

Bestemmingsplan Plein – Spoorlaan

Gemeente Schijndel



Bestemmingsplan

Plein - Spoorlaan

Gemeente Schijndel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

17 december 2015

Onherroepelijk:

26 april 2017

Projectgegevens:

TOE01-0253995-01A

REG01-0253995-01A

TEK03-0252425-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1948.SCH001BP0022017P-OH01



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

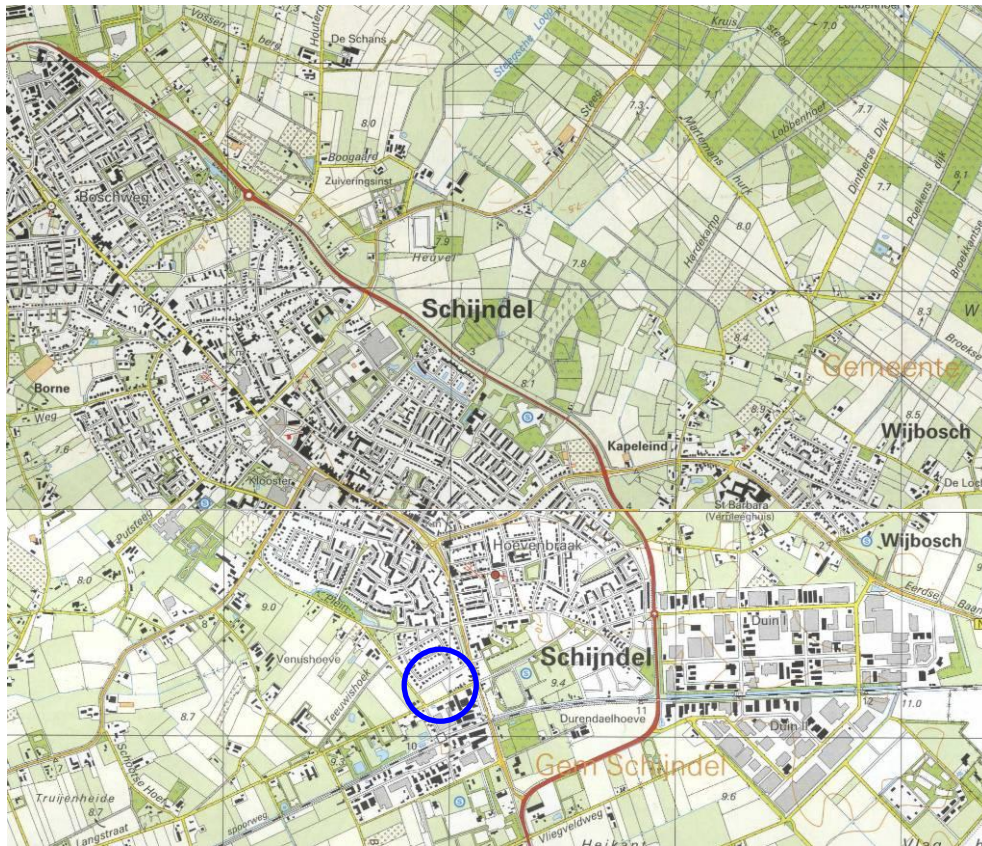
Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Inhoud van de toelichting	2
2	Beleidsaspecten	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Conclusie	17
3	Analyse bestaande situatie	19
3.1	Ruimtelijke structuur	19
3.2	Functionele structuur	19
4	Planbeschrijving	21
4.1	Uitgangspunten	21
4.2	Verkavelingsvarianten	22
4.3	Beeldkwaliteitplan	24
4.4	Verkeer en parkeren	25
4.5	Groen en water	27
4.6	Vertaling naar bestemmingsplan	27
5	Omgevingsaspecten	29
5.1	Milieu	29
5.2	Natuur	36
5.3	Waterhuishouding	39
5.4	Archeologie	42
5.5	Kabels en leidingen	43
6	Plansystematiek en bestemmingen	45
6.1	Het juridische plan	45
6.2	Planregels	45
6.3	Bestemmingen	46
7	Financieel	49
7.1	Uitvoerbaarheid	49
7.2	Kostenverhaal	49
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.1	Vooroverleg	51
8.2	Vaststelling	51

Bijlagen

1. Welstandsadvies, De Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 24 april 2014
2. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 4 april 2014
3. Notitie milieuzonering in relatie tot woningbouw op de locatie Plein - Spoorlaan, CroonenBuro5, 17 november 2015, met:
 - Akoestische beschouwing c.q. onderbouwing in het kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 1 oktober 2015
 - Akoestische beschouwing c.q. onderbouwing in het kader van milieuzonering – Nader onderzoek geluidluwe gevels, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 9 november 2015
4. Verkennend bodemonderzoek, Nipa milieutechniek b.v., 2 april 2013
5. Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 25 september 2014
6. Ontwerp Waterhuishouding, Antea Group, 19 juni 2015
7. Goedgekeurd Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek, ADC ArcheoProjecten, 29 augustus 2013
8. Inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, ADC ArcheoProjecten, december 2013
9. Selectieadvies Archeologisch monumentenzorg, 29 november 2013
10. Nota van zienswijzen en wijzigingen



Ligging plangebied in Schijndel (Bron: Topografische Dienst, 1998)



Globale begrenzing plangebied (Bron: www.bing.com/maps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het huidige agrarische perceel aan de Spoorlaan, Plein en Schubertpad te Schijndel wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie waarbij maximaal 18 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Ontwikkeling van de locatie tot woongebied biedt de kans vorm te geven aan de westelijke dorpsrand.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' opgenomen regels. De gemeente Schijndel heeft besloten medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan. Het is noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan voor de locatie vast te stellen. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld en voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de realisatie van maximaal 18 woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Spoorlaan, Plein en Schubertpad te Schijndel in het zuidwesten van de kern Schijndel. De grootte van het te ontwikkelen perceel is ca. 0,7 ha. De locatie ligt in de dorpsrand, op de overgang naar het buitengebied.

De noordelijke plangrens wordt gevormd door het Schubertpad: een onverhard pad dat met name door langzaamverkeer (voetgangers en fietsers) wordt gebruikt en dat wordt begeleid met enkele bomen. In het westen grenst het plangebied aan het Plein. Het Plein is een langzaam verkeerroute langs de westelijke dorpsrand en is ingericht als een zogenaamde fietsstraat: een door auto's overrijdbaar fietspad. Ten westen van het Plein strekt het buitengebied van Schijndel zich uit. Aan de zuidkant wordt het plangebied door de Spoorlaan gescheiden van het kleinschalige bedrijventerrein Rooiseheide.

De hiernaast weergegeven afbeeldingen geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'.

Woningbouw is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan waardoor een nieuw bestemmingsplan is opgesteld zodat de gewenste ontwikkeling van het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksregelingen voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

1.5 Inhoud van de toelichting

Hoofdstuk 2 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de bestaande situatie en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de financiële en economische uitvoerbaarheid aan de orde en in hoofdstuk 8 wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures.

2 Beleidsaspecten

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met de centrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofdoelen geformuleerd:

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

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofdoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen.

De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels geformuleerd.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, 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;
- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, 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.

