



bestemmingsplan

“Vicaris Aertsweg 6-12”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0844.BPVicarisAertsweg-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 "Vicaris Aertsweg 6-12"**

Datum: 25 september 2015
Projectnummer: 2014.131
Status / versie: definitief / 25-09-15

Initiatiefnemer: **Stichting P.A. Verhagen**
(Post)adres: Gemondseweg 42
5481 XW 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	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Geluid	24
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	25
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	27
4.5 Milieueffectrapportage	29
4.6 Bodem	30
4.7 Water	31
4.8 Lucht	33
4.9 Historische kwaliteit	35
4.10 Flora en fauna	36
4.11 Mobiliteit en infrastructuur	38
4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	39
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	45

Bijlagen

1. De Roever Omgevingsadvies; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; 20141200/C01/SB; 3 oktober 2014
2. MILON bv; Verkennend bodemonderzoek aan de Vicaris Aertsweg 6-12 te Schijndel; 20141410; 16 september 2014
3. MILON bv; Watertoets ter plaatse van de Vicaris Aertsweg 6-12 Schijndel; 20141410-2; 25 september 2014
4. Bureau voor Archeologie; Vicaris Aertsweg, Schijndel, gemeente Schijndel: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen; rapport 2014.80; 11 september 2014
5. Buro Maerlant; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet; 8 september 2014

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer – Stichting P.A. Verhagen – heeft het voornemen om de 4 fundatie-woningen aan de Vicaris Aertsweg 6 tot en met 12 te slopen en ter plaatse een gebouw met maximaal 10 appartementen terug te bouwen. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer en parkeren vindt plaats op eigen terrein. Onderstaande foto geeft een weergave van de bestaande bebouwing met het grasveld ter plaatse (bron: maps.google.nl).



In 2009 heeft de initiatiefnemer een voorstel/principeverzoek tot het oprichten van appartementen aan de Vicaris Aertsweg ingediend bij de gemeente Schijndel. Hierin heeft de initiatiefnemer in samenspraak met de architect verschillende verkavelingen en woningtypen voorgesteld. Op 27 juli 2010 heeft de gemeente bij brief laten weten het door de initiatiefnemer ingediende plan, onder voorwaarden, voorstelbaar te achten. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente aangegeven, in overleg met de initiatiefnemer, één van de alternatieven verder uit te willen werken om te komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan.

De gemeente geeft in het principeakkoord 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. Zo dient bijvoorbeeld de bebouwing qua kapvorm en richting aan te sluiten op de belendende bebouwing. Daarnaast zal de goot- en nokhoogte het straat beeld niet onevenredig mogen verstoren. Mocht aan deze eisen worden voldaan, dan kan de gemeente akkoord gaan met het verzoek, en kan het planologische regime worden aangepast.

Bovenstaande heeft geleid tot diverse overlegmomenten met de gemeente Schijndel en de Welstandscommissie van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. In overleg met deze partijen is een naar ieders tevredenheid een plan opgesteld. Een plan dat voldoet aan de ruimtelijke wensen en eisen van de gemeente Schijndel en de Welstandscommissie.

Over het proces van overleg tussen deze partijen en hoe het plan er in de praktijk uit komt te zien is aandacht besteed in onder meer de paragrafen 1.3, 2.2, 3.4 en 4.12.

