



Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

bestemmingsplan Plein Spoorlaan

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ontwerp plan en vervolgtraject	4
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Zienswijzen	6
2.1.	Algemeen	6
2.2.	Langstraat, Plein, Spoorlaan, Vivaldistraat	6
2.3.	Spoorlaan 8	12
2.4.	Spoorlaan 10 - 60	13
2.5.	Spoorlaan 15	14
2.6.	Spoorlaan 17	18
2.7.	Spoorlaan 19	23
3.	Wijzigingen	31
3.1.	Wijzigingen op basis van zienswijzen	31
	Bijlage 1: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant.....	33
	Bijlage 2: Milieuzonering in relatie tot woningbouw op de locatie Plein-Spoorlaan, Schijndel	34

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de hoek van de Spoorlaan en het Plein ligt op het moment een weiland en Hoedemakers ontwikkeling wil hier samen met SIR 55+ in totaal 18 woningen realiseren. Het plan voorziet in 15 levensloopgeschikte woningen en een drietal 'reguliere' vrijstaande woningen.

In het bestemmingsplan "Plein – Spoorlaan" is de hoofdopzet van het plan opgenomen en is bepaald op welke locatie de woningen gerealiseerd kunnen worden. De uitstraling van de woningen is echter nog niet exact bepaald. Hoedemakers wil de toekomstige kopers hierin namelijk zoveel mogelijk keuze bieden via het concept 'mijn idee'. Dit concept houdt in dat de kopers hun woning naar eigen smaak en behoefte kunnen samenstellen. De kopers kunnen bijvoorbeeld zelf hun plattegronden, de grootte en plaats van de ramen en de kleur van de stenen bepalen. Het één en ander binnen de randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het totaalplan te waarborgen.

Voorgeschiedenis

Sinds 1995 zijn er plannen om op de hoek van het Plein en de Spoorlaan woningen te realiseren. In eerste instantie bestond het plan uit het in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) realiseren van senioren geschikte woningen. Hiervoor zijn tussen 1995 en 2007 enkele informatieavonden gehouden, waarbij zich uiteindelijk zo'n 100 deelnemers hebben aangemeld als geïnteresseerden. Tot en met 2009 zijn deze geïnteresseerden geïnformeerd over de stand van zaken. Na 2009 is dit wat ingezakt door de crisis op de huizenmarkt en het faillissement in 2013 van de commerciële tak van SIR 55+.

In 2012 heeft SIR 55+ een commerciële partner gezocht om het project alsnog uit te voeren en heeft Hoedemakers zich vanaf medio 2013 aan het project verbonden als risicodragende partij (ontwikkelaar). Hierdoor zijn de plannen enigszins gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke SIR 55+ plannen. Het plan bestaat nu uit het realiseren van vijftien woningen in en om het binnenterrein en drie woningen georiënteerd op het Plein. Van de vijftien woningen aan het binnenterrein worden er in ieder geval vier verkocht als een 'SIR-woning'. Daarnaast is het CPO-concept gewijzigd naar 'mede opdrachtgeverschap'. Via het concept 'mijn idee' krijgen potentiële kopers de mogelijkheid om de invulling en uitstraling van de woningen te bepalen.

1.2. Ontwerp plan en vervolgtraject

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan is het plan voorgelegd aan de provincie en het waterschap. De provincie heeft aangegeven dat het plan binnen de provinciale regels en doelstellingen past. Het waterschap had nog wel op- en aanmerkingen op de waterparagraaf. De waterparagraaf is vervolgens in samenspraak met het waterschap aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan Plein Spoorlaan heeft gedurende 6 weken vanaf 26 juni tot en met 6 augustus 2015 ter inzage gelegen. Per abuis is dit destijds niet in het Schijndels Weekblad gepubliceerd. Om deze tekortkoming te herstellen is het plan opnieuw ter inzage gelegd vanaf 21 augustus tot en met 1 oktober. De ingekomen zienswijzen (uit beide ter inzage perioden) zijn beantwoord in onderliggende Nota van Zienswijzen en wijzigingen. De ingediende zienswijzen zijn gezamenlijk met de Nota van Zienswijzen en wijzigingen en het bestemmingsplan Plein- Spoorlaan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

De gemeenteraad heeft een besluit genomen over het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan elke belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend tegen het plan in beroep gaan bij de Raad van State. Tegen wijzigingen tussen het ontwerp bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alle belanghebbenden in beroep gaan.

1.3. Leeswijzer

In deze nota van zienswijzen komen een tweetal aspecten aan bod:

1. zienswijzen van burgers en (agrarische) bedrijven;
2. een overzicht van de belangrijkste (inhoudelijke) wijzigingen van het bestemmingsplan, mede op basis van de zienswijzen.

Aan elk onderdeel is een hoofdstuk gewijd.

2. Zienswijzen

2.1. Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan Plein - Spoorlaan heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om een reactie op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben in totaal 16 personen en rechtspersonen (zoals bedrijven) gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle ingekomen reacties zijn in het geheel beoordeeld. Indien op basis van een zienswijze het plan wordt gewijzigd, dan wordt dit expliciet aangegeven.

2.2. Langstraat, Plein, Spoorlaan, Vivaldistraat

Zienswijze

Namens verschillende bewoners uit de nabije omgeving van het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan is een gezamenlijke zienswijze ingediend.

1. Ten tijde van de aankoop van de woning gold het bestemmingsplan Park Teeuwishoek. In dit bestemmingsplan is verschillende malen omschreven dat het plan voorziet in een ruim opgezette villawijk aan de rand van het buitengebied. Reclamanten hebben destijds hun woningen gekocht deze opzet en omgeving in gedachten.
2. Het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan sluit niet aan bij de ruimtelijke en groene opzet van het plan Park Teeuwishoek.
3. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Park Teeuwishoek is aangegeven dat het achterliggende weiland in de toekomst onbebouwd zou blijven.
4. Het wooncomfort met betrekking tot rust en ruimte neemt aan de rand van Park Teeuwishoek aanzienlijk af. Dit is volledig in strijd met de uitgangspunten van bestemmingsplan 'Park Teeuwishoek'.
5. Door de afname van het wooncomfort neemt de waarden van de huizen af.
6. Bij de verkoop van de kavel is d.m.v. het bestemmingsplan 'Park Teeuwishoek' aangegeven dat het woongebied voldoende is voorzien van groen, zowel visueel als functioneel en dat dat mede te danken is aan het handhaven van de agrarische bestemming van het perceel dat herbestemd wordt in ontwerp NL.IMRO.0844.BpPleinSpoorlaan-ON01. Hier wordt dus schriftelijk vastgelegd dat het perceel aan de Spoorlaan niet bebouwd wordt.
7. De gemeente vertegenwoordigd de belangen van haar burgers onvoldoende ten opzichte van die van projectontwikkelaars.
8. Het plan is zonder veel moeite tot openbaarheid tot stand gekomen.
9. Het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan komt niet overeen met het bestemmingsplan Kom Schijndel. Daarop ingediende zienswijzen blijven van kracht.
10. Het plan Plein – Spoorlaan voorziet niet in actuele woningbehoefte c.q. die kan beter ergens anders in Schijndel opgevuld worden.
11. Het plan sluit stedenbouwkundig niet aan op het buitengebied. Dit is strijdig met het provinciale beleid.
12. De woonvisie is achterhaald. Er zijn de komende jaren in Schijndel slechts enkele tientallen woningen nodig voor de eigen behoefte van Schijndel. Er is daarbij al voldoende leegstaand in de bestaande woningvoorraad en voldoende bouwgrond te koop, waarmee kan worden voorzien in de huidige behoefte.
13. Onbewezen is dat de woningtypen en -aantallen overeenkomen met de woningbehoefte van de bevolkingsaanwas van Schijndel.
14. Er dient eerst een woonvisie specifiek voor Schijndel te worden ontwikkeld voordat verdere planvorming plaatsvindt. Daarnaast dient de Kleine Kernen Regeling per onmiddellijk van toepassing te worden verklaard voor Schijndel.

15. De bouwdichtheid per hectare komt niet overeen met het maximum aantal van 25 woningen voor "landelijk dorps bouwen", dat uitgangspunt was voor de planontwikkeling van Park Teeuwishoek.
16. Alternatieve bouwlocaties zijn onvoldoende onderzocht. Deze zouden kunnen leiden tot minder aantasting van het landelijk karakter, grondvererving en realisatietermijn, beter dan het voorliggende plan.
17. Niet aangegeven is hoe wordt verzekerd dat de woningen (conform het streekplan) terecht zullen komen bij inwoners van Schijndel en hoe de bouwfasering zal worden ingevuld.
18. Woningbouw in Schijndel dient afgestemd te zijn op die van de gemeenten uit de regio, met name de fusiepartners Sint-Oedenrode en Veghel.
19. Het flora- en faunaonderzoek is onvolledig. Er is aanvullend onderzoek vereist naar vleermuizen. Er zijn egels aanwezig. Er is onvoldoende aandacht besteed aan andere te beschermen soorten, zoals vlinderachtige en/of sleutelbloemen.
20. De economische haalbaarheid van het plan is onvoldoende inzichtelijk. Dit betekent dat het plan negatieve economische gevolgen kan hebben voor de gemeente.
21. Het realiseren van levensloopbestendige woningen op deze locatie sluit niet aan op de vraag uit de markt. Zeker omdat een eerder plan in het verleden niet door is gegaan.
22. De bomen aan de grenzen van het plangebied vallen binnen de groene hoofdstructuur. In het plan worden tegengestelde cijfers genoemd over het aantal te kappen bomen. Dit impliceert dat het plan onvoldoende is onderbouwd en dat de milieueffecten onvoldoende zijn vastgesteld.
23. Langs het Schubertpad zijn eikenbomen geplaatst. Deze bezorgen de bewoners veel overlast en dienen daarom verwijderd te worden.
24. De straat 'Plein' is gekarakteriseerd als 'fietstraat'. Gezien de huidige verkeersaantallen klopt deze karakterisering niet.
25. De drie extra uitritten op het Plein zorgt voor een verkeersonveilige situatie.
26. De parkeerplaatsen aan de Spoorlaan zijn niet bruikbaar en leveren overlast op voor het (vracht)verkeer naar de aanwezige bedrijven.
27. Het geluidsonderzoek is, door de gehanteerde aannames en zonder het uitvoeren van praktijkmetingen, onvoldoende.
28. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de gevolgen van het plan Plein – Spoorlaan op de waterhuishoudkundige situatie.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Ten tijde van de aankoop van de woning gold het bestemmingsplan Teeuwishoek Park. Het bestemmingsplan Park Teeuwishoek is 27 jaar geleden, in 1988 vastgesteld, waarbij het plangebied van het bestemmingsplan Plein- Spoorlaan destijds is bestemd voor agrarische doeleinden. Het is echter niet mogelijk om te garanderen dat bepaalde ontwikkelingen in de toekomst nooit zullen voorkomen.
2. Het plan Plein – Spoorlaan grenst aan de bestaande wijk, waarvan de Vivaldistraat onderdeel uitmaakt. De opzet van het nieuwe bouwplan is qua opzet en bebouwingstypologie anders, maar dit wordt vanuit de gemeente niet als knelpunt ervaren. Want hoewel de gebieden aan elkaar grenzen, is er feitelijk relatief weinig 'binding'. De tuinen van de bestaande en nieuwe woningen grenzen niet direct aan elkaar, maar aan het Schubertpad. De ontsluiting van het plangebied verloopt buiten de Vivaldistraat om. Het karakter van de bestaande wijk wijzigt daarmee niet wezenlijk ten opzichte van de huidige situatie (door het bouwplan).
3. Volgens reclamant is bij het opstellen van bestemmingsplan Park Teeuwishoek aangegeven dat het achterliggende weiland in de toekomst onbebouwd zou blijven. Er zijn ons echter geen (schriftelijke) garanties bekend dat niet gebouwd zou worden op het weiland, waar nu de woningen zijn voorzien. Het is onmogelijk om toekomstige ontwikkelingen voor altijd uit te sluiten. Destijds bestond wellicht de verwachting dat het plangebied Plein – Spoorlaan in de (nabije) toekomst niet bebouwd zou worden. Inmiddels (27 jaar later) zijn de planologische inzichten echter gewijzigd. Zoals onder punt 1 is aangegeven is het niet mogelijk om te garanderen dat bepaalde ontwikkelingen in de toekomst nooit zullen voorkomen.
4. Reclamant vreest voor zijn woongenot. Zoals onder de beantwoording onder punt 2 kort is aangegeven is er weinig functionele binding tussen de Vivaldistraat en het nieuwe wijkje aan het Plein en de Spoorlaan. Tevens is

er een fysieke begrenzing tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe plan, bestaande uit het Schubertpad. Tot slot is in de toelichting van het bestemmingsplan aangetoond dat het plan voldoet aan alle wettelijke vereisten, waarmee de belangen van omwonenden in voldoende mate zijn gewaarborgd.

5. Wanneer omwonenden vermoeden dat er sprake is van planschade, dan kan men hiervoor een verzoek voor tegemoetkoming in planschade indienen.
6. Zie ook de beantwoording onder punten 1 en 3.
7. Reclamant vindt dat de belangen van omwonenden onvoldoende zijn meegewogen. Elk bestemmingsplan dient te voldoen aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit criterium is in dit geval onder te verdelen in twee aspecten: voor de nieuwe woningen dient aangetoond te worden dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Daarbij dient in de toelichting van het bestemmingsplan ook aangetoond te worden dat omliggende functies (woningen en bedrijven) niet onevenredig in hun mogelijkheden worden beperkt. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat het plan voldoet aan alle wettelijke vereisten, waarmee de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven voldoende zijn gewaarborgd en dus ook voldoende meegewogen. Daarbij voorziet het plan in een volkshuisvestelijk belang, onder punt 10 wordt hier nader op ingegaan.
8. Het plan is zonder veel moeite tot openbaarheid tot stand gekomen, aldus reclamant. Het plan is conform de wettelijke vereisten ter inzage gelegd. Normaliter verloopt een dergelijke kennisgeving ook via het Schijndels Weekblad en Mooi Schijndel, per abuis is dit in eerste instantie echter niet gebeurd. Om deze tekortkoming te herstellen is het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd (vanaf 21 augustus tot en met 1 oktober). Voor het overige zijn direct aan het plan grenzende aanwonenden en bedrijven aan het Plein en de Spoorlaan rechtstreeks geïnformeerd over het in procedure gebrachte plan. Al met al is het plan op correcte wijze gepubliceerd en daarmee voldoende kenbaar gemaakt.
9. Het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is bedoeld om de huidige situatie in Schijndel vast te leggen. Het plan Plein – Spoorlaan is specifiek opgesteld om het bouwplan te faciliteren. De doelstellingen van beide plannen lopen daardoor uiteen. Zienswijzen over het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 zijn bij vaststelling van dat bestemmingsplan door de gemeenteraad afgehandeld.
10. De provincie Noord-Brabant maakt op basis van onder andere bevolkingsprognoses een inschatting van het aantal woningen dat elke gemeente binnen de provincie, voor de komende tien jaar, mag realiseren. Voor de gemeente Schijndel heeft men ingeschat dat de komende tien jaar nog circa 815 woning in Schijndel gebouwd moeten worden om te voorzien in de eigen behoefte. Naast de kwantitatieve randvoorwaarden stuurt de provincie ook op meer kwalitatieve aspecten: in het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden gemeenten verplicht om het woonbeleid op elkaar af te stemmen en afspraken te maken over ruimtelijke ordeningszaken met een regionaal karakter. Via dit overleg is het gemeentelijke woonbeleid met regiogemeenten besproken, waaronder de gemeenten Sint-Oedenrode en Veghel.