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 woningen 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;'*

In artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en 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 tussen de bebouwing geen ruimte open gelaten mag zijn, voor bijvoorbeeld stedelijk groen. Net zoals 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 gemeente 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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een herziening van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening die op 19 maart 2014 in werking is getreden. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden; het stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's) en overig stedelijk gebied (landelijke regio's). Schijndel ligt binnen het overig stedelijk gebied. Dit gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

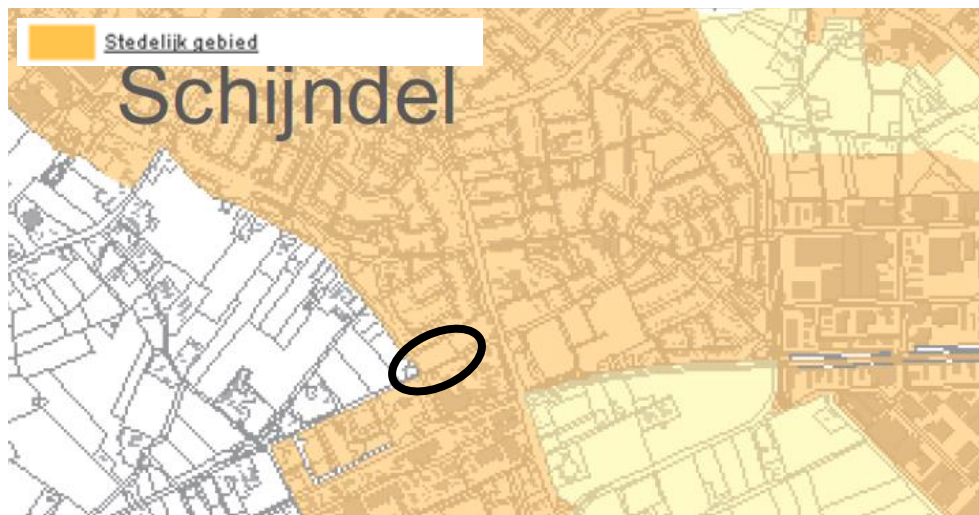
De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Schijndel. Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

2.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' binnen een kern in het landelijk gebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied EHS of waterbergingsgebieden. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om –binnen de grenzen van andere wetgeving– te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijk gebied met aanduiding plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant, 2014)

Blijkens artikel 3 van de Verordening ruimte geldt dat bij ruimtelijke ontwikkeling in zijn algemeenheid toepassing gegeven dient te worden aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Ook dient rekening gehouden te worden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving en dient de omvang te passen in de omgeving. Daarnaast dient een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn.

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen waarin wordt voorzien in de nieuwbouw van woningen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg. In artikel 4.3 van de Verordening ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Zo dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording te bevatten over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

De voorgestane ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Uit de toelichting blijkt dat er vanwege de voorgestane nieuwbouw geen nadelige gevolgen aan de orde zijn voor de gronden binnen het plangebied en voor de directe omgeving. In paragraaf 2.3.3 wordt aangetoond dat het initiatief passend is binnen het gemeentelijk woonbeleid en regionaal is afgestemd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimte

De Structuurvisie Ruimte, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2012, heeft een duidelijke relatie met de Wet ruimtelijke ordening. Deze schrijft namelijk voor dat gemeenten een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied. De structuurvisie speelt een cruciale rol bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen. Daarnaast legt de structuurvisie een relatie tussen lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Via de structuurvisie legt de gemeente Schijndel, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, haar lange termijndoelen vast.

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

- verdieping van de Strategische Visie ‘Op weg naar ‘t skonste plekske in 2020’;
- behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
- regierol voor de gemeente Schijndel;
- transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

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

De zeven thema's zijn:

- 1 Natuur, water en cultuurhistorie.
- 2 Recreatie en toerisme.
- 3 Landbouw en buitengebied.
- 4 Voorzieningen.
- 5 Verkeer en vervoer.
- 6 Werken.
- 7 Wonen.

Per thema zijn definitieve keuzeonderwerpen benoemd die voor de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt en uiteindelijk worden gerealiseerd.

De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van woningen. Het onderhavige plangebied betreft een ‘standaard onderdeel’ en is aangemerkt als ‘woongebied’. Het gebied wordt gezien als inbreidingslocatie aangezien het zich bevindt binnen de officiële fysieke begrenzing van het stedelijk gebied van Schijndel.



Structuurbeeld Ruimte (eindbeeld Structuurvisie Ruimte)

Gezien het feit dat de focus vooral ligt op inbreiding/herontwikkeling in plaats van uitbreiding sluit de onderhavige ontwikkeling goed aan op de geformuleerde uitgangspunten.

2.3.2 Woonbeleid

Woonvisie Schijndel 2013

De Woonvisie 2013 geeft de prioriteiten aan voor het toevoegen van extra woningen aan de woningvoorraad. Vanwege zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden in principe extra woningen binnen de bestaande kom gerealiseerd. Als gevolg van de vergrijzing, de toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens en de te verwachten bevolkingskrimp op termijn, wordt prioriteit gegeven aan herontwikkeling, verdichting en inbreiding. Uitgangspunten van het woonbeleid zijn voldoende betaalbare woningen, meer diversiteit in woningtypen om zoveel mogelijk mensen passend aan hun situatie zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, diversiteit en functiemenging binnen buurten vanwege leefbaarheid en gelijke kansen voor diverse bevolkingsgroepen op vervulling van hun woonbehoefte.

Uitvoeringsprogramma Wonen 2014

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

De onderhavige ontwikkeling is opgenomen als zachte plancapaciteit (oranje status). Om de plannen hard te kunnen maken is het van belang dat de 15 woningen rondom het hof in basis dusdanig worden uitgevoerd/aangeboden zodat er later met relatief beperkte ingrepen een levensloopbestendige woning van gemaakt kan worden, zodat deze geschikt zijn voor de doelgroepen waar de gemeente een taakstelling voor heeft.

Conclusie

In het woningbouwprogramma zijn in het kader van de voorgestane planontwikkeling 18 woningen voor de doelgroepen senioren en doorstromers opgenomen. De 15 woningen aan het centrale hof worden zodanig ontworpen en gedimensioneerd dat deze geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn om te kunnen voldoen aan de eisen die gelden ten aanzien van levensloopbestendig wonen.

Levensloopbestendigheid wil zeggen dat een woning met relatief weinig ingrepen omgebouwd kan worden tot een woning met een volledig woonprogramma op de begane grond. De daadwerkelijke voorziening hoeft echter nog niet gerealiseerd te worden. Van belang is dat vooraf rekening is gehouden met de juiste maatvoering en eventueel installatietechniek (loze leidingen).

Levensloopbestendige woningen dragen bij aan het gemeentelijk woonbeleid (prioriteit aan voor senioren geschikte woningen),

2.3.3 Bebouwingsregeling Wonen 2009

De gemeente Schijndel kent het beleid 'Bebouwingsregeling Wonen'. Dit beleid is in 2002 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleid biedt een regeling voor de uitbreiding van woningen, alsook voor het oprichten van erfbebouwing bij woningen. In april 2009 heeft het college het beleid 'Bebouwingsregeling Wonen 2009' vastgesteld. Dit beleid biedt op onderdelen een verduidelijking van het eerder vastgestelde beleid. De beleidsregel biedt de burger mogelijkheden om de eigen woning uit te breiden middels een uitbreiding of bijgebouw en voor de zogenaamde beroepen aan huis.

De beleidsuitgangspunten uit de 'Bebouwingsregeling Wonen 2009' zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan. Hierdoor zijn royale en flexibele uitbreidingsmogelijkheden van en bij woningen ontstaan. Verder geeft het beleid inzicht in de mogelijkheden voor een aan huis verbonden beroep welke onder voorwaarden rechtstreeks wordt toegestaan.

De regelingen uit de 'Bebouwingsregeling Wonen 2009' zijn, voor zover ze het beoogde beeld niet in de weg staan, doorvertaald in dit bestemmingsplan.

2.3.4 Verkeer

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

- de korte termijn: 2011 – 2015;
- de middellange termijn: 2015 – 2025;
- de lange termijn: 2025 – 2040.

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

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

Binnen de bebouwde kom ontstaat hierdoor een combinatie van de volgende wegen:

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

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

Maatregelen voor de korte en middellange termijn die mogelijk wel (ruimtelijk) relevant zijn, betreffen:

- het uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen (thema langzaam verkeer);
- het realiseren van haltevoorzieningen, overkappingen en fietsstallingen (thema openbaar vervoer)
- het omvormen van rotondes Steeg, Floralaan en Duinweg naar turborotondes (thema bereikbaarheid),
- de aanleg van fietstunnel Steeg, te realiseren met rotonde (thema bereikbaarheid),
- het omvormen van het gebied Kloosterstraat – Hoofdstraat (thema bereikbaarheid),
- het herinrichten van de Heikantstraat (thema bereikbaarheid),

- het toegankelijk maken van niet-geprioriteerde halteplaatsen (thema openbaar vervoer)
- daarnaast bestaan er ideeën om de profielen van de zogenaamde 'inprikkers' te wijzigen.