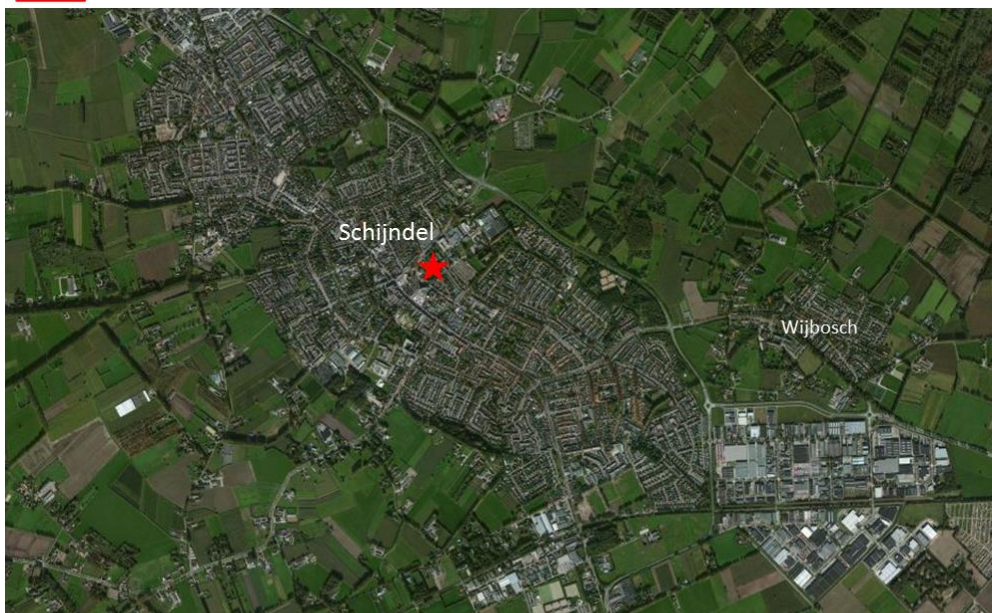
1.2 Situatie

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 Vicaris Aertsweg ligt midden in de kern Schijndel. Het plangebied is momenteel bebouwd met vier fundatie-woningen. een klein deel van het plangebied is momenteel grasveld.

De omgeving bestaat uit woonpercelen en enkele kantoren met parkeervoorzieningen. 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 Vicariss Aertsweg 6 tot en met 12. Het onderliggende plan betreft de sloop van de fundatiewoningen en de oprichting van maximaal 10 appartementen, met één bijgebouw (voor bergingen) en een parkeervoorziening, (groen)inrichting en infrastructuur. Een en ander heeft een herstructurering van het gehele plangebied tot gevolg.

1.4 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van het bestemmingsplan "Vicariss Aertsweg 6-12" 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 "Centrum 2009" en heeft de bestemmingen 'Woondoeleinden - aaneengebouwde woningen, min. 3', 'Erf' en 'Tuin'. Op onderstaande uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Centrum 2009" zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



- Plangebied
- W(a) Woondoeleinden (aaneengebouwde woning, min. 3)
- E Erf
- T Tuin

De bestemmingen die vigeren binnen het plangebied betreffen reeds stedelijke functies. De als 'Woondoeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor wonen en de daarbij behorende voorzieningen, waaronder parkeren. Op de als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn, voor zover de aanduiding W(a) op de plankaart is opgenomen, minimaal drie aaneengebouwde zelfstandige woningen toegelaten. De bestaande bouwhoogte van zelfstandige woningen mag conform deze bestemming niet worden verhoogd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde dat de bouwhoogte van bestaande woningen niet mag worden vergroot, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. bij een vrijstaande zelfstandige woning, dan wel twee of meer aaneengebouwde zelfstandige woningen worden gelijktijdig alle zelfstandige woningen in het woningblok van een identieke kap voorzien.

De als 'Tuin' aangeduide gronden zijn bestemd voor tuindoeleinden behorende bij een hoofdgebouw.

De als 'Erf' aangeduide gronden zijn bestemd voor en ten dienste van aan de hoofdbestemming Woondoeleinden afhankelijke doeleinden.

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 10 appartementen 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 naar maximaal 10 appartementen met een bijgebouw (voor bergingen) en met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. Het plan bestaat uit 5 appartementen op de begane grond en 5 appartementen op de eerste verdieping. De twee woonlagen inclusief kap krijgen een hoogte van maximaal 9 meter.

In de huidige situatie zijn er 4 woningen aanwezig in het plangebied. Deze worden ten behoeve van de oprichting van maximaal 10 appartementen teniet gedaan. Onderstaande afbeelding geeft de plattegrond van de huidige situatie weer (grijze arcering).



Bron: Woudstra architecten

De 5 appartementen op de begane grond zijn in principe bedoeld voor senioren, eventueel gecombineerd met een zorgbehoefte. De 5 appartementen op de eerste verdieping zijn in principe bedoeld voor één-/tweepersoonhuishoudens, één ouder gezinnen en starters, eventueel met een persoonsgebonden budget. De invulling wat doelgroep(en) betreft is nog niet helemaal definitief, wel duidelijk is dat de voorgenomen ontwikkeling, ook qua huurprijzen, primair gericht is op sociale huurwoningen. Er kan nog worden opgemerkt dat het tot de mogelijkheden behoort dat één appartement wordt opgeofferd ten behoeve van een gezamenlijke huiskamer.