Op basis van de provinciale randvoorwaarden heeft de gemeente Schijndel haar eigen woonbeleid opgesteld. In het woonbeleid is aangegeven welke woningbehoefte in Schijndel bestaat. Het doel is om alle doelgroepen een passend woningaanbod te bieden. De gemeentelijke woonvisie is op 18 april 2013 vastgesteld en de concrete uitwerking daarvan, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014, is op 10 juli 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In het woonbeleid is onder andere opgenomen dat senioren geschikte woningen prioriteit hebben. Het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan voorziet daarin.

De woningen worden op zodanige wijze gebouwd dat deze senioren geschikt (te maken) zijn, dat betekent echter niet dat de woningen ook per definitie aan senioren beschikbaar gesteld moeten worden. We zijn als gemeente namelijk verantwoordelijk om voldoende aanbod (in het juiste type) te faciliteren en waarborgen, maar voor het overige geldt het principe van vraag en aanbod. De vigerende Huisvestingswet gaat daarbij uit van vrije vestiging, met in hoge uitzondering mogelijkheden om lokale voorrang te verlenen onder strikte voorwaarden. Dat moet dan in een gemeentelijke Huisvestingsverordening geregeld zijn. De gemeente Schijndel heeft geen Huisvestingsverordening. Er is dus sprake van vrije vestiging. Dit laat onverlet dat wij kritisch sturen op het bouwen voor migratiesaldo-nul. In principe kan dus een ieder een bod doen op te koop staande woningen en bouwpercelen.

De gemeente Schijndel heeft vrijwel geen eigen grondposities en voert over het algemeen een passief grondbeleid. Dit houdt in dat de Schijndel voornamelijk faciliterend optreedt wanneer er sprake is van

voorstelbare of wenselijke plannen. Dit betekent dat de gemeente relatief weinig sturingsmogelijkheden heeft, maar ook dat de gemeentelijke financiële risico's beperkt zijn. Concreet betekent dit dat er in Schijndel verschillende andere potentiële bouwlocaties zouden kunnen zijn, maar dat hier geen woningbouwplannen worden ontwikkeld omdat de eigenaren van deze gronden geen woningbouwplannen hebben.

In het plan Plein – Spoorlaan worden woningen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd. Hierdoor is er overlap met de plannen Buitenhagen en Hulzebraak. Gezien de totale woningbouwbehoefte die voor Schijndel is geformuleerd, is dit niet per definitie een probleem. Uit onze gegevens blijkt bijvoorbeeld dat niet voor leegstand wordt gebouwd, omdat de geconstateerde leegstand in Schijndel (op 19 augustus 2015) 1,5% bedraagt. Dit percentage is acceptabel en zelfs nodig voor een goed functionerende woningmarkt (de zogenaamde 'frictieleegstand'). Een veel hoger percentage zou kunnen duiden op een overaanbod en dus een slecht functionerende woningmarkt. Dat is dus niet het geval. Daarbij zal Hoedemakers niet starten met bouwwerkzaamheden wanneer zij geen woningen kunnen verkopen, om onnodige financiële risico's te vermijden.

Op basis van de reactie van reclamant wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

11. Stedenbouwkunde is geen exacte wetenschap en altijd enigszins subjectief. Hetzelfde geldt voor de uitstraling van (nieuwe) gebouwen. De gemeente acht de huidige stedenbouwkundige invulling van het plan acceptabel. Voor de uitstraling van de woningen wordt de gemeentelijke welstandscommissie geraadpleegd.

Om ervoor te zorgen dat er geen stedenbouwkundig ongewenste situatie ontstaat door de bouw van een half voltooide woonwijk, zijn afspraken vastgelegd over de fasering van het plan. In eerste instantie worden alle woningen aan de buitenrand van het plan gerealiseerd. De woningen georiënteerd aan het binnenterrein worden in fase twee ontwikkeld. Aan de zijde van het buitengebied komen drie vrijstaande woningen, waardoor hier woningen gerealiseerd worden die qua uitstraling en ruimtelijke opzet aansluiten op de kwaliteiten van het buitengebied. Voor de uitstraling van deze woningen geldt het gemeentelijke welstandsbeleid, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling gewaarborgd is.

Reclamant maakt niet duidelijk waarom het plan niet aan zou sluiten op het provinciale beleid. Voor het overige is door de provincie Noord-Brabant geen zienswijze ingediend over het plan, wat impliceert dat het plan voldoet aan de provinciale belangen. Daarbij heeft de provincie tijdens het wettelijk vooroverleg aangegeven dat het plan voldoet aan de provinciale belangen. Deze reactie is opgenomen in [bijlage 1](#).

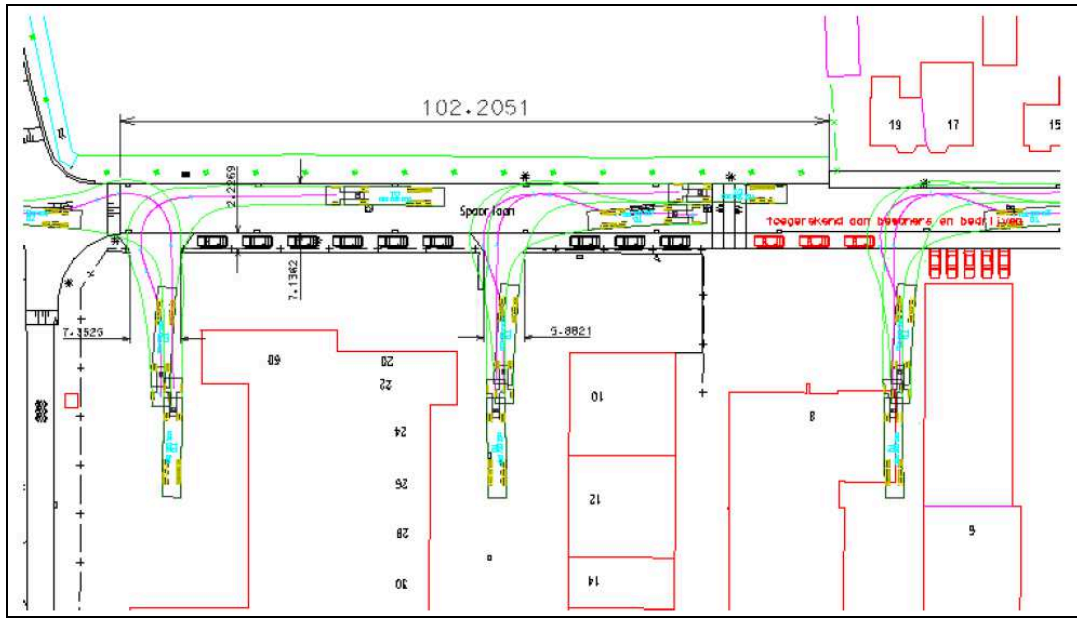
12. Zie de beantwoording onder punt 10.
13. Zie de beantwoording onder punt 10.
14. Zie de beantwoording onder punt 10. Aanvullend daarop is het onbekend wat reclamant bedoelt met de 'kleine kernen regeling'.
15. Voor de locatie van Plein – Spoorlaan is een nieuw plan ontwikkeld, waardoor het per definitie strijdig is met de uitgangspunten van voorgaande plannen (toen ter plaatse nog geen bouwmogelijkheden waren). Het plan is op basis van de meest recente (beleidsmatige) uitgangspunten vormgegeven.
16. Zie de beantwoording onder punt 10.
17. Zie de beantwoording onder punt 10.
18. Zie de beantwoording onder punt 10.
19. Het flora- en faunaonderzoek heeft plaatsgevonden conform de daarvoor geldende standaarden bij een bestemmingsplanprocedure. In de platanen die verdwijnen zijn geen holtes aanwezig die geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Hier is aanvullend onderzoek naar gedaan, zoals beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd. Daarnaast zijn essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes van vleermuizen beschermd. De vliegroute langs de Spoorlaan blijft in stand. Vervangend foerageergebied is in de omgeving van het plangebied voldoende aanwezig. In dit geval is daarom geen sprake van de aantasting van een verblijfplaats, essentieel foerageergebied of vliegroute.
De egel is opgenomen in tabel 1 van de flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de geplande woningbouw. Er zijn geen andere zwaarder beschermde soorten in het plangebied aangetroffen, of worden verwacht. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit zwaarder beschermde soorten voor de voorgenomen woningbouw.
20. Reclamant heeft vraagtekens bij de financieel-economische haalbaarheid van het plan. De ontwikkelaar ontwikkelt het plan voor eigen rekening en risico. De gemeente en de ontwikkelaar hebben daarover in een

anterieure overeenkomst over grondexploitatie afspraken vastgelegd, waardoor de risico's voor de gemeente voldoende zijn beperkt. Daarbij zien we dat de woningmarkt op dit moment aantrekt en we verwachten dat onder andere Hoedemakers de woningen op afzienbare termijn kan ontwikkelen.

21. Zie de beantwoording onder punt 10.
22. Het is onduidelijk hoeveel bomen worden verwijderd en in hoeverre dit in voldoende is onderzocht. In het bestemmingsplan en het bijbehorende flora- en faunaonderzoek is een worst-case scenario gehanteerd waarin vijf bomen gerooid worden. Uit dit onderzoek bleek dat dit acceptabel is. Feitelijk zullen zeer waarschijnlijk minder bomen worden verwijderd. Het één en ander wordt nog nader uitgewerkt in een inrichtingsplan. Vooral nog wordt uitgegaan van het verwijderen van twee à drie bomen.
23. Langs het Schubertpad worden nieuwe bomen aangeplant. De bomen dragen bij aan de groenstructuur in Schijndel, daarbij zijn eiken bomen die van oorsprong in Schijndel voorkomen. Het draagt bij aan het groene karakter van de omgeving. De bomen worden daarom niet verwijderd. Mocht reclamant overlast ondervinden van de bomen, dan kan hiervoor een melding worden ingediend.
24. Het Plein is een straat die is ingericht als een fietsstraat: de achterliggende gedachte van deze inrichting is om bij gemotoriseerd vervoer de indruk te wekken dat zij 'te gast' zijn op deze weg. Het is echter niet zo dat gemotoriseerd geen gebruik meer kan of mag maken van de weg (dit blijkt overigens ook uit de bestemming van de weg: deze heeft een reguliere verkeersbestemming).

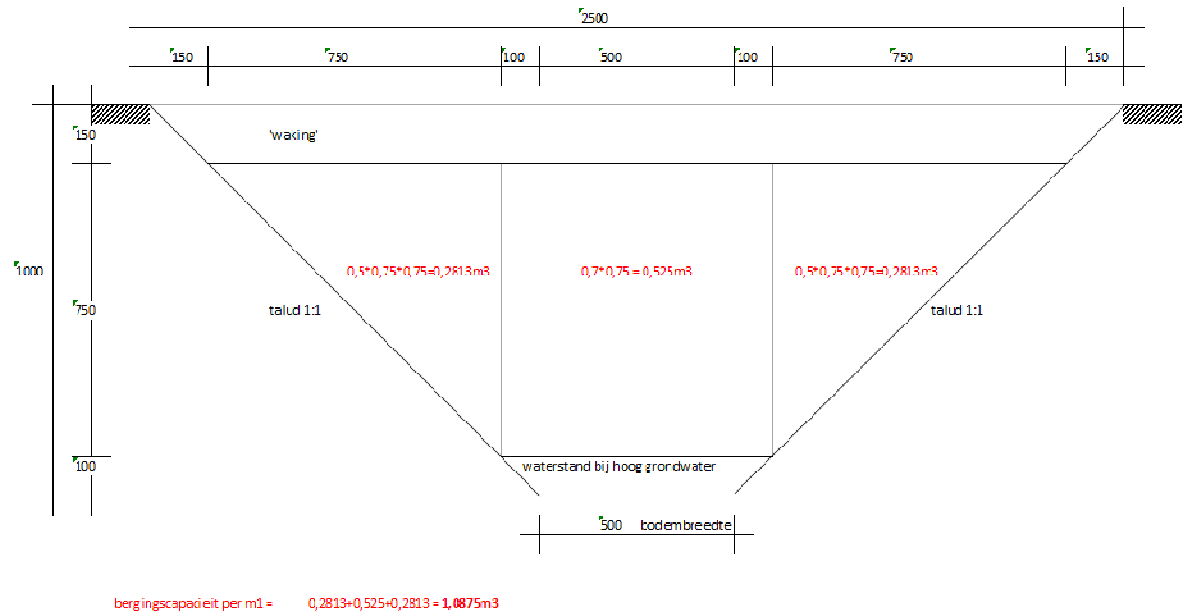
Uit verkeerstellingen uit 2011 blijkt dat er op een werkdag gemiddeld 767 voertuigen gebruik maken van het Plein. Het betreft 510 gemotoriseerde voertuigen (waarvan 26 middelzwaar en 4 zwaar) en 257 tweewielers. De gemiddelde snelheid van de auto's is 46 km/ uur. Het aantal motorvoertuigen, in verhouding tot het aantal fietsers, is vergelijkbaar met die in andere fietsstraten, zoals de Veghelsedijk (onderdeel van de fietsroute van Wijbosch naar Veghel). Op de Veghelsedijk, gelegen tussen Broekkant en Mgr. Van de Venstraat, ter hoogte van de nieuwe wijk Klaverwei, reden in 2013 750 voertuigen per werkdag. Daarvan waren 504 motorvoertuigen en 247 fietsers. Daarmee mag worden gesteld dat inrichting en gebruik van Plein en Veghelsedijk, beide fietsstraten vergelijkbaar zijn.