Bovengenoemde maatregelen variëren in zowel omvang als in mate van concreetheid. De hierboven genoemde maatregelen worden niet opgenomen in dit bestemmingsplan aangezien er geen bestaande wegen in het plangebied zijn gelegen met de bestemming 'Verkeer'. De direct omliggende wegen betreffen geen wegen van een 'hogere orde'.

2.3.5 Parkeren

Met het vervallen van stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening zijn parkeeronderwerpen een zaak voor bestemmingsplannen geworden. Daarom zijn in het onderhavig bestemmingsplan regels ten aanzien van parkeren opgenomen. De parkeereis is niet uitsluitend beperkt voor bouwactiviteiten doch strekt ook tot gebruik c.q. gebruikswijzigingen.

De parkeernormen die zijn opgenomen zijn gebaseerd op de normen die het CROW heeft opgesteld (publicatie 317, uitgave oktober 2012) voor het woonmilieutype 'groen-stedelijk', stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Aanvullend hierop is een normering voor SIR-55 woningen opgenomen, te weten 1,9 parkeerplaats.

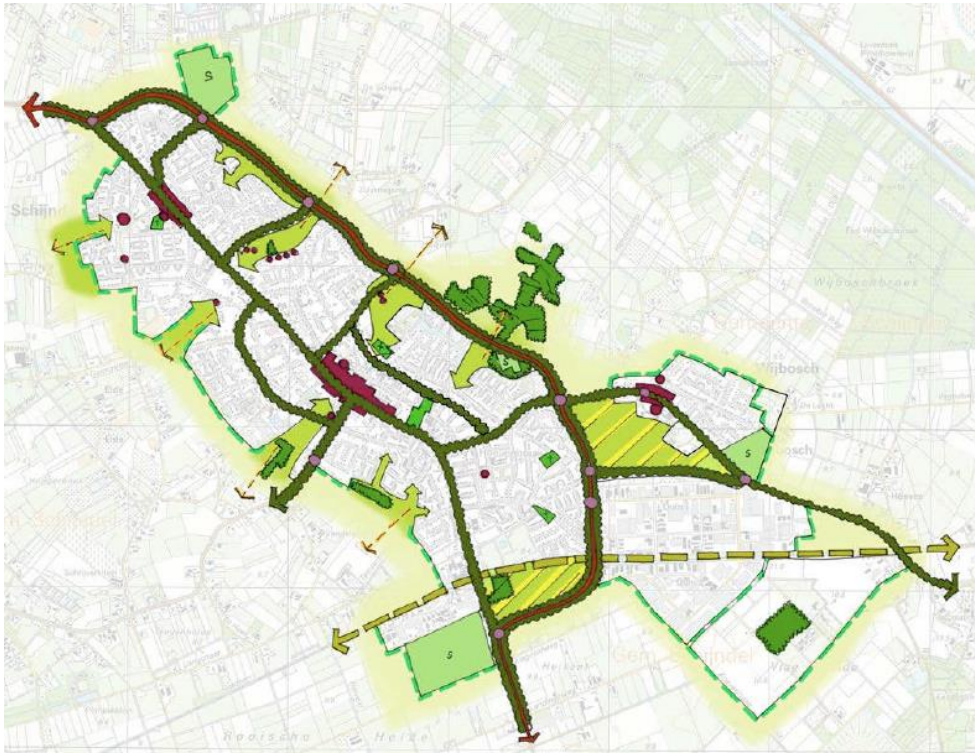
Ook wordt in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan het gebruik van voortuinen voor het opstellen van voertuigen. Dit kan alleen bij de woningen georiënteerd op het binnenterrein en indien dit gebeurt op een manier die niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit, de uitstraling naar en van de openbare ruimte of het gebruik van de openbare ruimte. Het opstellen van voertuigen op eigen terrein, zonder dat vergunning is verstrekt voor het uitwegen, wordt niet toegestaan.

2.3.6 Groen en bomenverordening

Groen draagt bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving en is een belangrijke structuurdrager in de openbare ruimte. Daarnaast worden met groen andere structuren zoals wegen, historie, landschap en stedenbouw benadrukt en versterkt.

Schijndel is een echt Brabants dorp. Van oudsher heeft het een sterke relatie met de landbouw en de populierenteelt. Het dorp wordt gekenmerkt door de langwerpige structuur bestaande uit naar elkaar toegegroeide gehuchten. De kleinschaligheid van de gemeente wordt door burgers erg gewaardeerd.

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



Toekomstvisie Groenstructuurplan

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

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

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

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

Het Groenbeleidsplan geeft voor het plangebied het volgende aan:

- de bomen langs Plein horen bij de wijkgroenstructuur. Als maatregel wordt genoemd: huidige beeld handhaven;
- de bomen langs Spoorlaan horen bij de wijkgroenstructuur. Als maatregel wordt genoemd: huidige structuur verbeteren.

Langs Plein staan jonge eiken, langs Spoorlaan staan volwassen platanen. Beide boomsoorten vragen veel ruimte, nu en in de toekomst. Bij ontwerp en situering van de nieuwe woningen wordt daarmee in het kader van het nog op te stellen inrichtingsplan rekening mee gehouden (kroonumfang, schaduw, bladval, windrichting).

In het plan wordt de ontsluiting geregeld via een aantakking op de Spoorlaan. Daarbij is van belang dat in het kader van de verkeersveiligheid, rekening gehouden wordt met een goed uitzicht. Vanuit dit perspectief is het niet te voorkomen dat er een enkele boom langs Spoorlaan wordt gekapt. Compensatie vindt plaats in het plangebied.

2.3.7 Water

In het gemeentelijk beleid is rekening gehouden met het beleid van de waterschappen De Dommel en Aa en Maas. Het gaat hierbij om de volgende beleidsdocumenten:

- Ontwikkelen en duurzaam wateroogmerk van Waterschap Aa en Maas en Waterschap De Dommel;
- Krachtig water, waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap De Dommel;
- Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Aa en Maas.

De plannen van de waterschappen zijn afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- droge voeten: waterbergingsgebieden;
- voldoende water: gewenste grond- en oppervlakteregime;
- natuurlijk water: Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- schoon water: beheer afvalwater;
- schone waterbodem;
- mooi water: recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De thema's die door het waterschap Aa en Maas benoemt zijn:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water en;
- natuurlijk en recreatief water.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale waterplan en in de Verordening Ruimte. Vanuit de waterschappen wordt wel nadrukkelijker aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden – bergen – afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is er door het waterschap een handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' opgesteld dat ingaat op de rol van water bij een toename van versterking.

In 2008 heeft de gemeenteraad van Schijndel het Waterplan Schijndel vastgesteld. Dit waterplan volgt het beleid van de waterschappen. Het waterplan is primair bedoeld om het water in Schijndel een herkenbare plaats in het gemeentelijk omgevingsbeleid te geven.

In het Waterplan Schijndel zijn vier doelstellingen beschreven:

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

Voor de kernen is het volgende streefbeeld geformuleerd: 'Schoon water op een duurzame wijze verwerken zonder wateroverlast'. Dit betekent dat de waterhuishoudkundige functie peilbeheer is gericht op wonen en werken. De grond- en oppervlaktewaterkwaliteit voldoen aan de normen en doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en (schoon) hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse geïnfiltreerd. De waterlopen ontvangen, bergen en voeren het schone hemelwater af richting de kernrandzone. Voor de kernen gelden als speerpunten het verminderen van (grond)wateroverlast en het minimaliseren van de werking van riooloverstorten met afvalwater.