Onderstaande afbeelding is een weergave van de situering van de bebouwing en de parkeerplaatsen van onderhavig planvoornemen.



situatie Gemeente Schijndel

adres: Vicariss Aertsweg
schaal: 1:1000
sectie:
nummers: 248, 249, 5757 en 5758



Bron: Woudstra architecten

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 is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten, zoals beschreven in de Woonvisie.

Het bouwplan is derhalve in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014 van de gemeente Schijndel. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bouwplan gegarandeerd zijn.

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 nieuwe 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). 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 5 appartementen op de begane grond zijn in principe bedoeld voor senioren, eventueel gecombineerd met een zorgbehoefte. De 5 appartementen op de eerste verdieping zijn in principe bedoeld voor één-/tweepersoonhuishoudens, één ouder gezinnen en starters, eventueel met een persoonsgebonden budget. Er is sprake van herstructurering, want de aanwezige woningen worden vervangen door een nieuw gebouw. De woningen vallen onder de sociale huurgrens, voldoen aan het woonkeurcertificaat basis en zijn daarmee expliciet senioren geschikt. Het woonbeleid is bovendien regionaal afgestemd.

Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming 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 'herstructurering'.

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.

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie.

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 2014

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 geschrapt 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 appartementen, maar anderzijds op herontwikkeling en herstructurering van een bestaande locatie.

Eind oktober 2013 heeft de gemeente Schijndel aangegeven voornemens te zijn om het woningbouwprogramma op te gaan schonen en te herijken. Gebleken is namelijk dat het aantal woningen dat Schijndel de komende 10 jaar nodig heeft beduidend lager is dan waar eerder op grond van de provinciale prognoses is uitgegaan. Ook neemt op de langere termijn behoefte aan meer woningen af door bevolkingskrimp. Dat betekent dat de gemeente zorgvuldig moet afwegen welke woningen de komende 10 jaar en verder nog aan de voorraad worden toegevoegd. Deze afweging zou ook gevolgen kunnen hebben voor onderhavig planvoornemen.

Nieuwe prioriteiten vanuit de Woonvisie 2013 in relatie tot de bestaande woningvoorraad, leegkomend vastgoed en maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot een noodzaak tot fasering en andere prioritering binnen het woningbouwprogramma.

Uit het onderzoek en de conclusies is gebleken dat de aantallen woningen die de gemeente met het woningbouwprogramma aan de voorraad wilde toevoegen, naar beneden toe, moeten bijstellen. Maar ook dat de keuze van soort en prijsklasse van de woningen en voor wie er vooral gebouwd moet worden veel belangrijker wordt. Gebleken is dat bij de beoordeling van woning(ver)bouwplannen vooral op de volgende punten gelet moet worden:

1. naast nieuwbouw inzet op aanpassing of transformatie van de bestaande voorraad (woningen en overig vastgoed);
2. hoogste prioriteit aan goedkopere en senioren geschikte woningen;
3. prioriteit aan goedkopere koop, seniorgeschikte woningbouw en betaalbare huisvesting voor alleenstaanden;
4. aandacht voor betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomensgroepen.

Naar aanleiding van deze onderzoeksresultaten heeft de gemeente alle woningbouwplannen die in het woningbouwprogramma waren opgenomen onderverdeeld naar categorieën :

- *groen*: in uitvoering, afronden, stimuleren;
- *oranje*: bijsturen, faseren en/of reservecapaciteit voor komende 10 jaar, of;
- *rood*: parkeren, aan uitvoering van die plannen is de komende 10 jaar naar verwachting geen behoefte.

Het project aan de Vicaris Aertsweg heeft op 7 april 2014, op basis van de uitkomsten van het herijkingsonderzoek van de gemeente, de status *oranje* gekregen. Dat betekent voor onderhavig initiatief, dat de gemeente graag over de plannen voor deze locatie (met name in relatie tot wonen met zorg) en over de planning in kennis worden gesteld.

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

Het onderliggende bouwplan is voorts 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.

Met het bouwplan wordt zuinig, zorgvuldig, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

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 skonske 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.

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 vervolgonwikkeling 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 voorname 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. 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 Vicarissweg betreft een 'erftoegangsweg II'. De maximumsnelheid 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 Vicarissweg.