25. De drie extra inritten aan het Plein leveren geen verkeersonveilige situatie op. Er liggen aan de weg Plein circa 25 inritten naar panden en/of agrarische percelen. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het gebruik van de 3 nieuwe inritten afwijkt van reeds bestaande voorzieningen en hiermee verkeersonveilige situaties ontstaan.
26. Reclamant vreest dat de parkeerplaatsen aan de Spoorlaan niet bruikbaar zijn en overlast voor de omgeving opleveren. De parkeerplaatsen aan de Spoorlaan leveren geen belemmeringen op voor het (vracht)verkeer. De parkeerplaatsen worden namelijk op een vergelijkbare manier gerealiseerd als verderop aan de Spoorlaan (tegenover de huidige woningen). Op dit moment is ook daar geen sprake van een onacceptabele verkeerskundige- of parkeersituatie. Het één en ander is uitgewerkt in onderstaande tekening.



27. In bijlage 2 is een memo opgenomen waarin verantwoord is dat het uitgevoerde geluidsonderzoek (in combinatie met aanvullend onderzoek) voldoende onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de omliggende functies (woningen en bedrijven) niet onevenredig worden belemmerd in hun (planologische) mogelijkheden. Kortheidshalve wordt voor het overige naar bijlage 2 verwezen.
28. De waterhuishoudkundige situatie en gevolgen van het plan zijn verschillende malen tussen de gemeente, het waterschap en de ontwikkelaar besproken. De huidige waterhuishoudkundige gevolgen en oplossingen van het plan voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap. Dit betekent concreet dat het plan geen waterhuiskundige overlast oplevert voor de omgeving.

Uit de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de toename van het verhard oppervlak 4.470 m² bedraagt. Hiervoor is een berging benodigd van 268,2 m³. De bergingscapaciteit van de sloot (exclusief 15 cm waking) is in bestemmingsplan gesteld op 0,9375 m³ per strekkende meter. Uit recente herberekeningen van de bergingscapaciteit van de sloot blijkt dat dit feitelijk echter 1,0875 m³ per strekkende meter bedraagt (zie de afbeelding hierna). De lengte van de sloot bedraagt 250 meter, wat resulteert in een berging van 291 m³ (een overcapaciteit van 25 m³). Indien tijdens nader veldonderzoek en/of de werkzaamheden blijkt dat extra waterberging noodzakelijk is dan hebben de sloten nog wat extra waterbergingcapaciteit. Vervolgens zal worden overwogen om het restant met kratten op te lossen, danwel de sloot aan de zijde van het Schubertpad te iets verbreden. De slootlengte aldaar bedraagt 118m¹. Een verbreding van de sloot met 0,25 cm resulteert in een extra capaciteit van 22m³.



Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- De regionale behoefte van het plan wordt nader onderbouwd. Hiertoe wordt op pagina 4 een uitgebreidere onderbouwing ingevoegd. De letterlijke passage is in hoofdstuk 3 van deze Nota van Zienswijze en Wijzigingen opgenomen.

2.3. Spoorlaan 8

Zienswijze

Reclamant vreest dat het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan een beperking geeft van de gebruiksmogelijkheden van het perceel en dat ter plaatse van de voorziene woningen geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten grondslag aan deze stelling ligt een ondeugdelijk onderzoek voor wat betreft de volgende aspecten:

- milieuzonering;
- akoestiek/ industrielawaai.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reclamanten hebben een 'second opinion' uit laten voeren waarin is aangegeven op welke aspecten enkele motiveringen in het bestemmingsplan onjuist en/of onvolledig zou zijn. Op basis van de zienswijze van reclamant zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd en de conclusies hiervan zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze nota. Hierna is de conclusie uit deze memo opgenomen, kortheidshalve wordt voor het overige naar bijlage 2 verwezen (deze bijlage is expliciet onderdeel van de beantwoording van de zienswijze van reclamant).

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe woningen uit oogpunt van milieuzonering inpasbaar zijn. In het aangepaste (kwantitatieve) akoestisch onderzoek en de (kwalitatieve) beschouwing van de aspecten geur, stof en gevaar is zowel rekening gehouden met de feitelijke situatie als met een 'representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden' op de bedrijfspercelen. Hieruit blijkt enerzijds dat ter plaatse van de nieuwe woningen uit oogpunt van bedrijfshinder (geluid, geur, stof en gevaar) een goed woon- en

leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds dat de bedrijven aan de zuidzijde van de Spoorlaan niet (onaanvaardbaar) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Om uit akoestisch oogpunt een goed woon- en leefklimaat te garanderen, wordt in het bestemmingsplan een minimale gevelwering van 30 dB(A) voorgeschreven voor de gevels van de nieuwe woningen die zijn gericht op de Spoorlaan. Dit maakt het tevens mogelijk om, indien deze situatie zich in de toekomst voordoet, aan bedrijven een hogere geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen toe te staan door middel van het opleggen van maatwerkvoorschriften. Hierdoor worden de mogelijkheden voor uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijfsactiviteiten op de percelen Spoorlaan 8 en Spoorlaan 10-60 voorkomen.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- de aanvullende onderzoeken en de memo uit bijlage 2 van deze nota worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- in de regels en verbeelding wordt voorgeschreven dat de woningen gesitueerd aan de Spoorlaan tenminste een gevelwering van 30 dB(A) krijgen.

2.4. Spoorlaan 10 - 60

Zienswijze

Reclamant vreest dat het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan een beperking geeft van de gebruiksmogelijkheden van het perceel en dat ter plaatse van de voorziene woningen geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten grondslag aan deze stelling ligt een ondeugdelijk onderzoek voor wat betreft de volgende aspecten:

- milieuzonering;
- akoestiek/ industrielawaai.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reclamanten hebben een 'second opinion' uit laten voeren waarin is aangegeven op welke aspecten enkele motiveringen in het bestemmingsplan onjuist en/of onvolledig zou zijn. Op basis van de zienswijze van reclamant zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd en de conclusies hiervan zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze nota. Hierna is de conclusie uit deze memo opgenomen, korthedshalve wordt voor het overige naar bijlage 2 verwezen (deze bijlage is expliciet onderdeel van de beantwoording van de zienswijze van reclamant).

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe woningen uit oogpunt van milieuzonering inpasbaar zijn. In het aangepaste (kwantitatieve) akoestisch onderzoek en de (kwalitatieve) beschouwing van de aspecten geur, stof en gevaar is zowel rekening gehouden met de feitelijke situatie als met een 'representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden' op de bedrijfspercelen. Hieruit blijkt enerzijds dat ter plaatse van de nieuwe woningen uit oogpunt van bedrijfshinder (geluid, geur, stof en gevaar) een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds dat de bedrijven aan de zuidzijde van de Spoorlaan niet (onaanvaardbaar) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Om uit akoestisch oogpunt een goed woon- en leefklimaat te garanderen, wordt in het bestemmingsplan een minimale gevelwering van 30 dB(A) voorgeschreven voor de gevels van de nieuwe woningen die zijn gericht op de Spoorlaan. Dit maakt het tevens mogelijk om, indien deze situatie zich in de toekomst voordoet, aan bedrijven een hogere geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen toe te staan door middel van het opleggen van maatwerkvoorschriften. Hierdoor worden de mogelijkheden voor uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijfsactiviteiten op de percelen Spoorlaan 8 en Spoorlaan 10-60 voorkomen.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- de aanvullende onderzoeken en de memo uit bijlage 2 van deze nota worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- in de regels en verbeelding wordt voorgeschreven dat de woningen gesitueerd aan de Spoorlaan tenminste een geluwering van 30 dB(A) krijgen.

2.5. Spoorlaan 15

Zienswijze

1. Het bestemmingsplan is niet gepubliceerd in het Schijndels Weekblad of de weekkrant Mooi Schijndel.
2. Het plan is onvoldoende besproken met de omgeving.
3. Het huidige rioolstelsel heeft in de huidige situatie onvoldoende capaciteit. Door het plan Plein – Spoorlaan wordt dit probleem verergerd. Welke oplossing wordt hiervoor geboden?
4. Het Schubertpad is omschreven als onverhard voetpad. Feitelijk wordt het pad ook gebruikt door gemotoriseerd verkeer.
5. Het Schubertpad heeft cultuurhistorische waarden. Door het verharden van dit pad zouden de cultuurhistorische waarden verdwijnen.
6. De woningen in de plannen 'Buitenhagen' en 'Hulzebraak' verkopen moeizaam. Waarom worden dan vergelijkbare woningen gerealiseerd binnen het plan Plein – Spoorlaan.
7. Het plan past qua stedenbouwkundige opzet niet in de omgeving.
8. De oplossing voor de waterhuishoudkundige situatie is voor reclamant onduidelijk. Overlast dient in ieder geval voorkomen te worden.
9. Het is onduidelijk waarom de gemeente het binnenterrein niet overneemt van de ontwikkelaar.
10. In principe dient de parkeeroplossing op eigen terrein opgelost te worden. In dit geval wordt een gedeelte van de parkeeroplossing gerealiseerd op openbare gronden aan de Spoorlaan. Daarbij heeft reclamant vragen over de invulling van de parkeerbalans.
11. Het realiseren van parkeerplaatsen langs de Spoorlaan levert gevaarlijke situaties op.
12. Het is voor reclamant onduidelijk hoe de waterhuishoudkundige situatie wordt gerealiseerd. Daarbij dient door de nieuwe situatie geen overlast te ontstaan.
13. Door het verharden van het Schubertpad zouden cultuurhistorische waarden verdwijnen.
14. Het is voor reclamant onduidelijk hoe de waterhuishoudkundige situatie wordt gerealiseerd. Daarbij dient door de nieuwe situatie geen overlast te ontstaan.

Beantwoording

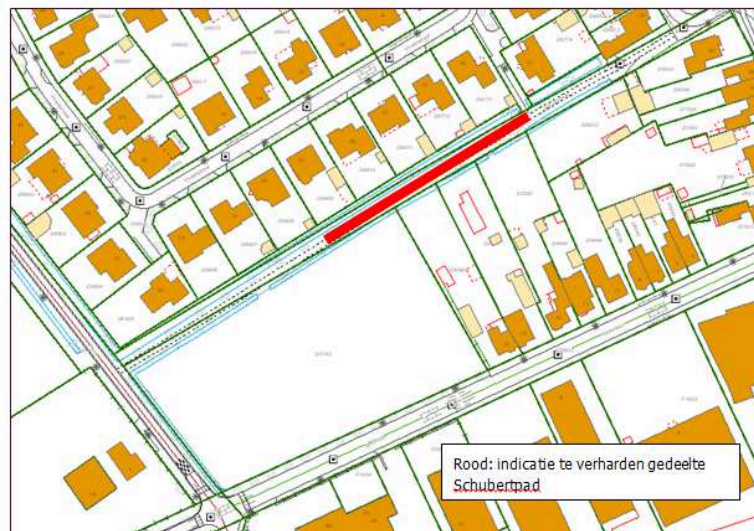
De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Het plan is conform de wettelijke vereisten ter inzage gelegd. Normaliter verloopt een dergelijke kennisgeving ook via het Schijndels Weekblad en Mooi Schijndel, per abuis is dit in eerste instantie echter niet gebeurd. Om deze tekortkoming te herstellen is het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd (vanaf 21 augustus tot en met 1 oktober). Al met al is het plan op correcte wijze gepubliceerd en daarmee voldoende kenbaar gemaakt.
2. Al sinds ongeveer 1995 zijn er plannen om op de hoek Plein – Spoorlaan woningen te realiseren. Op 26 november 2007 is een informatieavond gehouden voor eventuele belangstellenden en omwonenden. Sindsdien is er geen publiekelijke voorlichtingsavond of informatieavond meer gehouden. In de voorbereiding op dit bestemmingsplan is de ontwikkelaar door de gemeente verzocht contact op te nemen met omwonenden. Dit contact is bij het ingaan van de eerste publicatie gelegd met de direct aan het perceel grenzende aanwonenden aan het Plein en de Spoorlaan. Tevens zijn de bedrijven aan de overzijde per brief geïnformeerd over de gestarte procedure.
3. Reclamant verwacht dat het huidige rioolstelsel onvoldoende capaciteit heeft. Ter plaatse ligt een rioolbuis met een doorsnede van 300 mm. Deze buis heeft voldoende capaciteit om alleen de toename van het vuilwater af te

voeren. De capaciteit wordt namelijk hoofdzakelijk bepaald op basis van de neerslaginsiteit en niet de vuilwaterafvoer. De neerslag op de verhardingen worden in het plan apart afgevoerd naar het oppervlaktewater (sloten) en komt dus niet in de riolering terecht. In theorie zou nog een hele woonwijk vergelijkbaar het Hulzebraak III kunnen worden aangesloten, mits het regenwater apart wordt afgevoerd. Overigens zijn er bij de gemeente ook geen meldingen of klachten bekend over water- of riooloverlast.

4. In de toelichting van het bestemmingsplan is het Schubertpad gecategoriseerd als onverhard voetpad. Elke definitie is voor interpretatie vatbaar, waardoor verschillen in inzicht kunnen ontstaan. Het feit dat het Schubertpad sporadisch ook door fietsers en/of gemotoriseerd verkeer wordt gebruikt betekent niet dat afbreuk wordt gedaan aan het hoofdgebruik van het pad: voetgangers. Om verwarring te voorkomen wordt de omschrijving van het Schubertpad in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.
5. De gemeente heeft in 2013 Erfgoedbeleid vastgesteld. Dit beleid is recent aangepast zodat ook geconstateerde cultuurhistorische waarden op een goede manier in bestemmingsplannen beschermd kunnen worden. Dit beleid heeft (toevallig) tegelijkertijd met het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan ter inzage gelegen. In dit ontwerp Erfgoedbeleid is ook beoordeeld welke wegen, straten en paden in het buitengebied cultuurhistorisch waardevol zijn. Het Schubertpad valt buiten deze begrenzing en is dus niet expliciet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, ook in het groenbeleidsplan is het Schubertpad niet specifiek beschermd/ aangeduid.