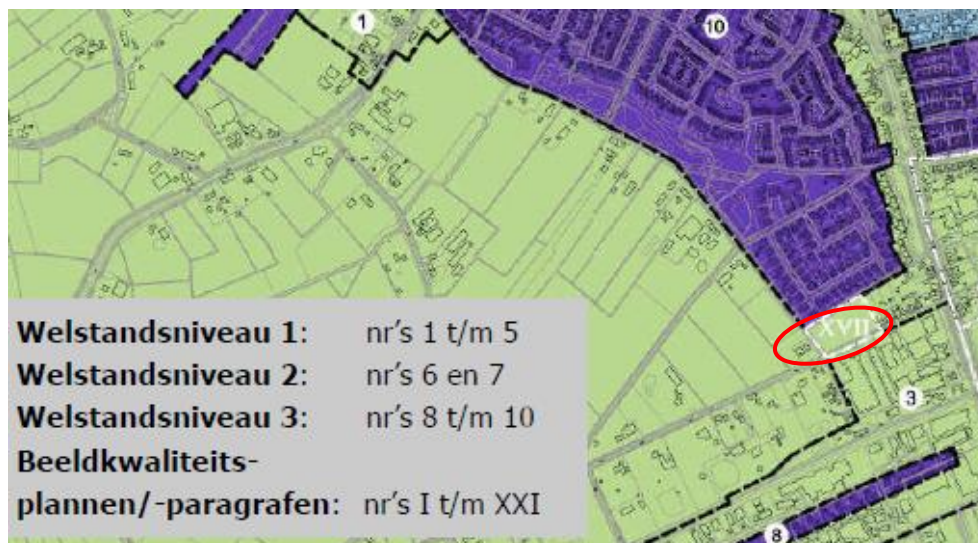
Binnen alle bestemmingen die in het onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen wordt water en het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. Daarnaast is ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling een waterparagraaf opgesteld (zie paragraaf 5.3).

2.3.8 Welstandsnota

Gemeenten zijn op grond van de Woningwet verplicht om welstandsbeleid te voeren. Hiervoor is door de gemeenteraad op 1 juli 2004 de Welstandsnota Schijndel vastgesteld. Deze nota bevat naast procedureregels de criteria waaraan bij de beoordeling van bouwplannen wordt getoetst door de welstandscommissie van Welstandszorg Noord Brabant. Voor de beoordeling van (nieuw)bouwplannen in het onderhavige plangebied zijn gebiedscriteria opgesteld en sneltoetscriteria voor kleinere bouwwerken. De gebiedscriteria zijn destijds opgesteld met inachtneming van de bestaande kwaliteit van de gebouwde omgeving. In feite is het een schriftelijke weergave van de bestaande situatie en daarmee behoudend van karakter. Hoewel de welstandsnota zeer zeker niet bedoeld is behoudend te zijn doch eerder inspirerend zou moeten werken, ontbreekt het aan nieuw c.q. inspirerend/richtinggevend architectuurbeleid.

In de Welstandsnota Schijndel is het onderhavige plangebied op de bouwstenenkaart aangeduid als gebied met actuele toekomstige ontwikkelingen. Deze gebieden krijgen eerst een andere status dan beschreven in de bouwstenenkaart en de gebiedscriteria, nadat hierover besluitvorming door de raad heeft plaatsgevonden.

De herontwikkeling van het onderhavige plangebied maakt het gewenst dat voor een gedeeltelijke van het plangebied nieuwe gebiedscriteria worden opgesteld. Voor de drie woningen aan het Plein blijft de huidige Welstandsnota Schijndel gelden. Voor het binnenterrein en de woningen aan de Spoorlaan is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 4.5). Met het vaststellen van het onderhavig bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het hoofdstuk beeldkwaliteit overgeheveld naar de welstandsnota en als supplement toegevoegd.



Overzicht weerstandsniveaus Welstandnota

De welstandscommissie heeft op 24 april 2014 aangegeven dat het beeldkwaliteitplan positief is ontvangen. De aandachtspunten zijn inmiddels verwerkt in de onderliggende stukken. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Schijndel en past daarmee binnen de gestelde kaders van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3 Analyse bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Spoorlaan, Plein en Schubertpad te Schijndel. De grootte van het perceel is ca. 0,7 ha. De locatie ligt in de dorpsrand, op de overgang naar het buitengebied. De Spoorlaan is de uitloper naar het buitengebied. Aan de Spoorlaan staan tweekappers en enkele vrijstaande woningen in een dorpse schaal.

Het gebied ten zuiden van de Spoorlaan is ingericht als kleinschalig bedrijventerrein. De beeldbepalende platanenrij maakt een prettige groene scheiding tussen het toekomstig woongebied en de bestaande bedrijvigheid. Het Plein is een langzaamverkeersroute langs de westelijke dorpsrand en ingericht als een zogenaamde 'fietsstraat': een door auto's overrijdbaar fietspad.



Zicht op plangebied van het Plein (juli 2013)



Profiel van langzaamverkeersroute het Plein (juli 2013)

De noordrand van het plangebied wordt begrensd door het Schubertpad: een onverhard pad dat met name door langzaamverkeer (voetgangers en fietsers) wordt gebruikt en wordt begeleid door een bomenrij. De woonbuurt ten noorden van de locatie richt zich met de achterkanten naar het Schubertpad.

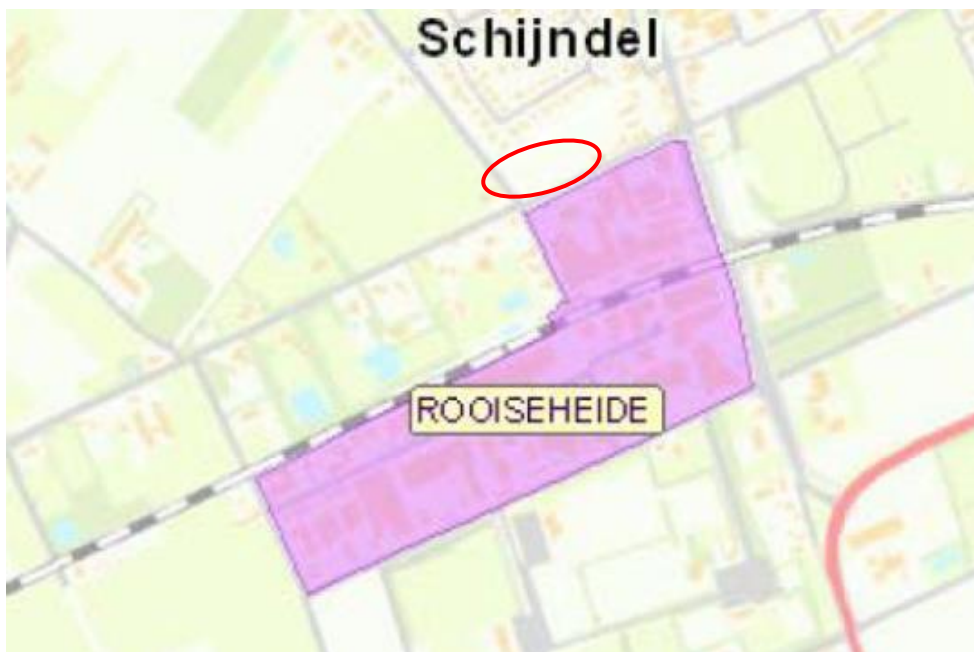
Ontwikkeling van de locatie tot woongebied biedt de kans vorm te geven aan de westelijke dorpsrand. Daarbij zal, meer dan in het bestaande woongebied ten noorden van de planlocatie, aandacht uitgaan naar de uitstraling richting het buitengebied.

3.2 Functionele structuur

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het kleinschalige bedrijventerrein Rooiseheide (ca. 35 ha) met veel bedrijfswoningen. Het terrein kenmerkt zich door een gevarieerd functioneel gebruik en een uiteenlopende ruimtelijke uitstraling van de panden en kavels. De bebouwing bestaat uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor en kantinegedeelte, kantoren met een representatieve uitstraling en grotere opslagloodsen. Het bedrijventerrein is opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

De beleidsuitgangspunten die voor dit terrein zijn geformuleerd zijn als volgt:

- Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein;
- Het terrein is geleidelijk getransformeerd naar meer publieksgerelateerde bedrijfsactiviteiten en dienstverlening voor bedrijven.
- Het terrein heeft een karakter als broedplaats, wat betekent dat de gemeente ruime vestigingsmogelijkheden wil bieden.
- Het terrein behoudt haar gemengde karakter en is zowel geschikt voor starters, bestaande bedrijven als voor doorgroeende bedrijven.
- Ook aan consumentgerichte bedrijfsactiviteiten worden vestigingsmogelijkheden geboden.
- Er worden geen nieuwe detailhandel, bedrijfswoningen en horeca toegestaan.