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 kapvergunningenstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van de waardevolle bomen in Schijndel. Hiertoe is op 19 juni 2012 de 'Lijst Beschermde Bomen' door burgemeester en wethouders vastgesteld. Na het doorlopen van een zienswijzenprocedure zal naar verwachting najaar 2012 de definitieve lijst worden vastgesteld. De bomen op deze lijst staan zowel op publiek als privaat terrein en mogen alleen bij hoge uitzondering (en dus alleen met ontheffing) gekapt worden. Voor de overige houtopstanden geldt een vergunningenstelsel zoals hierboven genoemd.

Doorwerking plangebied

Er vinden met onderhavig plan geen ontwikkelingen plaats die een belemmering vormen voor de hoofdbomenstructuur ter plaatse. Binnen het plangebied staan geen bomen die op de Lijst Beschermde Bomen staan.

Op de Groenstructuurkaart die bij het Groenbeleidsplan Schijndel 2012 hoort, wordt aangegeven dat de Vicaris Aertsweg behoort tot een van de historische wegen van Schijndel. Zie navolgende afbeelding.



Met de realisatie van onderhavige ontwikkeling blijft de bestaande structuur en het historische karakter gehandhaafd. De nieuwbouw wordt zo opgericht dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en dat er waar mogelijk een versterking van de bestaande structuur optreedt. Zodoende wordt geen afbreuk gedaan aan de doelstellingen en uitgangspunten van het Groenbeleidsplan.

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

Het concept van onderhavig plan is tijdens de vergadering van 4 juli 2014 door de architect toegelicht aan de Welstandscommissie, ten kantore van de Omgevingsdienst Zuid-oost Brabant te Eindhoven. Een en ander in het kader van vooroverleg. Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota van de gemeente Schijndel omschreven als 'Gebied 1 Centrumgebied en historische bebouwingslinten, welstandsniveau 1'.

De commissie heeft gemeend dat deze ontwerpinsteek in beginsel mogelijkheden biedt voor een plan dat hier in deze omgeving kan worden ingepast. Van belang is dat het plan op een consistente en zorgvuldige manier wordt uitgewerkt met speciale aandacht voor metselwerk- en kozijndetaillering en materiaalgebruik, zodanig dat dit recht doet aan de gesuggereerde architectuur uit het begin van de vorige eeuw. Het beeld aan de straatzijde moet zodanig worden uitgewerkt dat de individuele woningen afleesbaar zijn. Ook de achterzijde verdient extra aandacht om te voorkomen dat een te schrale en magere sfeer van de binnenplaats ontstaat. Tot slot is opgemerkt dat de gevelopzet ter hoogte van de formele hoofdtoegang nog aandacht vraagt.

Op basis van bovenstaande is een voorlopig definitief ontwerp aan de commissie voorgelegd. De Welstandscommissie heeft hier op 26 juli 2014 op gereageerd door te stellen dat naar haar mening het bovenvermelde plan voldoet aan redelijke eisen van welstand mits de nog resterende bezwaren worden weggenomen. De commissie spreekt waardering uit voor deze planopzet die met deze architectuur aansluiting vindt op de bestaande bebouwing in deze omgeving. Er is nog geen opgave gedaan van het materiaal- en kleurgebruik. Voor de eindadvisering worden daarom naast een kleuren- en materialenstaat, bemonstering van de belangrijkste materialen en enkele relevante gevel- en kozijndetails graag tegemoet gezien.

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 is een watertoets uitgevoerd. Uit deze watertoets blijkt onder meer op welke wijze wordt omgegaan met de 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).

Slotconclusies gemeentelijk beleid voor plangebied

Met het bouwplan wordt zuinig, zorgvuldig, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. 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

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door adviesbureau De Roever Omgevingsadvies een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd¹. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 1 opgenomen.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op het appartementencomplex aan de Mr. Michelsstraat is berekend ten gevolge van de dichtstbijgelegen wegen Steeg, Kluisstraat, Elschotseweg en Vicaris Aertsweg.