Ten tweede ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat het volledige Schubertpad wordt verhard. Het nieuwe bouwplan wordt ook voor langzaamverkeer ontsloten via het Schubertpad richting de Europalaan. Om ervoor te zorgen dat dit pad ook bij slechtere weersomstandigheden bruikbaar is, wordt een gedeelte van het pad verhard. Het overige gedeelte van het Schubertpad wordt niet verhard. Hieronder is hiervan een globale schets opgenomen. Het is nog niet bekend op welke wijze het pad verhard wordt, er wordt echter gedacht aan een meer landschappelijke verharding. Bijvoorbeeld: een puinverharding of het doortrekken van de huidige granulaatverharding (aan de zijde van de Europalaan).



6. De provincie Noord-Brabant maakt op basis van onder andere bevolkingsprognoses een inschatting van het aantal woningen dat elke gemeente binnen de provincie, voor de komende tien jaar, mag realiseren. Voor de gemeente Schijndel heeft men ingeschat dat de komende tien jaar nog circa 815 woning in Schijndel gebouwd moeten worden om te voorzien in de eigen behoefte. Naast de kwantitatieve randvoorwaarden stuurt de provincie ook op meer kwalitatieve aspecten: in het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden gemeenten verplicht om het woonbeleid op elkaar af te stemmen en afspraken te maken over ruimtelijke ordeningszaken met een regionaal karakter. Via dit overleg is het gemeentelijke woonbeleid met regiogemeenten besproken, waaronder de gemeenten Sint-Oedenrode en Veghel.

Op basis van de provinciale randvoorwaarden heeft de gemeente Schijndel haar eigen woonbeleid opgesteld. In het woonbeleid is aangegeven welke woningbehoefte in Schijndel bestaat. Het doel is om alle

doelgroepen een passend woningaanbod te bieden. De gemeentelijke woonvisie is op 18 april 2013 vastgesteld en de concrete uitwerking daarvan, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014, is op 10 juli 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In het woonbeleid is onder andere opgenomen dat senioren geschikte woningen prioriteit hebben. Het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan voorziet daarin.

De woningen worden op zodanige wijze gebouwd dat deze senioren geschikt (te maken) zijn, dat betekent echter niet dat de woningen ook per definitie aan senioren beschikbaar gesteld moeten worden. We zijn als gemeente namelijk verantwoordelijk om voldoende aanbod (in het juiste type) te faciliteren en waarborgen, maar voor het overige geldt het principe van vraag en aanbod. De vigerende Huisvestingswet gaat daarbij uit van vrije vestiging, met in hoge uitzondering mogelijkheden om lokale voorrang te verlenen onder strikte voorwaarden. Dat moet dan in een gemeentelijke Huisvestingsverordening geregeld zijn. De gemeente Schijndel heeft geen Huisvestingsverordening. Er is dus sprake van vrije vestiging. Dit laat onverlet dat wij kritisch sturen op het bouwen voor migratiesaldo-nul. In principe kan dus een ieder een bod doen op te koop staande woningen en bouwpercelen.

De gemeente Schijndel heeft vrijwel geen eigen grondposities en voert over het algemeen een passief grondbeleid. Dit houdt in dat de Schijndel voornamelijk faciliterend optreedt wanneer er sprake is van voorstelbare of wenselijke plannen. Dit betekent dat de gemeente relatief weinig sturingsmogelijkheden heeft, maar ook dat de gemeentelijke financiële risico's beperkt zijn. Concreet betekent dit dat er in Schijndel verschillende andere potentiële bouwlocaties zouden kunnen zijn, maar dat hier geen woningbouwplannen worden ontwikkeld omdat de eigenaren van deze gronden geen woningbouwplannen hebben.

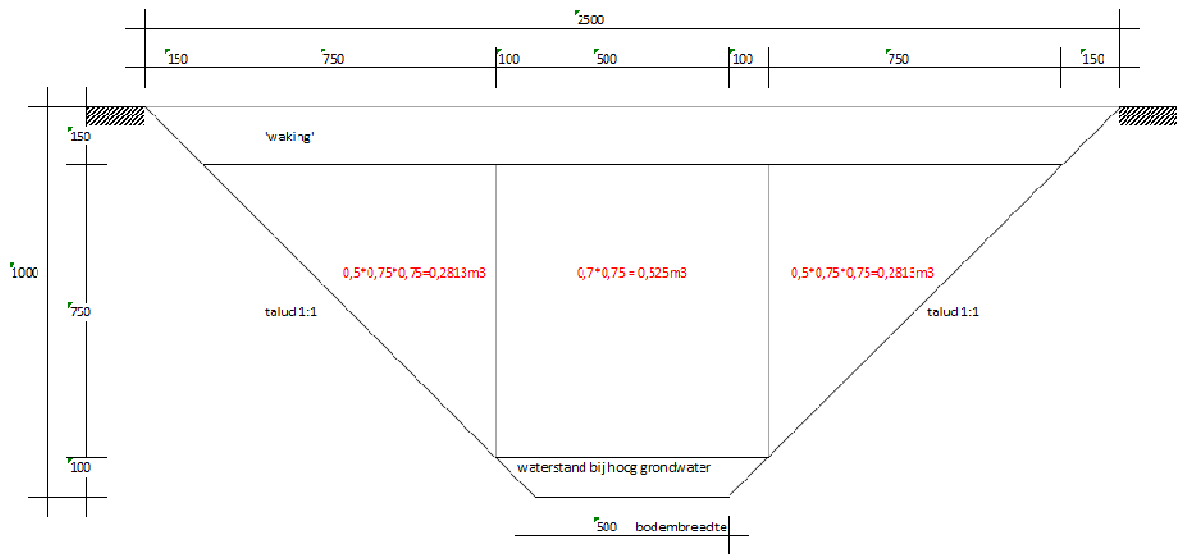
In het plan Plein – Spoorlaan worden woningen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd. Hierdoor is er overlap met de plannen Buitenhagen en Hulzebraak. Gezien de totale woningbouwbehoefte die voor Schijndel is geformuleerd, is dit niet per definitie een probleem. Uit onze gegevens blijkt bijvoorbeeld dat niet voor leegstand wordt gebouwd, omdat de geconstateerde leegstand in Schijndel (op 19 augustus 2015) 1,5% bedraagt. Dit percentage is acceptabel en zelfs nodig voor een goed functionerende woningmarkt (de zogenaamde 'frictieleegstand'). Een veel hoger percentage zou kunnen duiden op een overaanbod en dus een slecht functionerende woningmarkt. Dat is dus niet het geval. Daarbij zal Hoedemakers niet starten met bouwwerkzaamheden wanneer zij geen woningen kunnen verkopen, om onnodige financiële risico's te vermijden.

7. Stedenbouwkunde is geen exacte wetenschap en altijd enigszins subjectief. Hetzelfde geldt voor de uitstraling van (nieuwe) gebouwen. De gemeente acht de huidige stedenbouwkundige invulling van het plan acceptabel. Tussen de bedrijfsmatige bebouwing aan de overzijde van de Spoorlaan en de huidige woningen is bijvoorbeeld ook al sprake van een contrast, zoals er ook een contrast zal ontstaan tussen de huidige en de nieuwe woningen.

Het toetsingskader voor de welstandscommissie is de gemeentelijke welstandsnota voor de woningen georiënteerd aan het Plein. Voor de overige woningen hanteert de welstandscommissie het beeldkwaliteitsplan Woningbouw Plein-Spoorlaan d.d. november 2014. De welstandscommissie zal de toekomstige bouwplannen op basis van deze documenten aan redelijke eisen van welstand toetsen.

8. De waterhuishoudkundige situatie en gevolgen van het plan zijn verschillende malen tussen de gemeente, het waterschap en de ontwikkelaar besproken. De huidige waterhuishoudkundige gevolgen en oplossingen van het plan voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap. Dit betekent concreet dat het plan geen waterhuiskundige overlast oplevert voor de omgeving.

Uit de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de toename van het verhard oppervlak 4.470 m² bedraagt. Hiervoor is een berging benodigd van 268,2 m³. De bergingscapaciteit van de sloot (exclusief 15 cm wading) is in bestemmingsplan gesteld op 0,9375 m³ per strekkende meter. Uit recente herberekeningen van de bergingscapaciteit van de sloot blijkt dat dit feitelijk echter 1,0875 m³ per strekkende meter bedraagt (zie de afbeelding hierna). De lengte van de sloot bedraagt 250 meter, wat resulteert in een berging van 291 m³ (een overcapaciteit van 25 m³). Indien tijdens de werkzaamheden blijkt dat extra waterberging noodzakelijk is dan hebben de sloten nog wat extra waterbergingscapaciteit. Vervolgens zal worden overwogen om het restant met kratten op te lossen, danwel de sloot aan de zijde van het Schubertpad te iets verbreden. De slootlengte aldaar bedraagt 118m1. Een verbreding van de sloot met 0,25 cm resulteert in een extra capaciteit van 22m³.

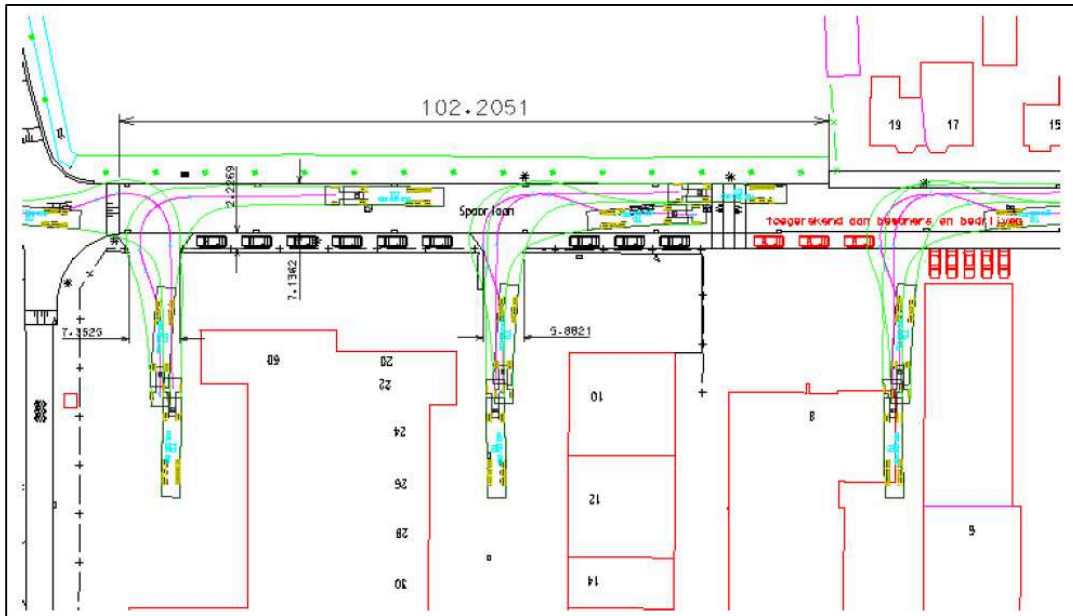


bergingscapaciteit per m1 = $0,2813+0,525+0,2813 = 1,0875m^3$

9. De gemeente Schijndel hanteert bepaalde standaarden qua maatvoering en materiaalgebruik. Daarbij wordt ook per situatie beoordeeld in hoeverre een dergelijk terrein functioneel is om te kunnen voldoen aan de eisen van de gemeente, bijvoorbeeld qua onderhoud maar ook qua toegankelijkheid. De voorgestelde inrichting voldoet niet aan de gemeentelijke basiskwaliteit qua inrichting en maatvoering, dit neemt echter niet weg dat de inrichting als mandelig terrein wel voldoet. Daarbij wil Hoedemakers de bewoners zelf volledige invloed bieden over de kwaliteit (en onderhoudsniveau) van de aangrenzende openbaar toegankelijke ruimte.
10. In het bestemmingsplan zijn twee verschillende invullingen van het plan voorzien. Voor beide situaties is de parkeerbalans opgemaakt en doorgerekend. Het blijkt dat het plan in beide gevallen kan voldoen aan de gemeentelijke normen (inclusief de parkeerplaatsen aan de Spoorlaan).

In het geval van nieuwe ontwikkelingen hanteren we als gemeente de stelregel dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het realiseren van de noodzakelijke voorzieningen voor het plan, waaronder ook de parkeerplaatsen. Bij voorkeur worden de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein gerealiseerd, maar dat is echter niet altijd mogelijk. Wanneer op dat moment blijkt dat er voldoende ruimte is om in de openbare ruimte op een acceptabele manier parkeerplaatsen te realiseren dan worden die gefaciliteerd. De aanlegkosten c.q. aanleg komen voor rekening van de ontwikkelaar. De voorgestelde parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke minimale vereisten.

11. Reclamant vreest dat de parkeerplaatsen aan de Spoorlaan niet bruikbaar zijn en overlast voor de omgeving opleveren. De parkeerplaatsen aan de Spoorlaan leveren geen belemmeringen op voor het (vracht)verkeer. De parkeerplaatsen worden namelijk op een vergelijkbare manier gerealiseerd als verderop aan de Spoorlaan (tegenover de huidige woningen). Op dit moment is ook daar geen sprake van een onacceptabele verkeerskundige- of parkeersituatie. Het één en ander is uitgewerkt in onderstaande tekening.



12. Zie de beantwoording onder punt 8.
13. Zie de beantwoording onder punt 5.
14. Zie de beantwoording onder punt 8.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- in de toelichting van het bestemmingsplan wordt het Schubertpad niet meer omschreven als 'onverhard voetpad', maar wordt aangegeven dat het een onverhard pad is dat met name door langzaamverkeer (voetgangers en fietsers) wordt gebruikt. Dit wordt aangepast op pagina 1 en 17.