Afbeelding locatie bedrijventerrein Rooiseheide (Bron: gemeente Schijndel, 2013)



Foto's bedrijven op de Rooiseheide aan de Spoorlaan (juli 2013)

4 Planbeschrijving

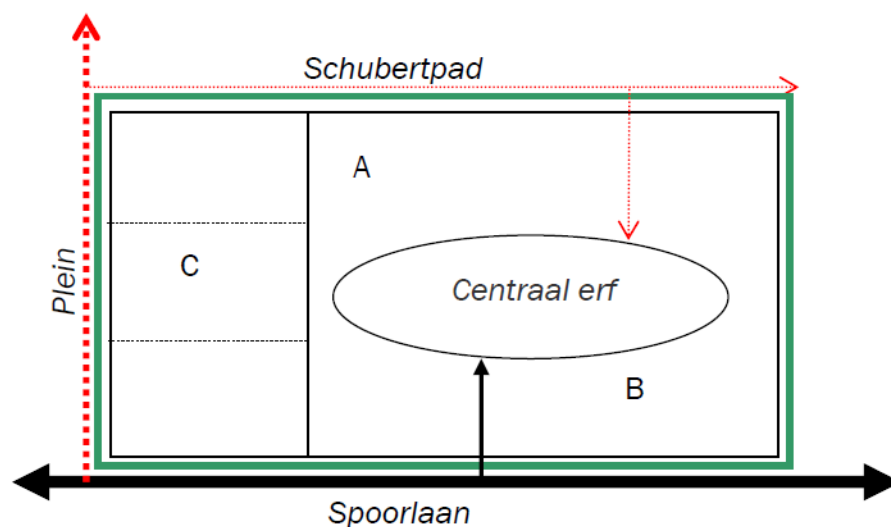
In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Als eerste wordt de achterliggende gedachte van het plan beschreven. Daarna wordt het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

4.1 Uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan dient uit te gaan van het afronden van de dorpsrand op een prettige, dorpse schaal. Direct aan het Plein komen drie vrijstaande woningen die de overgang vormen naar het buitengebied, daarachter ontstaat een kleinschalig woonhof, gegroepeerd rondom een centraal erf.

Er is sprake van een 3-tal duidelijk te onderscheiden zones, te weten:

- zijde Schubertpad .
- zijde Spoorlaan;
- zijde Plein (3 vrijstaande woningen)



Schema van de stedenbouwkundige opzet

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing bij de verdere uitwerking:

- Het groeperen van bebouwing rondom een 'nieuw' erf vormt de basis; geen 'dode' hoeken.
- De woningen rondom het centraal erf krijgen een samenhangende en eenduidige uitstraling.
- Het maximum aantal woningen is 18, waarvan 3 aan het Plein.
- Aan het Plein komen uitsluitend vrijstaande woningen. In de rest van het plangebied vrijheid qua woningtypologieën (gestapelde bebouwing uitgesloten)
- Het realiseren van een centrale entree tot het erf vanaf de Spoorlaan (minimaal 6 meter breed).

- Creëren van een aantakking voor langzaam verkeer op het Schubertpad van voldoende omvang.
- Aansluiting zoeken in maat en schaal van bebouwing in de omgeving.
- Het werken met kappen aan de Spoorlaan en het Plein.
- Aan de Spoorlaan geen achterkanten situeren (tweezijdig georiënteerd).
- Aan het Schubertpad geen voorkanten situeren.
- Het groene karakter van de plek aan de randen grotendeels handhaven.
- Goede parkeeroplossing realiseren, zowel kwalitatief als kwantitatief.
- Regels voor erfafscheiding om het groene karakter van het binnenterrein te waarborgen.

4.2 Verkavelingsvarianten

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het afronden van de dorpsrand op een prettige, dorpse schaal. In totaal worden er maximaal 18 woningen gerealiseerd, waarvan 3 kavels met vrijstaande woningen aan het Plein met een gemiddelde kavelgrootte van ca. 600 m². De overige woningen bevinden zich ten oosten van deze kavels.

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is door De Twee Snoeken een tweetal verkavelingsvarianten uitgewerkt naar de mogelijkheden voor bebouwing. De getoonde modellen zijn indicatief. Het is mogelijk te variëren in opzet en woningtypologieën zonder dat dit ten koste gaat van de stedenbouwkundige opzet en kwaliteit van het plan.

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven hoe deze varianten tot stand zijn gekomen en op basis van welke kwaliteiten voor de huidige hoofdopzet is gekozen.



Verkavelingsvariant 1 (indicatief)



Verkevelingsvariant 1 (indicatief)



Verkevelingsvariant 2 (indicatief)



Verkavelingsvariant 2 (indicatief)

4.3 Beeldkwaliteitplan

Om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit van het woningbouwproject te waarborgen en een bandbreedte te bieden waarbinnen het stedenbouwkundig plan, de architectuur van de woningen en de inrichting van de collectieve buitenruimte verder uitgewerkt kan worden, is door CroonenBuro5 een beeldkwaliteitplan opgesteld. De rapportage is als bijlage bij de regels opgenomen.

Het beeldkwaliteitplan vertaalt de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgesomd in paragraaf 4.1 en scherpt deze aan in de vorm van criteria voor de architectonische uitwerking en de vormgeving van de collectieve buitenruimte. Het document vormt hiermee het kwalitatieve beeldvormend kader voor de locatieontwikkeling. Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals situering, rooilijnen, massa's en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals detaillering, materiaaltoepassing, kleurgebruik, kapvormen en morfologie. Daarnaast komt de buitenruimte aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar gebied/buitenruimte en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen) en de inrichting van de collectieve buitenruimte (door middel van bijvoorbeeld groen en parkeren).

Concreet dient het beeldkwaliteitplan als:

- inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte;
- toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij de regels van het onderhavig bestemmingsplan. Bepaald is dat het bevoegd gezag ten behoeve van de beeldkwaliteit conform het beeldkwaliteitplan nadere eisen kan stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

Met het vaststellen van het onderhavig bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het hoofdstuk beeldkwaliteit overgeheveld naar de welstandsnota en als supplement toegevoegd.

4.4 Verkeer en parkeren

De drie vrijstaande woningen aan het Plein worden ontsloten via de bestaande 'fietsstraat' waaraan reeds meerdere woningen zijn ontsloten. Omdat het over een zeer gering aantal woningen en dus een zeer gering aantal verkeersbewegingen gaat is dit zeker aanvaardbaar. Voor de hoekwoning bestaat eventueel de mogelijkheid het erf te ontsluiten via de Spoorlaan. De overige woningen rondom het erf worden voor autoverkeer ontsloten vanaf 1 centrale entree aan de Spoorlaan, die richting het westen overgaat in de Langstraat. Het erf wordt niet door de gemeente overgenomen, omdat het niet aan de minimale vereisten voldoet qua maatvoering. Toekomstige bewoners worden gezamenlijk verantwoordelijk voor het binnenterrein.

Voor langzaam verkeer wordt de route langs de Spoorlaan een vrijliggend trottoir doorgezet (achter de rij platanen). Ook langs het Plein wordt in een vrijliggend voetpad voorzien. Vanaf het Plein en vanuit het hof wordt er voor voetgangers een aansluiting gerealiseerd op het Schubertpad van minimaal 1,8 meter breed.