Voor de Vicaris Aertsweg zijn geen verkeersgegevens voorhanden, zodat deze zijn ingeschat aan de hand van de functie van de weg. De geluidbelasting vanwege de (deels) gezoneerde weg Steeg bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeft geen hogere waarde procedure te worden gevolgd. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting Lden ten hoogste 53 dB bedraagt. Deze hoogste geluidsbelasting treedt op aan de voorzijde (noordwest) van het appartementencomplex. De achterzijde en de oostgevel zijn geluidluw, met een gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 47 dB. De geluidwering van de gevel moet voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen minimumwaarde voor de Ga;k van 20 dB(A).

Industrielawaaï

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

Spoorweglawaaï

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

Vliegtuiglawaaï

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

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

¹ De Roever Omgevingsadvies; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; 20141200/C01/SB; 3 oktober 2014

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.

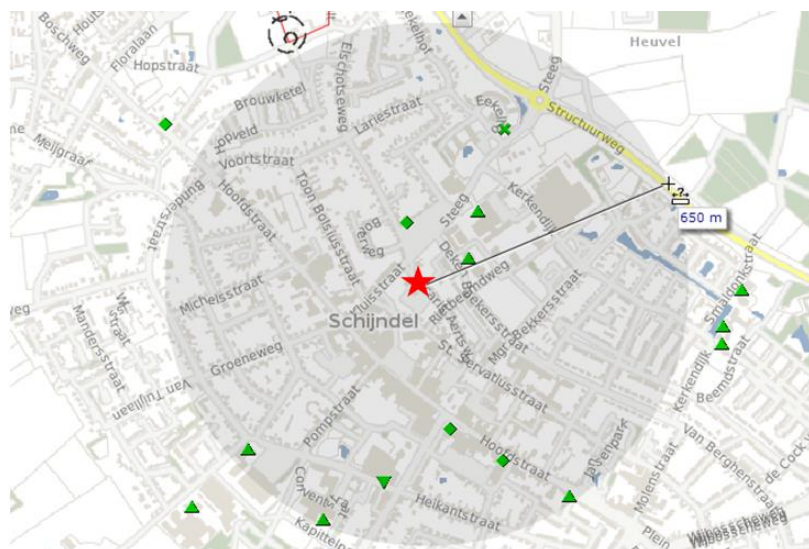
De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk 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 650 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 atlas-

sen 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 Vicariss Aertsweg. 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

Er zijn er binnen en nabij het plangebied geen molenbiotopen, 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 sportkantines.

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door adviesbureau MILON bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 2 opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

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

² MILON bv; Verkennend bodemonderzoek aan de Vicaris Aertsweg 6-12 te Schijndel; 20141410; 16 september 2014

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.

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

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door adviesbureau MILON bv een watertoets uitgevoerd³. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen van MILON letterlijk overgenomen uit de watertoets. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 3 opgenomen.

Watertoets

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uit ziet.

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bebouwd	249	512
Verhard	206	633
Onverhard: gras/tuin	830	140
Totaal verhard/bebouwd	455	1.145
Totaal terrein	1.285	1.285

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte afneemt met 690 m².

Waterschap Aa en Maas

In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een ondergrondse infiltratievoorziening (kratten) aanbevolen met een berging van 38 m³ bestaande uit (kunststof) bezinkkratten. De benodigde oppervlakte bedraagt 42 m². Let hierbij op een belasting met lichte voertuigen. Een zwaardere belasting kan leiden tot beschadiging van de kratten.

Gemeente Schijndel

Vuilwater dient te worden geloosd op het gemengde rioolstelsel. Ten behoeve van het appartementencomplex dient een overnameput op de perceelsgrens te worden aangelegd.

De nieuwe bebouwing dient te worden voorzien van een gescheiden rioolsysteem dat op de perceelsgrens afgekoppeld wordt. Waarbij, tot de eventuele aanleg van een hemelwaterafvoersysteem, afvoer op de gemengde riolering plaatsvindt.

Conclusie en aanbevelingen

Door de voorgestelde afvoer- en infiltratieoplossingsrichting wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en de gemeente Schijndel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

³ MILON bv; Watertoets ter plaatse van de Vicarissweg 6-12 Schijndel; 20141410-2; 25 september 2014

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek 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 wonin-

gen. 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 betekende 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 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd⁴. Hieronder is het selectieadvies van Bureau voor Archeologie letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is in [bijlage 4](#) opgenomen.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uit-

⁴ Bureau voor Archeologie; Vicarissweg, Schijndel, gemeente Schijndel: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen; rapport 2014.80; 11 september 2014

gevoerd, is het echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Het is daarom aan te bevelen de Heemkundekring Schijndel de gelegenheid te geven bij de graafwerkzaamheden waarnemingen te doen. Bureau voor Archeologie wijst er eveneens op dat men bij bodemversturende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Schijndel.