2.6. Spoorlaan 17

Zienswijze

15. Het bestemmingsplan is niet gepubliceerd in het Schijndels Weekblad of de weekkrant Mooi Schijndel.
16. Het plan is onvoldoende besproken met de omgeving.
17. Het huidige rioolstelsel heeft in de huidige situatie onvoldoende capaciteit. Door het plan Plein – Spoorlaan wordt dit probleem verergerd. Welke oplossing wordt hiervoor geboden?
18. Het Schubertpad is omschreven als onverhard voetpad. Feitelijk wordt het pad ook gebruikt door gemotoriseerd verkeer.
19. Het Schubertpad heeft cultuurhistorische waarden. Door het verharderen van dit pad zouden de cultuurhistorische waarden verdwijnen.
20. De woningen in de plannen 'Buitenhagen' en 'Hulzebraak' verkopen moeizaam. Waarom worden dan vergelijkbare woningen gerealiseerd binnen het plan Plein – Spoorlaan.
21. Het plan past qua stedenbouwkundige opzet niet in de omgeving.
22. De oplossing voor de waterhuishoudkundige situatie is voor reclamant onduidelijk. Overlast dient in ieder geval voorkomen te worden.
23. Het is onduidelijk waarom de gemeente het binnenterrein niet overneemt van de ontwikkelaar.
24. In principe dient de parkeeroplossing op eigen terrein opgelost te worden. In dit geval wordt een gedeelte van de parkeeroplossing gerealiseerd op openbare gronden aan de Spoorlaan. Daarbij heeft reclamant vragen over de invulling van de parkeerbalans.
25. Het realiseren van parkeerplaatsen langs de Spoorlaan levert gevaarlijke situaties op.

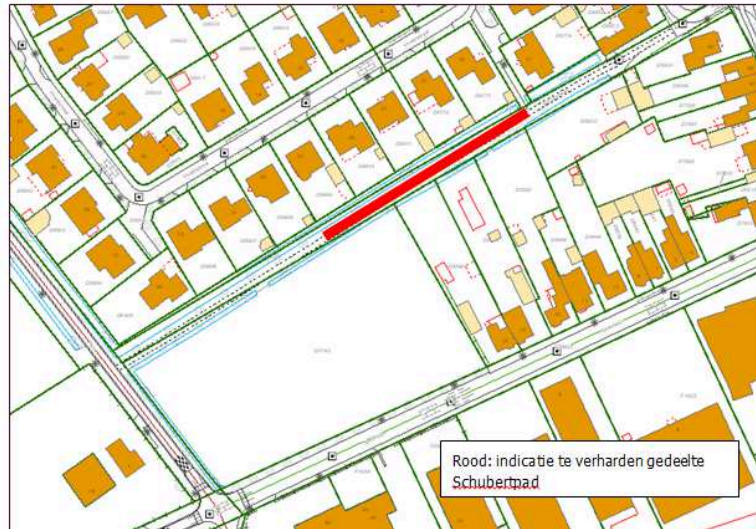
26. Het is voor reclamant onduidelijk hoe de waterhuishoudkundige situatie wordt gerealiseerd. Daarbij dient door de nieuwe situatie geen overlast te ontstaan.
27. Door het verharderen van het Schubertpad zouden cultuurhistorische waarden verdwijnen.
28. Het is voor reclamant onduidelijk hoe de waterhuishoudkundige situatie wordt gerealiseerd. Daarbij dient door de nieuwe situatie geen overlast te ontstaan.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

15. Het plan is conform de wettelijke vereisten ter inzage gelegd. Normaliter verloopt een dergelijke kennisgeving ook via het Schijndels Weekblad en Mooi Schijndel, per abuis is dit in eerste instantie echter niet gebeurd. Om deze tekortkoming te herstellen is het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd (vanaf 21 augustus tot en met 1 oktober). Al met al is het plan op correcte wijze gepubliceerd en daarmee voldoende kenbaar gemaakt.
16. Al sinds ongeveer 1995 zijn er plannen om op de hoek Plein – Spoorlaan woningen te realiseren. Op 26 november 2007 is een informatieavond gehouden voor eventuele belangstellenden en omwonenden. Sindsdien is er geen publiekelijke voorlichtingsavond of informatieavond meer gehouden. In de voorbereiding op dit bestemmingsplan is de ontwikkelaar door de gemeente verzocht contact op te nemen met omwonenden. Dit contact is bij het ingaan van de eerste publicatie gelegd met de direct aan het perceel grenzende aanwonenden aan het Plein en de Spoorlaan. Tevens zijn de bedrijven aan de overzijde per brief geïnformeerd over de gestarte procedure.
17. Reclamant verwacht dat het huidige rioolstelsel onvoldoende capaciteit heeft. Ter plaatse ligt een rioolbuis met een doorsnede van 300 mm. Deze buis heeft voldoende capaciteit om alleen de toename van het vuilwater af te voeren. De capaciteit wordt namelijk hoofdzakelijk bepaald op basis van de neerslaginsiteit en niet de vuilwaterafvoer. De neerslag op de verhardingen worden in het plan apart afgevoerd naar het oppervlaktewater (sloten) en komt dus niet in de riolering terecht. In theorie zou nog een hele woonwijk vergelijkbaar het Hulzebraak III kunnen worden aangesloten, mits het regenwater apart wordt afgevoerd. Overigens zijn er bij de gemeente ook geen meldingen of klachten bekend over water- of riooloverlast.
18. In de toelichting van het bestemmingsplan is het Schubertpad gecategoriseerd als onverhard voetpad. Elke definitie is voor interpretatie vatbaar, waardoor verschillen in inzicht kunnen ontstaan. Het feit dat het Schubertpad sporadisch ook door fietsers en/of gemotoriseerd verkeer wordt gebruikt betekent niet dat afbreuk wordt gedaan aan het hoofdgebruik van het pad: voetgangers. Om verwarring te voorkomen wordt de omschrijving van het Schubertpad in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.
19. De gemeente heeft in 2013 Erfgoedbeleid vastgesteld. Dit beleid is recent aangepast zodat ook geconstateerde cultuurhistorische waarden op een goede manier in bestemmingsplannen beschermd kunnen worden. Dit beleid heeft (toevallig) tegelijkertijd met het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan ter inzage gelegen. In dit ontwerp Erfgoedbeleid is ook beoordeeld welke wegen, straten en paden in het buitengebied cultuurhistorisch waardevol zijn. Het Schubertpad valt buiten deze begrenzing en is dus niet expliciet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, ook in het groenbeleidsplan is het Schubertpad niet specifiek beschermd/ aangeduid.

Ten tweede ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat het volledige Schubertpad wordt verhard. Het nieuwe bouwplan wordt ook voor langzaamverkeer ontsloten via het Schubertpad richting de Europalaan. Om ervoor te zorgen dat dit pad ook bij slechtere weersomstandigheden bruikbaar is, wordt een gedeelte van het pad verhard. Het overige gedeelte van het Schubertpad wordt niet verhard. Hieronder is hiervan een globale schets opgenomen. Het is nog niet bekend op welke wijze het pad verhard wordt, er wordt echter gedacht aan een meer landschappelijke verharding. Bijvoorbeeld: een puinverharding of het doortrekken van de huidige granulaatverharding (aan de zijde van de Europalaan).



20. De provincie Noord-Brabant maakt op basis van onder andere bevolkingsprognoses een inschatting van het aantal woningen dat elke gemeente binnen de provincie, voor de komende tien jaar, mag realiseren. Voor de gemeente Schijndel heeft men ingeschat dat de komende tien jaar nog circa 815 woning in Schijndel gebouwd moeten worden om te voorzien in de eigen behoefte. Naast de kwantitatieve randvoorwaarden stuurt de provincie ook op meer kwalitatieve aspecten: in het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden gemeenten verplicht om het woonbeleid op elkaar af te stemmen en afspraken te maken over ruimtelijke ordeningszaken met een regionaal karakter. Via dit overleg is het gemeentelijke woonbeleid met regiogemeenten besproken, waaronder de gemeenten Sint-Oedenrode en Veghel.

Op basis van de provinciale randvoorwaarden heeft de gemeente Schijndel haar eigen woonbeleid opgesteld. In het woonbeleid is aangegeven welke woningbehoefte in Schijndel bestaat. Het doel is om alle doelgroepen een passend woningaanbod te bieden. De gemeentelijke woonvisie is op 18 april 2013 vastgesteld en de concrete uitwerking daarvan, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014, is op 10 juli 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In het woonbeleid is onder andere opgenomen dat senioren geschikte woningen prioriteit hebben. Het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan voorziet daarin.

De woningen worden op zodanige wijze gebouwd dat deze senioren geschikt (te maken) zijn, dat betekent echter niet dat de woningen ook per definitie aan senioren beschikbaar gesteld moeten worden. We zijn als gemeente namelijk verantwoordelijk om voldoende aanbod (in het juiste type) te faciliteren en waarborgen, maar voor het overige geldt het principe van vraag en aanbod. De vigerende Huisvestingswet gaat daarbij uit van vrije vestiging, met in hoge uitzondering mogelijkheden om lokale voorrang te verlenen onder strikte voorwaarden. Dat moet dan in een gemeentelijke Huisvestingsverordening geregeld zijn. De gemeente Schijndel heeft geen Huisvestingsverordening. Er is dus sprake van vrije vestiging. Dit laat onverlet dat wij kritisch sturen op het bouwen voor migratiesaldo-nul. In principe kan dus een ieder een bod doen op te koop staande woningen en bouwpercelen.

De gemeente Schijndel heeft vrijwel geen eigen grondposities en voert over het algemeen een passief grondbeleid. Dit houdt in dat de Schijndel voornamelijk faciliterend optreedt wanneer er sprake is van voorstelbare of wenselijke plannen. Dit betekent dat de gemeente relatief weinig sturingsmogelijkheden heeft, maar ook dat de gemeentelijke financiële risico's beperkt zijn. Concreet betekent dit dat er in Schijndel verschillende andere potentiële bouwlocaties zouden kunnen zijn, maar dat hier geen woningbouwplannen worden ontwikkeld omdat de eigenaren van deze gronden geen woningbouwplannen hebben.

In het plan Plein – Spoorlaan worden woningen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd. Hierdoor is er overlap met de plannen Buitenhagen en Hulzebraak. Gezien de totale woningbouwbehoefte die voor Schijndel is geformuleerd, is dit niet per definitie een probleem. Uit onze gegevens blijkt bijvoorbeeld dat niet voor leegstand wordt gebouwd, omdat de geconstateerde leegstand in Schijndel (op 19 augustus 2015) 1,5% bedraagt. Dit

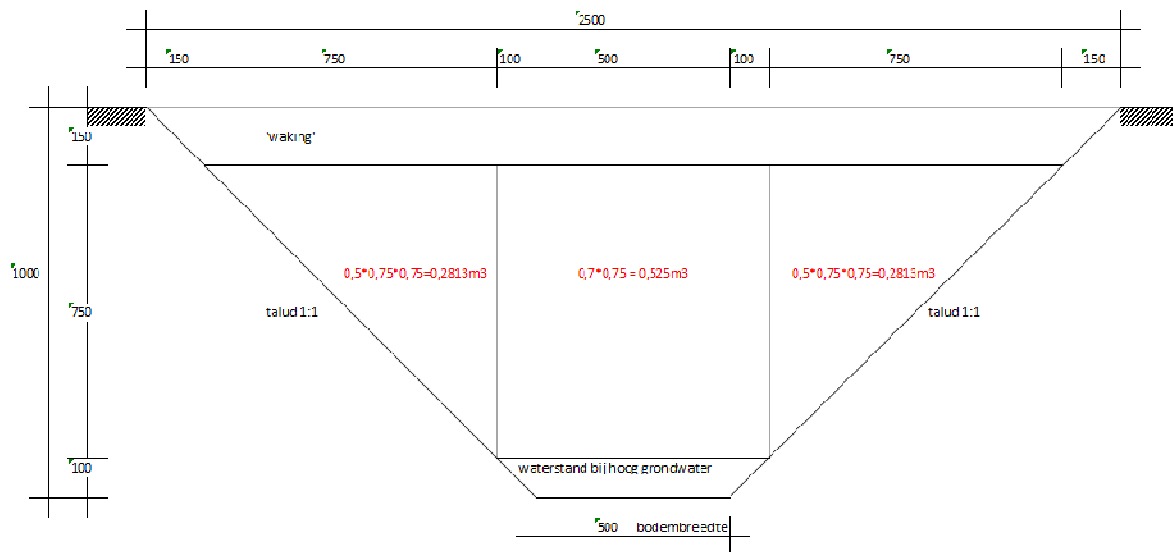
percentage is acceptabel en zelfs nodig voor een goed functionerende woningmarkt (de zogenaamde 'frictieleegstand'). Een veel hoger percentage zou kunnen duiden op een overaanbod en dus een slecht functionerende woningmarkt. Dat is dus niet het geval. Daarbij zal Hoedemakers niet starten met bouwwerkzaamheden wanneer zij geen woningen kunnen verkopen, om onnodige financiële risico's te vermijden.

21. Stedenbouwkunde is geen exacte wetenschap en altijd enigszins subjectief. Hetzelfde geldt voor de uitstraling van (nieuwe) gebouwen. De gemeente acht de huidige stedenbouwkundige invulling van het plan acceptabel. Tussen de bedrijfsmatige bebouwing aan de overzijde van de Spoorlaan en de huidige woningen is bijvoorbeeld ook al sprake van een contrast, zoals er ook een contrast zal ontstaan tussen de huidige en de nieuwe woningen.

Het toetsingskader voor de welstandscommissie is de gemeentelijke welstandsnota voor de woningen georiënteerd aan het Plein. Voor de overige woningen hanteert de welstandscommissie het beeldkwaliteitsplan Woningbouw Plein-Spoorlaan d.d. november 2014. De welstandscommissie zal de toekomstige bouwplannen op basis van deze documenten aan redelijke eisen van welstand toetsen.