Voor de parkeernormering wordt aangesloten op de normen die het CROW heeft opgesteld (publicatie 317, uitgave oktober 2012). Er is uitgegaan van het woonmilieutype 'groen-stedelijk', de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Via de regels is bepaald dat voldaan moet worden aan de parkeernormen. Zo is er een regeling opgenomen die bepaalt dat in geval van vervangende nieuwbouw en/of een wijziging en/of uitbreiding van het gebruik van gronden en/of gebouwen op eigen terrein minimaal dient te worden voldaan aan de in de bijlage bij de regels opgenomen parkeernormen. Voor de afmetingen van parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de afmetingen zoals opgenomen in de publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012. Door deze regeling is verzekerd dat er in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte en dat de parkeervoorzieningen van voldoende omvang zijn.

Voor alle (half)vrijstaande woningen (met uitzondering van de woningen in de zuidoostkant van het plangebied, die zijn gericht op de Spoorlaan) wordt voorzien in één parkeerplaats op eigen terrein. De woningen in de zuidoostkant krijgen een parkeerplaats in het openbare gebied, direct tegen de achtergrens van hun perceel aan. Voor de rijwoningen die niet op de hoek zijn gesitueerd is geen parkeerplaats op eigen terrein mogelijk. De vrijstaande woningen in het westen krijgen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De overige parkeerplaatsen ten behoeve van de toekomstige bewoners worden in het centrale erf gesitueerd. Het parkeren voor de bezoekers zal plaatsvinden langs de Spoorlaan waar 9 plaatsen beschikbaar zijn in de vorm van langsparkerplaatsen. Langsparkeren aan de Spoorlaan vindt bij bestaande woningen aan de Spoorlaan reeds plaats.



Profiel Spoorlaan



Profiel Langstraat

Om aan te tonen dat het fysiek mogelijk is om de parkeervraag op te lossen, zijn voor de twee verkavelingsvarianten parkeerbalansen opgesteld. De 15 woningen aan het centrale hof worden zodanig ontworpen en gedimensioneerd dat deze geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn om te kunnen voldoen aan de eisen die gelden ten aanzien van levensloopbestendig wonen.

In de hierna opgenomen parkeerbalansen is rekening gehouden met het feit dat vier woningen feitelijk levensloopbestendig uitgevoerd worden. In de praktijk kan het zijn dat er meer of minder woningen direct bij de bouw levensloopbestendig worden uitgevoerd. Omdat de parkeernormen als bijlage bij de regels zijn opgenomen, is verzekerd dat de parkeervraag kan worden opgevangen en de ontwikkeling geen onevenredige parkeerdruk voor haar omgeving oplevert.

Parkeervraag:

Vrijstaand geschakeld/2kapper : 11(programma) x 2,6 (parkeernorm) =	28,6
Levensloopbestendige woning: 4 (programma) x 1,9 (parkeernorm) =	7,6
<u>Vrijstaande woningen westzijde: 3 (programma) x 2,7 (parkeernorm) =</u>	<u>8,1</u>
<i>Totale parkeervraag:</i>	<i>44,3</i>

→ afgerond 44 parkeerplaatsen benodigd

Parkeeroplossing verkavelingsvariant 1:

6 twee-onder-één-kap woningen, parkeren op eigen terrein	6
5 twee-onder-één-kap woningen, parkeren tegen achteruitbouw	5
4 levensloopbestendige woningen, op eigen terrein	4
3 vrijstaande woningen op eigen terrein	6
Parkeren op hof	15
<u>Parkeren langs Spoorlaan</u>	<u>9</u>
<i>Totaal te realiseren</i>	<i>45</i>

<u>Parkeeroplossing verkavelingsvariant 2*</u>	
4 rijwoningen, parkeren op parkeerhaventje	4
2 rijwoningen (op hoek), parkeren op eigen terrein	2
5 2 kappers, parkeren tegen achteruitbouw	5
4 levensloopbestendige woningen, op eigen terrein	4
3 vrijstaande woningen, op eigen terrein	6
Restant parkeren op hof (exclusief 4 pp ten behoeve van rijwoningen)	14
<u>Parkeren langs Spoorlaan</u>	<u>9</u>
<i>Totaal te realiseren</i>	<i>44</i>

* Voor de rijwoningen geldt een parkeernorm van 2,4 waardoor conform de parkeernorm er geen 45 maar 43 parkeerplaatsen benodigd zijn.

4.5 Groen en water

De bestaande platanen langs de Spoorlaan worden gehandhaafd en in een brede groenstrook opgenomen. Ten behoeve van de centrale entree tot het hof zullen 1 of 2 bomen geroid moeten worden.

De groene bermen met sloot/greppel langs Plein en Schubertpad blijven gehandhaafd. De populieren langs het Schubertpad worden door de huidige eigenaar via een kapvergunning geroid. Langs het pad worden op de plaats van de populieren nieuwe eiken aangeplant, zodat het Schubertpad een groene begeleiding krijgt.

Voor de inrichting van het hof wordt gestreefd naar een rustig, eenvoudig en informeel beeld met 1 grote solitaire boom of een kleine groep bomen met daaronder een plek om te zitten. De precieze invulling en inrichting van het hof zal in overleg met de toekomstige bewoners worden bepaald. Het hof wordt openbaar toegankelijk gebied en komt in collectief eigendom bij de bewoners rondom het hof.

4.6 Vertaling naar bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen zoals deze tot uiting komt in het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2012.

Voor de drie woonpercelen met vrijstaande woningen in het westen zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing. Voor dit deel van het plangebied is voldoende duidelijk wat de toekomstige invulling gaat zijn waardoor er concreet bestemd kan worden. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen drie vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. Ook is er een regeling voor op te richten erfbebouwing opgenomen.

Voor het overige deel is ten aanzien van de bouw mogelijkheden meer flexibiliteit gewenst wat tot uiting komt in een globale wijze van bestemmen. De collectieve buitenruimte en de randen zijn bestemd als 'Verkeer-2' waardoor de hoofdzet vastligt. Voor de woonvlekken geldt de flexibele bestemming 'Woongebied'.

Binnen de bouwvlakken kunnen grondgebonden woningen in verschillende typologieën worden opgericht. Er zijn vier bouwvlakken opgenomen waarvoor is bepaald hoeveel woningen er maximaal mogen worden opgericht. Per bouwvlak is er een gevellijn opgenomen. Bepaald is dat de voorgevel dient te worden gebouwd ter plaatse van deze lijn dan wel maximaal 1 meter vóór of maximaal 2 meter achter deze lijn.

De maximale bouw- en goothoogte is via een aanduiding bepaald. Naast woningen zijn parkeervoorzieningen en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk.

5 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Milieu

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. De snelheid op de Langstraat is 60 km/uur. Derhalve heeft deze weg een zone van 250 meter aan weerszijde van de weg. De zone loopt 1/3 deel van de breedte in de lengterichting over de Spoorlaan door. De te projecteren woningen zijn binnen de zone van dit gedeelte van de weg geprojecteerd. Conform de Wet geluidhinder is voor de woningen vanwege de Langstraat/Spoorlaan door Croonen Adviseurs (tegenwoordig CroonenBuro5) een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage d.d. 4 april 2014 is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing bepaald en getoetst aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

De Europalaan, Plein, Spoorlaan en een deel van de Langstraat zijn in een 30 km-zone opgenomen. Derhalve vallen de wegen buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is echter bezien te worden of er, bij de bouw van woningen, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Maatgevend daarvoor is een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Omdat de Europalaan hoge verkeersintensiteiten heeft en omdat de te projecteren woningen aan de Spoorlaan en Plein worden gesitueerd zijn genoemde 30 km wegen in het akoestisch onderzoek opgenomen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat een of meerdere gevels van de woningen die rechtstreeks aan de Spoorlaan worden gesitueerd, conform de Wet geluidhinder, niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting is 55 dB. Voor deze woningen zijn geluidbeperkende maatregelen worden afgewogen. Daaruit blijkt dat maatregelen niet doelmatig zijn dan wel vanwege stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerstechnische en financiële redenen niet worden gerealiseerd. Alle overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee zijn er, in het kader van de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de bouw van deze woningen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn 30 km-wegen in het onderzoek opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat vanwege Plein de hoogste geluidbelasting 44 dB is op de gevels van de woningen die rechtstreeks aan Plein worden gesitueerd. Daarmee voldoen alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde en is er vanwege deze weg sprake van een goed woon- en leefklimaat. De hoogste geluidbelasting is 36 dB op de gevels van de woningen die het dichtst bij de Europalaan gesitueerd worden.