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.

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 novem-

ber – 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 voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door Buro Maerlant een ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd⁵. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen van Buro Maerlant letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 5 opgenomen.

Conclusies

Binnen de toekomstige bouwblokken of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële strikter beschermde 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);*
- » *Potenties voor de huismus (jaarrond beschermd) in de te slopen bebouwing.*

Aanbevelingen

Nader onderzoek

Vleermuizen

Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een bat detector conform het vleermuizenprotocol versie 2013 (GaN, maart 2013) naar de volgende functies: kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf. Dit onderzoek dient te bestaan uit twee bezoeken in de periode midden augustus - 1 oktober en twee bezoeken in de periode midden mei - midden juli. Allen met een minimale tussenpoos van 20 tot 30 dagen. De bezoeken in het voorjaar worden, doordat mogelijk laatvlieger aanwezig is, in de avond uitgevoerd. Voor het aantonen van zomerverblijven is tevens een ochtendbezoek voor alle soorten noodzakelijk. Voor dit doel wordt in het voorjaar ook een nachtbezoek bestaande uit een avondbezoek en daarop volgende ochtend uitgevoerd. Functies kunnen op deze wijze afdoende worden aangetoond.

Buro Maerlant voert vanaf september 2014 onderzoek naar vleermuizen uit conform bovenstaand advies. In 3.2 wordt kort ingegaan op het eerste veldbezoek dat is uitgevoerd. Op basis van het nader onderzoek kunnen afdoende maatregelen getroffen worden om negatieve effecten te voorkomen.

Huismus

Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar de huismus conform de soortenstandaard huismus. Dit onderzoek dient te bestaan uit minimaal twee bezoeken in de periode 1 april - 15 mei.

Buro Maerlant heeft van de initiatiefnemer opdracht gekregen dit nader onderzoek uit te voeren in het voorjaar van 2015. Op basis van het nader onderzoek kunnen, indien de huismus aanwezig is, afdoende maatregelen getroffen worden om negatieve effecten te voorkomen.

Preventieve maatregelen broedvogels en overige soorten

Aanbevolen wordt tijdens de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Derhalve wordt aanbevolen deze werkzaamheden buiten het broedseizoen te voeren.

⁵ Buro Maerlant; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet; 8 september 2014

zoen uit te voeren. Voor de meeste vogels is dit de periode half maart tot augustus. Indien men vroeg in het voorjaar start met de werkzaamheden is het zonder meer mogelijk deze voort te zetten in de broedperiode: vogels zullen de activiteiten accepteren óf elders broeden. Sloop en de kap van bomen dient men bij voorkeur buiten het broedseizoen uit te voeren. Werken binnen deze periode is mogelijk, indien door een deskundige is vastgesteld, dat er geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn. Aanbevolen wordt vegetaties voorafgaande aan de grondwerkzaamheden kort te maaien, zodat eventueel aanwezige Amfibieën de werkvakken uit eigen beweging kunnen verlaten.