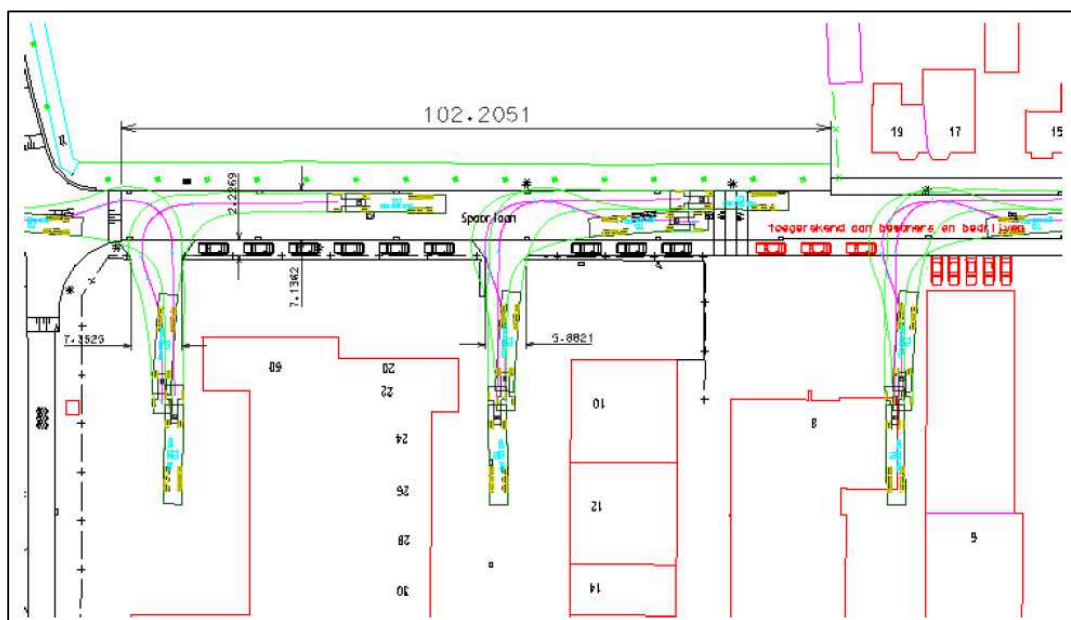
22. De waterhuishoudkundige situatie en gevolgen van het plan zijn verschillende malen tussen de gemeente, het waterschap en de ontwikkelaar besproken. De huidige waterhuishoudkundige gevolgen en oplossingen van het plan voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap. Dit betekent concreet dat het plan geen waterhuiskundige overlast oplevert voor de omgeving.

Uit de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de toename van het verhard oppervlak 4.470 m² bedraagt. Hiervoor is een berging benodigd van 268,2 m³. De bergingscapaciteit van de sloot (exclusief 15 cm waking) is in bestemmingsplan gesteld op 0,9375 m³ per strekkende meter. Uit recente herberekeningen van de bergingscapaciteit van de sloot blijkt dat dit feitelijk echter 1,0875 m³ per strekkende meter bedraagt (zie de afbeelding hierna). De lengte van de sloot bedraagt 250 meter, wat resulteert in een berging van 291 m³ (een overcapaciteit van 25 m³). Indien tijdens de werkzaamheden blijkt dat extra waterberging noodzakelijk is dan hebben de sloten nog wat extra waterbergingcapaciteit. Vervolgens zal worden overwogen om het restant met kratten op te lossen, danwel de sloot aan de zijde van het Schubertpad te iets verbreden. De slootlengte aldaar bedraagt 118m1. Een verbreding van de sloot met 0,25 cm resulteert in een extra capaciteit van 22m³.



$$\text{bergingscapaciteit per m1} = 0,2813 + 0,525 + 0,2813 = 1,0875 \text{ m}^3$$

23. De gemeente Schijndel hanteert bepaalde standaarden qua maatvoering en materiaalgebruik. Daarbij wordt ook per situatie beoordeeld in hoeverre een dergelijk terrein functioneel is om te kunnen voldoen aan de eisen van de gemeente, bijvoorbeeld qua onderhoud maar ook qua toegankelijkheid. De voorgestelde inrichting voldoet niet aan de gemeentelijke basiskwaliteit qua inrichting en maatvoering, dit neemt echter niet weg dat de inrichting als mandelig terrein wel voldoet. Daarbij wil Hoedemakers de bewoners zelf volledige invloed bieden over de kwaliteit (en onderhoudsniveau) van de aangrenzende openbaar toegankelijke ruimte.
24. In het bestemmingsplan zijn twee verschillende invullingen van het plan voorzien. Voor beide situaties is de parkeerbalans opgemaakt en doorgerekend. Het blijkt dat het plan in beide gevallen kan voldoen aan de gemeentelijke normen (inclusief de parkeerplaatsen aan de Spoorlaan).
- In het geval van nieuwe ontwikkelingen hanteren we als gemeente de stelregel dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het realiseren van de noodzakelijke voorzieningen voor het plan, waaronder ook de parkeerplaatsen. Bij voorkeur worden de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein gerealiseerd, maar dat is echter niet altijd mogelijk. Wanneer op dat moment blijkt dat er voldoende ruimte is om in de openbare ruimte op een acceptabele manier parkeerplaatsen te realiseren dan worden die gefaciliteerd. De aanlegkosten c.q. aanleg komen voor rekening van de ontwikkelaar. De voorgestelde parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke minimale vereisten.
25. Reclamant vreest dat de parkeerplaatsen aan de Spoorlaan niet bruikbaar zijn en overlast voor de omgeving opleveren. De parkeerplaatsen aan de Spoorlaan leveren geen belemmeringen op voor het (vracht)verkeer. De parkeerplaatsen worden namelijk op een vergelijkbare manier gerealiseerd als verderop aan de Spoorlaan (tegenover de huidige woningen). Op dit moment is ook daar geen sprake van een onacceptabele verkeerskundige- of parkeersituatie. Het één en ander is uitgewerkt in onderstaande tekening.



26. Zie de beantwoording onder punt 8.
27. Zie de beantwoording onder punt 5.
28. Zie de beantwoording onder punt 8.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- in de toelichting van het bestemmingsplan wordt het Schubertpad niet meer omschreven als 'onverhard voetpad', maar wordt aangegeven dat het een onverhard pad is dat met name door langzaamverkeer (voetgangers en fietsers) wordt gebruikt. Dit wordt aangepast op pagina 1 en 17.

2.7. Spoorlaan 19

Zienswijze

1. Het plan ligt gedeeltelijk tijdens de vakantieperiode ter inzage. Hierdoor zijn mensen niet in de gelegenheid zich in het plan te verdiepen. Het plan is daarbij niet of nauwelijks terug te vinden op de website van de gemeente en niet in het Schijndels weekblad of Mooi Schijndel bekendgemaakt.
2. De straat 'Plein' is gekarakteriseerd als 'fietstraat'. Gezien de huidige verkeersaantallen en het type verkeer klopt deze karakterisering niet.
3. Het Schubertpad is omschreven als onverhard voetpad. Feitelijk wordt het pad ook gebruikt gemotoriseerd verkeer.
4. De actuele behoefte aan het plan wordt door Reclamant niet onderschreven. Zeker omdat in de Hulzebraak en Buitenhagen nog vergelijkbare woningen worden aangeboden. Tevens zijn op dezelfde locatie in het verleden al woningen aangeboden door SIR 55+ en is gebleken dat hiervoor geen belangstelling was. Er is daarbij niet aangegeven dat de woningen aan inwoners uit Schijndel aangeboden worden.
5. Het plan past qua stedenbouwkundige opzet niet in de omgeving.
6. Het gemeentelijke Verkeer- en vervoerplan is van toepassing, omdat aan de Spoorlaan parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarbij is het plan daardoor niet meer zelfvoorzienend.
7. De gehanteerde parkeernormen kloppen niet met het bouwplan: de woningen worden niet direct levensloopbestendig verkocht, waardoor gerekend moet worden met de normen voor tweekappers of vrijstaande woningen.
8. Het parkeren langs de Spoorlaan levert gevaarlijke situaties op in combinatie met het vrachtverkeer voor het bedrijventerrein.
9. De bomen langs de Spoorlaan maken onderdeel uit van de wijkgroenstructuur. Het is onduidelijk hoe het huidige plan bijdraagt aan de gewenste verbetering van de groenstructuur. Tevens is niet aangegeven dat ten behoeve van het trottoir nog een extra boom moet worden gekapt.
10. Er is in de huidige situatie al sprake van een overbelaste rioleringsstelsel. Door het aansluiten van 18 extra woningen op dit stelsel, neemt de overlast toe.
11. Reclamant heeft twijfels bij de beschreven wateroplossing en vreest dat deze niet realiseerbaar is en wie verantwoordelijk wordt voor het onderhoud. Daarbij mag er door het plan geen wateroverlast ontstaan voor de huidige bewoners.
12. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het binnenterrein niet aan de gemeentelijke vereisten voldoet qua maatvoering, dit is volgens Reclamant voldoende reden om het plan af te wijzen.
13. In de quickscan naar de flora en fauna wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Vervolgens wordt aangegeven dat een dergelijk vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, omdat men verwacht dat er geen vleermuizen in de platanen huizen. Reclamant geeft aan dat onvoldoende aandacht is besteed aan de effecten van de bebouwing op de leefomstandigheden van de vleermuizen. Ook mist reclamant onderzoek naar andere beschermde flora en fauna.

Op 30 september 2015 heeft Reclamant de zienswijze op enkele punten nog aangevuld. Deze aanvulling valt binnen de te inzage termijn en is daarmee ontvankelijk.

14. In het bestemmingsplan Plein-Spoorlaan is de ladder van duurzame verstedelijking onvoldoende onderbouwd. In het plan dient namelijk onderbouwd te worden in hoeverre in de regionale behoefte kan worden voorzien door het gebruiken van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het huidige plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' een agrarische bestemming. Het is daardoor onduidelijk waarom de gemeente motiveert dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied. Reclamant verwijst daarbij naar de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015 met nummer: ECLI:NL:RVS:2015:1340.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. De gemeente heeft beleid vastgesteld waarin is aangegeven hoe omgegaan dient te worden met het ter inzage leggen van besluiten/ bestemmingsplannen tijdens de vakantieperiode. De stukken worden op zodanige wijze ter inzage gelegd dat deze in ieder geval drie weken buiten de schoolvakanties vallen. De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan is in lijn met deze afspraken. De kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan is op de gemeentelijke website terug te vinden (via de knop raadplegen en vervolgens bestemmingsplannen of bekendmakingen).

Normaliter verloopt de kennisgeving ook via het Schijndels Weekblad en Mooi Schijndel, per abuis is dit niet gebeurd. Om deze tekortkoming te herstellen is het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd (vanaf 21 augustus tot en met 1 oktober). Voor het overige zijn direct aan het plan grenzende aanwonenden en bedrijven aan het Plein en de Spoorlaan rechtstreeks geïnformeerd over het in procedure gebrachte plan.

2. Het Plein is een straat die is ingericht als een fietsstraat: de achterliggende gedachte van deze inrichting is om bij gemotoriseerd vervoer de indruk te wekken dat zij 'te gast' zijn op deze weg. Het is echter niet zo dat gemotoriseerd geen gebruik meer kan of mag maken van de weg (dit blijkt overigens ook uit de bestemming van de weg: deze heeft een reguliere verkeersbestemming).

Uit verkeerstellingen uit 2011 blijkt dat er op een werkdag gemiddeld 767 voertuigen gebruik maken van het Plein. Het betreft 510 gemotoriseerde voertuigen (waarvan 26 middelzwaar en 4 zwaar) en 257 tweewielers. De gemiddelde snelheid van de auto's is 46 km/ uur. Het aantal motorvoertuigen, in verhouding tot het aantal fietsers, is vergelijkbaar met die in andere fietsstraten, zoals de Veghelsedijk (onderdeel van de fietsroute van Wijbosch naar Veghel). Op de Veghelsedijk, gelegen tussen Broekkant en Mgr. Van de Venstraat, ter hoogte van de nieuwe wijk Klaverwei, reden in 2013 750 voertuigen per werkdag. Daarvan waren 504 motorvoertuigen en 247 fietsers. Daarmee mag worden gesteld dat inrichting en gebruik van Plein en Veghelsedijk, beide fietsstraten vergelijkbaar zijn.

3. In de toelichting van het bestemmingsplan is het Schubertpad gecategoriseerd als onverhard voetpad. Elke definitie is voor interpretatie vatbaar, waardoor verschillen in inzicht kunnen ontstaan. Het feit dat het Schubertpad sporadisch ook door fietsers en/of gemotoriseerd verkeer wordt gebruikt betekent niet dat afbreuk wordt gedaan aan het hoofdgebruik van het pad: voetgangers. Om verwarring te voorkomen wordt de omschrijving van het Schubertpad in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.
4. De provincie Noord-Brabant maakt op basis van onder andere bevolkingsprognoses een inschatting van het aantal woningen dat elke gemeente binnen de provincie, voor de komende tien jaar, mag realiseren. Voor de gemeente Schijndel heeft men ingeschat dat de komende tien jaar nog circa 815 woning in Schijndel gebouwd moeten worden om te voorzien in de eigen behoefte. Naast de kwantitatieve randvoorwaarden stuurt de provincie ook op meer kwalitatieve aspecten: in het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden gemeenten verplicht om het woonbeleid op elkaar af te stemmen en afspraken te maken over ruimtelijke ordeningszaken met een regionaal karakter. Via dit overleg is het gemeentelijke woonbeleid met regiogemeenten besproken, waaronder de gemeenten Sint-Oedenrode en Veghel.

Op basis van de provinciale randvoorwaarden heeft de gemeente Schijndel haar eigen woonbeleid opgesteld. In het woonbeleid is aangegeven welke woningbehoefte in Schijndel bestaat. Het doel is om alle doelgroepen een passend woningaanbod te bieden. De gemeentelijke woonvisie is op 18 april 2013 vastgesteld en de concrete uitwerking daarvan, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014, is op 10 juli 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In het woonbeleid zijn geen exacte kwantitatieve doelstellingen opgenomen, maar (meer globale) kwalitatieve prioriteiten. Eén van deze prioriteiten is het realiseren van senioren geschikte woningen. Het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan voorziet daarin.

De woningen worden op zodanige wijze gebouwd dat deze senioren geschikt (te maken) zijn, dat betekent echter niet dat de woningen ook per definitie aan senioren beschikbaar gesteld moeten worden. We zijn als gemeente namelijk verantwoordelijk om voldoende aanbod (in het juiste type) te faciliteren en waarborgen, maar voor het overige geldt het principe van vraag en aanbod. De vigerende Huisvestingswet gaat daarbij uit van vrije vestiging, met in hoge uitzondering mogelijkheden om lokale voorrang te verlenen onder strikte voorwaarden. Dat moet dan in een gemeentelijke Huisvestingsverordening geregeld zijn. De gemeente Schijndel

heeft geen Huisvestingsverordening. Er is dus sprake van vrije vestiging. Dit laat onverlet dat wij kritisch sturen op het bouwen voor migratiesaldo-nul. In principe kan dus een ieder een bod doen op te koop staande woningen en bouwpercelen.

De gemeente Schijndel heeft vrijwel geen eigen grondposities en voert over het algemeen een passief grondbeleid. Dit houdt in dat de Schijndel voornamelijk faciliterend optreedt wanneer er sprake is van voorstelbare of wenselijke plannen. Dit betekent dat de gemeente relatief weinig sturingsmogelijkheden heeft, maar ook dat de gemeentelijke financiële risico's beperkt zijn. In het woningbouwprogramma is ruimte gereserveerd voor herstructurering van bestaand vastgoed en liggen vrijwel alle woningbouwplannen in inbreidingslocaties. Desondanks is in het woningbouwprogramma ruimte voor het plan Plein – Spoorlaan, waardoor het plan bijdraagt aan de actuele regionale woningbehoefte.