Daarmee voldoen ook vanwege deze weg alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde en is er ook vanwege de Europese sprake van een goed woon- en leefklimaat. De cumulatieberekening toont aan dat voor de in de tabel opgenomen woningen moet worden aangetoond dat deze voldoen aan de binnenwaarde. Alle overige woningen hebben een cumulatieve geluidbelasting die lager is dan de voorkeursgrenswaarde en waarvan dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen wordt een hogere waarde verzocht. Voor het verkrijgen van de hogere waarde wordt een procedure doorlopen gelijktijdig met het bestemmingsplan. Omdat alle woningen (ook die langs de Spoorlaan) kunnen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, de geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels kunnen worden gesitueerd en de woningen (moeten) voldoen aan de binnenwaarde kan voor alle woningen gesproken worden over een goed woon- en leefklimaat.

5.1.2 Milieuzonering

Aan de zuidzijde van de Spoorlaan, op het bedrijventerrein Rooiseheide, zijn bedrijven gevestigd. Op grond van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' mogen op de percelen die direct ten zuiden van het plangebied liggen, bedrijven worden gevestigd in maximaal milieucategorie 3.1 (Spoorlaan 10-60) respectievelijk maximaal milieucategorie 3.2 (Spoorlaan 8). Om te beoordelen of de woningbouw in het plangebied uit oogpunt van milieuzonering inpasbaar is, is gebruik gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Systematiek VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

Voor de toetsing van milieuaspecten in het ruimtelijk spoor wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van de factoren geluid, geur, stof en gevaar een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en woningen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kan worden gehouden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige bestemmingen al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die gelden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden die zijn genoemd in de VNG-brochure geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting van bedrijfsactiviteiten, waarbij is uitgegaan van ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Indien aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is de bouw van nieuwe woningen - of, andersom, de uitoefening van een nieuwe bedrijfsactiviteit - in principe inpasbaar: enerzijds is dan ter plaatse van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend. Als niet aan de indicatieve afstand wordt voldaan, is maatwerk nodig. In de VNG-brochure zijn voor de beoordeling van de relevante milieuaspecten toetsingskaders opgenomen, die kunnen worden gehanteerd om te motiveren of - ondanks de kleinere afstand - sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’. De systematiek van de VNG-brochure gaat daarbij altijd uit van twee partijen die bescherming behoeven:

- enerzijds moet ter plaatse van de (nieuwe) woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- anderzijds mogen bedrijven niet in hun huidige bedrijfsvoering en in hun uitbreidingsmogelijkheden (planologische mogelijkheden) worden beperkt.

Beoordeling milieuzonering in relatie tot woningbouw Plein – Spoorlaan

Mede naar aanleiding van zienswijzen die in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, is in een afzonderlijke notitie uitgebreid aandacht besteed aan de relatie tussen de milieuhinder vanwege de bedrijfsactiviteiten aan de zuidzijde van de Spoorlaan en de woningbouw in het plangebied. Rekening houdend met de naar voren gebrachte bezwaren is de keuze voor het omgevingstype nader gemotiveerd en zijn de aspecten geur, stof en gevaar kwalitatief beschouwd. Daarnaast is een aanvullende akoestische onderbouwing gegeven. In de notitie en het daaraan ten grondslag liggende akoestisch onderzoek is zowel ingegaan op de feitelijke situatie, als op een situatie waarin voor de bedrijven is uitgegaan van een ‘representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden’.

In de notitie is geconcludeerd dat het nieuwe woongebied weliswaar wordt opgezet als ‘rustige woonwijk’, maar dat voor de eerstelijns bebouwing aan de Spoorlaan – die in ruimtelijk opzicht een voortzetting is van de bestaande woningen ten oosten van het plangebied – voor de beoordeling kan worden uitgegaan van een woon- en leefklimaat dat passend is voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Ook in dat geval liggen de richtafstanden vanwege de bedrijfspercelen Spoorlaan 10-60 en Spoorlaan 8 echter over het plangebied en over een deel van de nieuwe woningen. Op grond van de systematiek van de VNG-brochure is daarom nader (kwantitatief en kwalitatief) onderzoek gedaan. In de notitie zijn de volgende conclusies getrokken.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek - waarin is uitgegaan van een 'representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden' op de bedrijfspercelen, met onder meer een zeer hoog aantal verkeersbewegingen - blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen worst case sprake is van een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ten hoogste 55 dB(A), een maximaal geluidniveau van ten hoogste 72 dB(A) en een geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking van ten hoogste 55 dB(A).

De streefwaarden uit de VNG-brochure en de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer worden hiermee voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau overschreden. De maximale waarden die in het toetsingskader van de VNG-brochure zijn opgenomen, worden echter niet overschreden. In de notitie is gemotiveerd waarom de overschrijding van de streefwaarden in deze situatie - rekening houdend met het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen én de (toekomstige) bedrijfsvoering van de bedrijven - in dit geval acceptabel is. Daarbij zijn maatregelen overwogen om de hinder te beperken. Maatregelen aan de bron (op de bedrijfspercelen) en in het overdrachtsgebied bieden geen oplossing. Maatregelen bij de ontvanger (de woningen) zijn wel mogelijk. Uit aanvullend akoestisch onderzoek is gebleken dat alle woningen beschikken over een geluidluwe (achter)gevel en een geluidluwe buitenruimte (achtertuin). Door de gevels van de eerstelijns bebouwing aan de zijde van de Spoorlaan uit te voeren met een gevelwering van ten minste 30 dB(A) kan ook binnen de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat - zelfs als sprake is van een maximale benutting van de planologische mogelijkheden op de bedrijfspercelen - ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door het stellen van maatwerkvoorschriften kunnen aan bedrijven die niet kunnen voldoen aan de geluidnormen van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer (bijvoorbeeld in het geval van laad- en losactiviteiten in de avondperiode) meer mogelijkheden worden geboden. Op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit is dat mogelijk, mits binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van gevoelige gebouwen, die zijn gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de inrichting, een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd. Daarvan is in dit geval sprake, aangezien de woningen worden voorzien van een gevelwering van ten minste 30 dB(A). Zelfs bij een (worst case) langtijdgemiddelde geluidbelasting van 55 dB(A) is dan sprake van een binnenniveau van ten hoogste 25 dB(A), waardoor er geen bezwaren zijn om deze hogere geluidbelasting bij maatwerkvoorschrift vast te leggen. De gevelwering is zodanig dat zelfs bij cumulatie vanwege meerdere inrichtingen sprake is van een binnenniveau dat ruimschoots minder bedraagt dan de voorgeschreven 35 dB(A). De gevelwering heeft ook tot gevolg dat een hoger maximaal geluidniveau (72 dB(A) in de avondperiode) via maatwerkvoorschrift kan worden toegestaan.

Geconcludeerd is dat de huidige bedrijfsactiviteiten door de nieuwe woningen niet worden beperkt en dat - mede door het voorschrijven van een gevelwering van minimaal 30 dB(A) voor de gevels van de eerstelijns bebouwing die zijn gericht naar de Spoorlaan - ook uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en nieuwvestiging mogelijk blijft. Ter plaatse van de nieuwe woningen is bovendien sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geur en stof

In de notitie zijn de aspecten geur en stof kwalitatief beschouwd. Voor wat betreft de huidige bedrijfsactiviteiten op de percelen aan de zuidzijde van de Spoorlaan geldt dat de woningen niet binnen de indicatieve afstanden voor geur of stof van deze bedrijfsactiviteiten worden gebouwd, zodat er in de huidige situatie geen sprake is van belemmeringen. Daarnaast is geconcludeerd dat - uitgaande van de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure - de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen slechts aan een klein deel van de bedrijfsbestemming een 'extra' beperking opleggen voor de nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijfsactiviteiten. De 'extra' beperkingen die de nieuwe woningen opleggen aan bedrijfsvestiging zijn zeer beperkt en zeker niet onaanvaardbaar. Nieuwe bedrijfsactiviteiten met relevante geur- of stofhinder kunnen zich op een groot deel van de bedrijfspercelen zonder meer vestigen. Als vestiging op kortere afstand van de nieuwe woningen (aan de noordzijde van de bedrijfspercelen) gewenst is, kan veelal - zeker bij activiteiten in de lichtere milieucategorieën - worden volstaan met het treffen van relatief eenvoudige maatregelen om hinder te voorkomen.

