wat betreft de bouwhoogte wijkt het nieuwbouwplan af van de vigerende planregels. De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing worden echter afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit en maatvoering aangesloten bij de

stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Schijndel. Dit alles conform het welstandsbeleid.

Uitgaande van de opzet van het bouwplan blijven de goot- en nokhoogte en massa bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend. De architectonische uitstraling van het gebouw is in ieder geval ingetogen.

Op het navolgende kaartbeeld (bron: Woudstra architecten) zijn de beeldkwaliteit en bouwmassa weergegeven.



Door de voorgestelde situering (bron: Woudstra architecten) blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot. Onderstaande afbeelding betreft een impressie van het complex gezien vanaf de Meester Michelsstraat.



Onderstaande afbeeldingen (bron: Woudstra architecten) zijn de beeldkwaliteit en bouwmassa weergegeven.



Met de realisatie van het ontwerp dient een representatieve locatie te ontstaan die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Met het bestemmingsplan c.q. het bouwplan wordt tevens zuinig, zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Verder geldt dat alle woningen volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie worden gebouwd.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;

- het bouwvlakken;
- de aanduidingen.

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn van de zijde van de provincie en het waterschap geen inhoudelijke opmerkingen/zienswijzen ingebracht.

Wel is het vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Het plangebied is namelijk verruimd doordat een deel van de achtertuin van de woning aan de Dr. Ariensstraat 11 bij het plangebied is betrokken. Op de hierna opgenomen luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven. De ligging en globale begrenzing van dat deel van de achtertuin van de woning aan de Dr. Ariensstraat 11 dat later alsnog bij het plangebied is betrokken, is geel omlijnd aangegeven.



De op de luchtfoto geel omlinjnde gronden zijn deel uit gaan maken van het plangebied en aangekocht door de initiatiefnemer ten behoeve van het realiseren van extra parkeergelegenheid ten behoeve van het kantorengedouw De Bank. Dit is geen gemeentelijke noodzaak, maar de initiatiefnemer wil de openbare ruimte ontlasten en de gebruiksmogelijkheden van het pand voor de toekomst veiligstellen.

Van de zijde van de initiatiefnemer is in informeel verband contact opgenomen met de direct omwonenden van de geplande nieuwbouw. Niet gebleken is dat de direct omwonenden ernstige bezwaren hebben tegen het voorgenomen bouwplan.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming(en) middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende bouwplan te kunnen realiseren.