In het plan Plein – Spoorlaan worden woningen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd. Hierdoor is er overlap met de plannen Buitenhagen en Hulzebraak. Gezien de totale woningbouwbehoefte die voor Schijndel is geformuleerd, is dit niet per definitie een probleem. Uit onze gegevens blijkt bijvoorbeeld dat niet voor leegstand wordt gebouwd, omdat de geconstateerde leegstand in Schijndel (op 19 augustus 2015) 1,5% bedraagt. Dit percentage is acceptabel en zelfs nodig voor een goed functionerende woningmarkt (de zogenaamde 'frictieleegstand'). Een veel hoger percentage zou kunnen duiden op een overaanbod en dus een slecht functionerende woningmarkt. Dat is dus niet het geval. Daarbij zal Hoedemakers niet starten met bouwwerkzaamheden wanneer zij geen woningen kunnen verkopen, om onnodige financiële risico's te vermijden.

Op basis van de reactie van reclamant wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

5. Stedenbouwkunde is geen exacte wetenschap en altijd enigszins subjectief. Hetzelfde geldt voor de uitstraling van (nieuwe) gebouwen. De gemeente acht de huidige stedenbouwkundige invulling van het plan acceptabel. Tussen de bedrijfsmatige bebouwing aan de overzijde van de Spoorlaan en de huidige woningen is bijvoorbeeld ook al sprake van een contrast, zoals er ook een contrast zal ontstaan tussen de huidige en de nieuwe woningen.

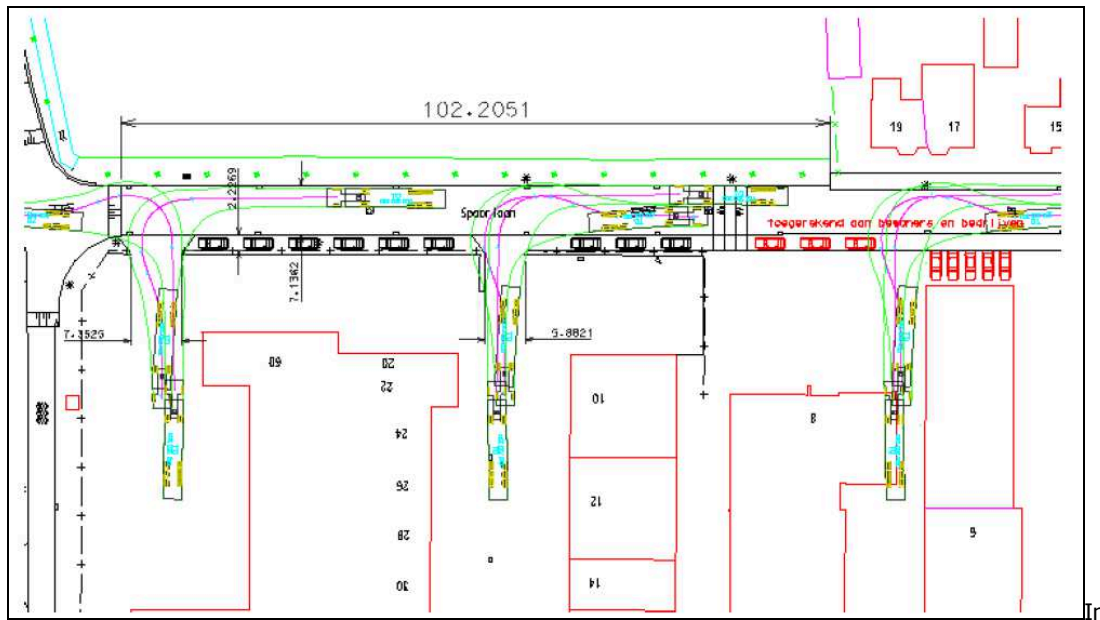
Het toetsingskader voor de welstandscommissie is de gemeentelijke welstandsnota voor de woningen georiënteerd aan het Plein. Voor de overige woningen hanteert de welstandscommissie het beeldkwaliteitsplan Woningbouw Plein-Spoorlaan d.d. november 2014. De welstandscommissie zal de toekomstige bouwplannen op basis van deze documenten aan redelijke eisen van welstand toetsen.

6. Het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) is opgesteld om het wegennet binnen Schijndel te categoriseren en bedoeld om de verkeerssituatie in Schijndel te verbeteren. In het GVVP zijn naast een aantal algemene principes, verschillende concrete projecten genoemd. De Spoorlaan en het Plein vallen niet onder deze concrete projecten, waardoor het GVVP voor het overige niet relevant is.

De inrichting van de openbare ruimte is wel relevant: de nieuwe situatie dient aan gemeentelijke vereisten te voldoen qua maatvoering, materiaalgebruik en natuurlijk ook veiligheid. De huidige parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke kwaliteitseisen.

In het geval van nieuwe ontwikkelingen hanteren we als gemeente de stelregel dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het realiseren van de noodzakelijke voorzieningen voor het plan, waaronder ook de parkeerplaatsen. Bij voorkeur worden de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein gerealiseerd, maar dat is echter niet altijd mogelijk. Wanneer op dat moment blijkt dat er voldoende ruimte is om in de openbare ruimte op een acceptabele manier parkeerplaatsen te realiseren dan worden die gefaciliteerd. De aanlegkosten c.q. aanleg komen voor rekening van de ontwikkelaar.

7. In de parkeerbalans is met de worst-case scenario's gerekend. Een viertal van de woningen worden door SIR 55+ verkocht aan hun doelgroep. Deze woningen worden in ieder geval direct levensloopbestendig gebouwd en verkocht.
8. Reclamant vreest dat de parkeerplaatsen aan de Spoorlaan niet bruikbaar zijn en overlast voor de omgeving opleveren. De parkeerplaatsen aan de Spoorlaan leveren geen belemmeringen op voor het (vracht)verkeer. De parkeerplaatsen worden namelijk op een vergelijkbare manier gerealiseerd als verderop aan de Spoorlaan (tegenover de huidige woningen). Op dit moment is ook daar geen sprake van een onacceptabele verkeerskundige- of parkeersituatie. Het één en ander is uitgewerkt in onderstaande tekening.

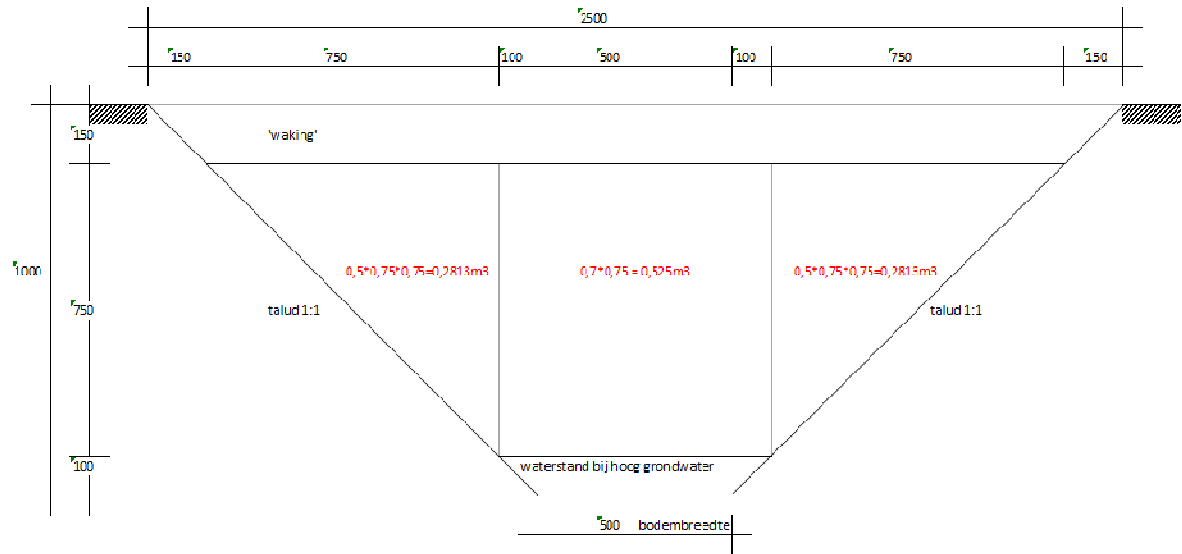


9.

het gemeentelijke Groenbeleidsplan is het gemeentelijke wensbeeld opgenomen qua groenstructuren. In principe is het de bedoeling om bestaande, waardevolle, groenstructuren te behouden. Dit betekent echter niet dat deze groenstructuren in elke situatie per definitie moeten worden gehandhaafd. In het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan heeft de gemeente een totaalafweging gemaakt en is tot de conclusie gekomen dat het acceptabel is dat een aantal bomen verdwijnen voor de ontwikkeling van het woningbouwplan. Te meer omdat de huidige structuur enigszins aangetast wordt, maar in hoofdlijnen intact blijft. Ten slotte zijn aanvullende voorwaarden gesteld over het herplanten van enkele bomen op het binnenterrein en langs het Schubertpad. Dit wordt in samenspraak met de ontwikkelaar vastgelegd in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en het binnenterrein.

10. Reclamant verwacht dat het huidige rioolstelsel onvoldoende capaciteit heeft. Ter plaatse ligt een rioolbuis met een doorsnede van 300 mm. Deze buis heeft voldoende capaciteit om alleen de toename van het vuilwater af te voeren. De capaciteit wordt namelijk hoofdzakelijk bepaald op basis van de neerslaginsiteit en niet de vuilwaterafvoer. De neerslag op de verhardingen worden in het plan apart afgevoerd naar het oppervlaktewater (sloten) en komt dus niet in de riolering terecht. In theorie zou nog een hele woonwijk vergelijkbaar het Hulzebraak III kunnen worden aangesloten, mits het regenwater apart wordt afgevoerd. Overigens zijn er bij de gemeente ook geen meldingen of klachten bekend over water- of riooloverlast.
11. De waterhuishoudkundige situatie en gevolgen van het plan zijn verschillende malen tussen de gemeente, het waterschap en de ontwikkelaar besproken. De huidige waterhuishoudkundige gevolgen en oplossingen van het plan voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap. Dit betekent concreet dat het plan geen waterhuishoudkundige overlast oplevert voor de omgeving.

Uit de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de toename van het verhard oppervlak 4.470 m² bedraagt. Hiervoor is een berging benodigd van 268,2 m³. De bergingscapaciteit van de sloot (exclusief 15 cm waking) is in bestemmingsplan gesteld op 0,9375 m³ per strekkende meter. Uit recente herberekeningen van de bergingscapaciteit van de sloot blijkt dat dit feitelijk echter 1,0875 m³ per strekkende meter bedraagt (zie de afbeelding hierna). De lengte van de sloot bedraagt 250 meter, wat resulteert in een berging van 291 m³ (een overcapaciteit van 25 m³). Indien tijdens de werkzaamheden blijkt dat extra waterberging noodzakelijk is dan hebben de sloten nog wat extra waterbergingscapaciteit. Vervolgens zal worden overwogen om het restant met kratten op te lossen, danwel de sloot aan de zijde van het Schubertpad te iets verbreden. De slootlengte aldaar bedraagt 118m¹. Een verbreding van de sloot met 0,25 cm resulteert in een extra capaciteit van 22m³.

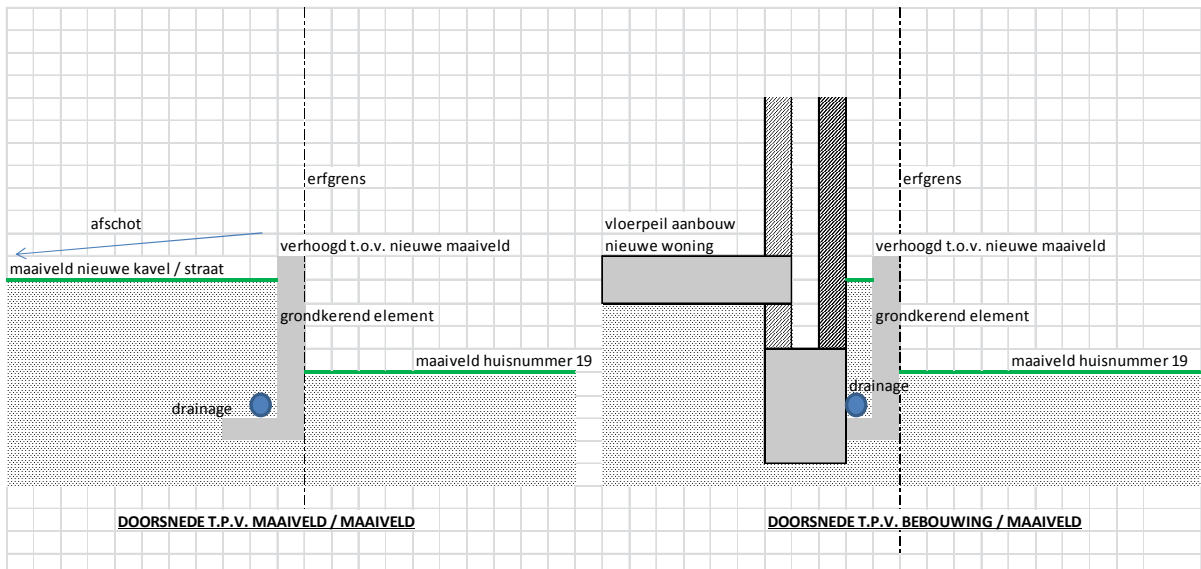


bergingscapaciteit per m1 = $0,2813 + 0,525 + 0,2813 = 1,0875 \text{ m}^3$

Het perceel van de Spoorlaan 19 grenst aan het bouwterrein. Het bouwterrein wordt met 40 à 50 centimeter opgehoogd. Hierdoor komt met name het achterste gedeelte van het perceel van de Spoorlaan 40 tot 50 cm lager te liggen dan het nieuwbouwplan.