4.11 Mobiliteit en infrastructuur

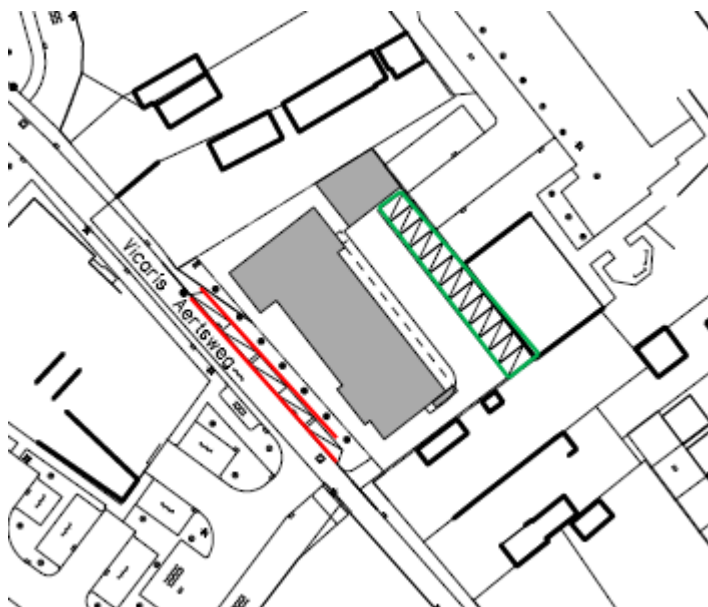
In het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan is een categorisering van wegen geformuleerd, conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Er is onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen I (70 km/u), gebiedsontsluitingswegen II (50 km/u), erftoegangswegen I (30 km/u met fietsvoorzieningen) en erftoegangswegen II (30 km/u zonder fietsvoorzieningen). De Vicarissweg betreft een erftoegangsweg II. De maximumsnelheid op de Vicarissweg 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 maximaal 10 appartementen (6 wooneenheden meer ten opzichte van de huidige situatie) echter niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk. 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.

De ontsluiting van de (de parkeervoorziening van het plangebied) vindt plaats op de Vicarissweg. Hiertoe dient een nieuwe in-/oprit te worden gerealiseerd. Deze in-/oprit komt te liggen ten oosten van de appartementen en leidt het autoverkeer naar de achterkant van de appartementen, alwaar een parkeervoorziening wordt gerealiseerd.

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. Ter plaatse worden maximaal 10 appartementen gerealiseerd. Van deze appartementen zijn er 5 gesitueerd op de begane grond, welke in principe bedoeld voor senioren, eventueel gecombineerd met een zorgbehoefte. De 5 appartementen op de eerste etage zijn in principe bedoeld voor één-/tweepersoonhuishoudens, één ouder gezinnen en starters, eventueel met een persoonsgebonden budget. Gezien het karakter en het type woningen van het bouwplanvoorstel, in combinatie met de parkeernormen zoals gesteld door de gemeente Schijndel, kan worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 per woning (differentiatie 'huur, etage, midden/goedkoop'). Bovendien is het zo dat voor huishoudens met één persoon of één ouder zelden 2 parkeerplekken benodigd zijn. Opgeteld ontstaat er een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer is voornemens 13 parkeerplekken op eigen terrein in te richten. Aan de openbare weg blijven 6 bestaande langspaarkeerplekken gehandhaafd, waardoor een totaal van 19 parkeerplaatsen aanwezig is op, om en ten behoeve van de nieuwe appartementen. De 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.

Op onderstaand kaartbeeld is met groene omlijning de nieuwe te realiseren parkeervoorziening op eigen terrein aangeduid en is met rode omlijning de te handhaven parkeerplekken op de openbare weg aangeduid.



Bron: Woudstra architecten

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. Een tenietdoening van een viertal wooneenheden gaat vooraf aan de oprichting van een tiental appartementen in twee woonlagen met kap en een bijgebouw (één laag). Een en ander wordt opgericht met 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 krijgen, maar vooral hoger worden dan het bestaande gebouw. Het nieuwe hoofdgebouw wordt maximaal 9 meter hoog.

De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing worden echter zorgvuldig afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen daarbij wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit en maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Schijndel, alsmede die uit de vigerende welstandsnota.

Bij de opzet van het bouwplan volgt de goothoogte die van de belendingen en is de nokhoogte nagenoeg die van het linker pand. Het materiaal- en kleurgebruik is daarbij terughoudend en historiserend. Op verzoek van de gemeente Schijndel krijgen de bewoners op de begane grond een extra toegangspad tot hun (achter)deur, teneinde het zicht vanaf de straat vriendelijk en levendig te houden. De voortuintjes krijgen binnen het ontwerp een klassiek tuinmuurtje die daarmee ook de eenheid van het gebouw bena-

drukt. De architectonische uitstraling van het gebouw is er al met al een die past in de Vicariss Aertsweg.

Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot.

Onderstaande afbeelding betreft een impressie van nieuwbouwappartementen gezien vanaf de Vicariss Aertsweg.



Bron: Woudstra architecten



Bron: Woudstra architecten

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 meer-voudig 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).

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, erfbouwing 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 Schijndel zijn een grondexploitatie overeengekomen welke middels anterieure overeenkomst juridisch is 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.

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.