Om te voorkomen dat het regenwater wat valt op het 'openbare' deel van het plangebied tot afstroom komt richting de tuin van nummer 19 is gekozen om de molgoot niet op erfgrens te leggen, maar verder richting het plangebied op te schuiven. De afwatering is van het terrein af, verdwijnt in de molgoot en watert af naar de sloot aan het Schubertpad. De beëindiging van het straatwerk tegen de perceelsgrens wordt opgesloten met een verhoogde band. Deze verhoogde band voorkomt oppervlakkige afstroom in de richting van het perceel Spoorlaan 19. Het uit te geven terrein naast de tuin van nummer 19 zal eveneens met een verhoogde keerwand (perronschot) worden afgezet. Bovendien wordt er in de tuin (nieuwbouw) onderlangs de keermuur over dezelfde lengte als de keermuur een drainage aangelegd die eveneens afwatert op de watergang langs het Schubertpad. Deze drain voorkomt dat door ophoging van het maaiveld een extra opbolling van de grondwaterstand tot buiten de plangrenzen reikt.

Door deze maatregelen, het verplaatsen van de molgoot, de aanleg van de verhoogde band en de aanleg van de drain wordt voorkomen dat water zowel oppervlakkig als ondergrond tot afstroom komt in de richting van het perceel op nummer 19.



12. De gemeente Schijndel hanteert bepaalde standaarden qua maatvoering en materiaalgebruik. Daarbij wordt ook per situatie beoordeeld in hoeverre een dergelijk terrein functioneel is om te kunnen voldoen aan de eisen van de gemeente, bijvoorbeeld qua onderhoud maar ook qua toegankelijkheid. De voorgestelde inrichting voldoet niet aan de gemeentelijke basiskwaliteit qua inrichting en maatvoering, dit neemt echter niet weg dat de inrichting als mandelig terrein wel voldoet. Daarbij wil Hoedemakers de bewoners zelf volledige invloed bieden over de kwaliteit (en onderhoudsniveau) van de aangrenzende openbaar toegankelijke ruimte.
13. Het flora- en faunaonderzoek heeft plaatsgevonden conform de daarvoor geldende standaarden bij een bestemmingsplanprocedure. In de platanen die verdwijnen zijn geen holtes aanwezig die geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Hier is aanvullend onderzoek naar gedaan, zoals beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd. Daarnaast zijn essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes van vleermuizen beschermd. De vliegroute langs de Spoorlaan blijft in stand. Vervangend foerageergebied is in de omgeving van het plangebied voldoende aanwezig. In dit geval is daarom geen sprake van de aantasting van een verblijfplaats, essentieel foerageergebied of vliegroute.

De egel is opgenomen in tabel 1 van de flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de geplande woningbouw. Er zijn geen andere zwaarder beschermde soorten in het plangebied aangetroffen, of worden verwacht. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit zwaarder beschermde soorten voor de voorgenomen woningbouw.
14. Voor de onderbouwing over de regionale behoefte zie de beantwoording van de zienswijze onder punt 4. Voor het overige trekt reclamant in twijfel of wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Deze luidt:

indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

Na nadere bestudering van de toelichting van het bestemmingsplan 'Plein-Spoorlaan' blijkt dat de toelichting op de ladder van duurzame verstedelijk inderdaad vrij summier is. Op basis van de zienswijze van reclamant wordt de motivatie in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid. Hieronder is inhoudelijk beargumenteerd dat het plan voldoet.

In artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder h van het Besluit ruimtelijke ordening is het begrip 'bestaand stedelijk gebied' gemotiveerd. Deze definitie luidt: "*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

Samenstel van bebouwing impliceert niet per definitie dat er tussen de bebouwing geen ruimte open gelaten mag zijn, voor bijvoorbeeld stedelijk groen. Net zoals dat het vakgebied stedenbouwkunde enigszins subjectief van aard is, is ook de definitie voor bestaand stedelijk gebied op verschillende manieren te interpreteren. Vanuit de gemeente Schijndel is het gebied waarop het bestemmingsplan 'Plein-Spoorlaan' van toepassing is al jaar en dag als 'stedelijk gebied' gekwalificeerd. Dit blijkt uit het opnemen van het gebied in het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013', de begrenzing van de stedenbouwkundige bebouwde kom in de gemeentelijke bouwverordening en de verkeerskundige bebouwde kom. Ook de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied in de Verordening Ruimte. De exacte interpretatie van het begrip 'stedelijk gebied' valt daarbij binnen de gemeentelijke beleidsvrijheid. Dit is in lijn met Nota van toelichting (Stb. 2012, 388, p. 34, 49-51) waarin beoogd wordt zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is namelijk geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plandoelstelling wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het

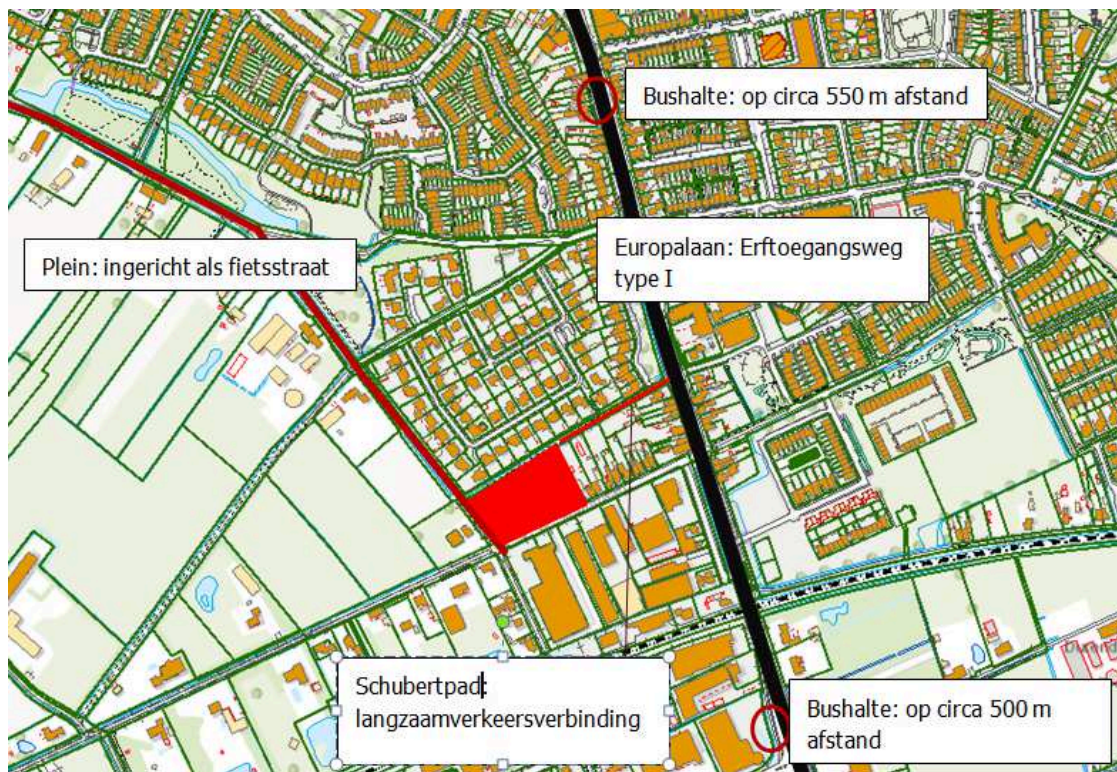
bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Gezien het voorgaande valt de afweging of er sprake is van 'stedelijk gebied' binnen de gemeentelijke beleidsvrijheid en is realistisch onderbouwd dat het plangebied van het bestemmingsplan 'Plein-Spoorlaan' binnen het 'bestaand stedelijk gebied' valt. De gemeente Schijndel heeft zorgvuldig de nieuwe stedelijke ontwikkeling afgewogen met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Voor het overige is onder punt 4 beargumenteerd dat de gemeente Schijndel een passieve grondpolitiek voert, en daarmee relatief weinig sturingsmogelijkheden heeft op locaties die geherstructureerd of getransformeerd zouden kunnen worden (terwijl er wel een volkshuisvestelijke behoefte bestaat). De realisatie van het plan 'Plein-Spoorlaan' valt daarmee in het bestaande stedelijk gebied en wordt ontwikkeld onder de noemer 'of anderszins'.

Wat ons betreft is er sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, echter ten overvloede wordt hierna nog ingegaan op de onderbouwing van de laatste trede uit de ladder van duurzame verstedelijking. Deze luidt:

indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op onderstaande afbeelding is de wegenstructuur in de nabijheid van het plangebied aangeduid. Hieruit blijkt ten eerste dat het plangebied per auto ontsluitend is. Tevens zijn er voldoende langzaamverkeersverbindingen aanwezig: via het Schubertpad richting de Europalaan en via de fietsstraat Plein. Tot slot zijn in de nabijheid van het plangebied verschillende bushaltes aanwezig.



Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- In het plan wordt nader onderbouwd dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Hiertoe wordt op pagina 4 een uitgebreidere onderbouwing ingevoegd. De letterlijke passage is in hoofdstuk 3 van deze Nota van Zienswijze en Wijzigingen opgenomen.

3. Wijzigingen

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen die voorgesteld worden voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.1. Wijzigingen op basis van zienswijzen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punten:

- In verschillende zienswijzen wordt gevraagd naar de feitelijke behoefte van het plan. Daarbij is ook een zienswijze ingediend met de vraag waarom er sprake zou zijn van 'bestaand stedelijk gebied' zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Om tegemoet te komen aan deze zienswijzen wordt de onderbouwing voor de 'ladder van duurzame verstedelijking' uitgebreid. Op pagina 4 wordt de volgende passage opgenomen:

Trede 1

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de onderhavige ontwikkeling aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet aangetoond worden dat het plan voorziet in de actuele regionale behoefte.

De provincie Noord-Brabant maakt op basis van onder andere bevolkingsprognoses een inschatting van het aantal woningen dat elke gemeente binnen de provincie, voor de komende tien jaar, mag realiseren. Voor de gemeente Schijndel heeft men ingeschat dat de komende tien jaar nog circa 815 woning in Schijndel gebouwd moeten worden om te voorzien in de eigen behoefte (migratiesaldo 0). Naast de kwantitatieve randvoorwaarden stuurt de provincie ook op meer kwalitatieve aspecten: in het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden gemeenten verplicht om het woonbeleid op elkaar af te stemmen en afspraken te maken over ruimtelijke ordeningszaken met een regionaal karakter. Via dit overleg is het gemeentelijke woonbeleid met regiogemeenten besproken, waaronder de gemeenten Sint-Oedenrode en Veghel.

Op basis van de provinciale randvoorwaarden heeft de gemeente Schijndel haar eigen woonbeleid opgesteld. In het woonbeleid is aangegeven welke woningbehoefte in Schijndel bestaat. Het doel is om alle doelgroepen een passend woningaanbod te bieden. De gemeentelijke woonvisie is op 18 april 2013 vastgesteld en de concrete uitwerking daarvan, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014, is op 10 juli 2014 door de gemeenteraad vastgesteld (deze komen in paragraaf 2.3 aan bod). In het woonbeleid is onder andere opgenomen dat senioren geschikte woningen prioriteit hebben. Het bestemmingsplan Plein – Spoorlaan voorziet hierin en daarmee in een actuele regionale behoefte.

Trede 2

Vervolgens dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen 'bestaand stedelijk gebied'. De letterlijke tekst luidt:

"indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;"

In artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder h van het Besluit ruimtelijke ordening is het begrip 'bestaand stedelijk gebied' gemotiveerd. Deze definitie luidt: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Samenstel van bebouwing impliceert dat niet per definitie dat er tussen de bebouwing geen ruimte open gelaten mag zijn, voor bijvoorbeeld stedelijk groen. Net zoals dat het vakgebied stedenbouwkunde enigszins subjectief van aard is, is ook de definitie voor bestaand stedelijk gebied op verschillende manieren te interpreteren. Vanuit de gemeente Schijndel is het gebied waarop het bestemmingsplan 'Plein-Spoorlaan' van toepassing is al jaar en dag als 'stedelijk gebied' gekwalificeerd. Dit blijkt uit het opnemen van het gebied in het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013', de begrenzing van de stedenbouwkundige bebouwde kom in de gemeentelijke bouwverordening en de verkeerskundige bebouwde kom. Ook de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied in de Verordening Ruimte. De exacte interpretatie van het begrip 'stedelijk gebied' valt daarbij binnen de gemeentelijke beleidsvrijheid. Dit is in lijn met Nota van toelichting (Stb. 2012, 388, p. 34, 49-51) waarin beoogd wordt zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is namelijk geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Gezien het voorgaande valt de afweging of er sprake is van 'stedelijk gebied' binnen de gemeentelijke beleidsvrijheid en is realistisch onderbouwd dat het plangebied van het bestemmingsplan 'Plein-Spoorlaan' binnen het 'bestaand stedelijk gebied' valt. De gemeente Schijndel heeft zorgvuldig de nieuwe stedelijke ontwikkeling afgewogen met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Voor het overige heeft de gemeente Schijndel vrijwel geen eigen grondposities en voert over het algemeen een passief grondbeleid. Dit houdt in dat de Schijndel voornamelijk faciliterend optreedt wanneer er sprake is van voorstelbare of wenselijke plannen. Concreet betekent dit dat er in Schijndel verschillende andere potentiële bouwlocaties zouden kunnen zijn, maar dat hier geen woningbouwplannen worden ontwikkeld omdat de eigenaren van deze gronden geen woningbouwplannen hebben. Als gevolg hiervan heeft de gemeente Schijndel relatief weinig sturingsmogelijkheden op locaties die geherstructureerd of getransformeerd zouden kunnen worden (terwijl er wel een volkshuisvestelijke behoefte bestaat).

De realisatie van het plan 'Plein-Spoorlaan' valt in het bestaande stedelijk gebied en wordt ontwikkeld onder de noemer 'of anderszins'.

Trede 3

Gezien het voorgaande komt trede 3 niet aan bod.

- De aanvullende onderzoeken en de memo uit bijlage 2 van deze nota worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- In de regels en verbeelding wordt voorgeschreven dat de woningen gesitueerd aan de Spoorlaan tenminste een geluidwering van 30 dB(A) krijgen.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het Schubertpad niet meer omschreven als 'onverhard voetpad', maar wordt aangegeven dat het een onverhard pad is dat met name door langzaamverkeer (voetgangers en fietsers) wordt gebruikt. Dit wordt aangepast op pagina 1 en 17.

Bijlage 1: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Bijlage 2: Milieuzonering in relatie tot woningbouw op de locatie Plein-Spoorlaan, Schijndel