Gevaar

In de notitie is ook het aspect gevaar kwalitatief beschouwd. Op dit moment zijn op de percelen aan de zuidzijde van de Spoorlaan geen bedrijven gevestigd waar risicovolle activiteiten plaatsvinden. Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' sluit de vestiging van Bevi-inrichtingen en opslagbedrijven voor gevaarlijke stoffen echter niet uit. Daarbij is echter de voorwaarde gesteld dat de PR 10^{-6} contour binnen de perceelgrenzen moet liggen. De PR 10^{-6} contour mag op grond van deze regeling nooit buiten de grens van de bedrijfsbestemming reiken. Daarmee is gegarandeerd dat het PR ter plaatse van bestaande én nieuwe woningen niet hoger kan zijn dan 10^{-6} /jaar. Omdat deze regeling als gebruiksregel is voorgeschreven in het geldende bestemmingsplan, levert de realisering van nieuwe woningen geen extra beperkingen op voor de vestiging van Bevi-inrichtingen. Voor de realisering van bedrijven waarvoor vaste veiligheidsafstanden gelden, kan - analoog aan de motivatie voor geur en stof - worden geconcludeerd dat de bestaande woningen op delen van de bedrijfspercelen al belemmeringen opleggen aan de vestiging van risicovolle bedrijven. De 'extra' belemmering vanwege de nieuwe woningen is zeer beperkt en zeker niet onaanvaardbaar.

Conclusie

Geconcludeerd is dat de nieuwe woningen uit oogpunt van milieuzonering inpasbaar zijn. In het (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, is in voorliggend 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 mogelijk om (indien de noodzaak daarvoor 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 beperkingen voor uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijfsactiviteiten op de bedrijfspercelen aan de zuidzijde van de Spoorlaan voorkomen.

5.1.3 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is in het plangebied door Nipa Milieutechniek b.v. reeds een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage d.d. 2 april 2013 van het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. Deze hebben echter een natuurlijke oorzaak en worden derhalve niet als een verontreiniging beschouwd. Op basis van deze resultaten dient de hypothese 'onverdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging (ONV)' in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek wordt niet zinvol geacht. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoeksresultaten zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het aantal woningen dat in het onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt blijft ruimschoots onder de aantallen zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van het Compendium voor de leefomgeving blijkt dat in 2012 in Schijndel het volgende geldt:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt, ligt onder de 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 µg NO₂/m³. Deze blijft beneden de norm van 40.

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Er is geen sprake van Bevi-inrichtingen of relevant transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Flora- en faunawet, Ecologische hoofdstructuur (EHS) en Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Hiertoe is door CroonenBuro5 een quickscan naar flora en fauna uitgevoerd. De bijbehorende rapportage d.d. 25 september 2014 is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna volgt een samenvatting en de conclusie.

5.2.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

5.2.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

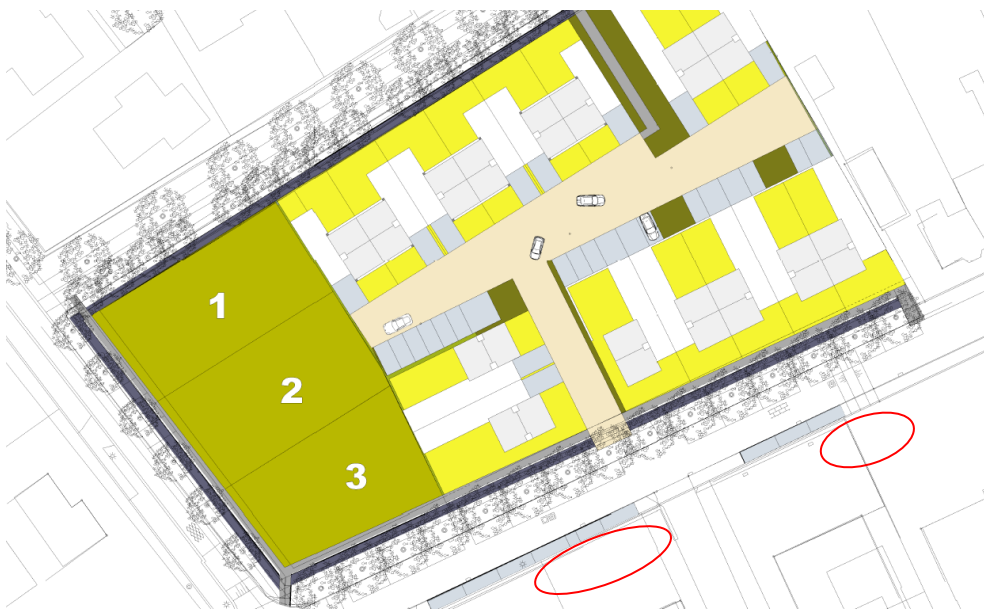
In het plangebied zijn gezien de geschiktheid van de bomen (gaten, holen) vleermuizen te verwachten. Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten en staan vermeld op Tabel 3 van de Flora- en faunawet en Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Indien de meest zuidelijke bomen met holen gekapt worden is, om het gebruik en functie van het plangebied (bomen) voor vleermuizen inzichtelijk te krijgen, een nader onderzoek noodzakelijk. In de hierna opgenomen tabel zijn de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangegeven.

abel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja, indien meest zuidelijke bomen met hollen gekap worden.	Mogelijk	Onderzoek naar belang bomen als verblijfplaats. Lichtuitstraling tijdens werkzaamheden en in toekomstige situatie beperken.
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen

5.2.3 Nader onderzoek

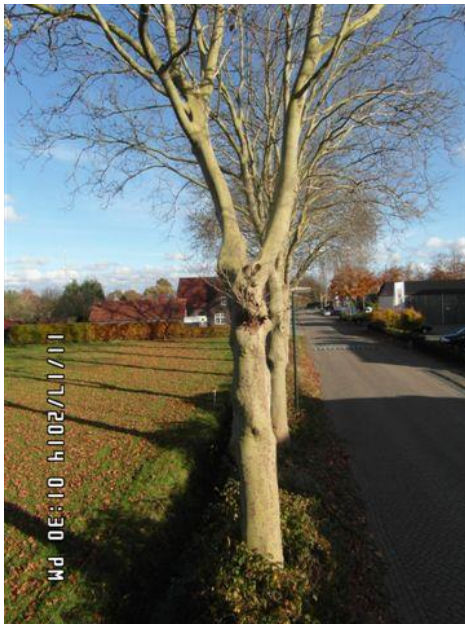
Eén of meerdere van de platanen aan de zuidzijde zullen worden gekapt om de toegang tot het plangebied mogelijk te kunnen maken. In het kader van de quickscan is er geconstateerd dat er gaten zitten in de platanen, maar er is niet gericht gekeken of de gaten ook zodanig gedimensioneerd zijn, dat deze geschikt zijn voor vleermuizen. Vanwege deze reden is er door een ervaren ecooloog van CroonenBuro5 een nader veldbezoek afgelegd d.d. 17 november 2014 waarbij de hollen van vijf bomen, die in het uiterste geval worden gekapt, nader zijn onderzocht op de geschiktheid voor vleermuizen. Waar nodig is gebruikt gemaakt van een endoscoop. Er zijn geen vleermuizen aangetroffen in de boomholten en ook zijn er geen sporen gevonden die duiden op het voorkomen van vleermuizen. Deze bevindingen in combinatie met het feit dat de hollen slechts zeer matig geschikt zijn voor vleermuizen doordat de gaten vanaf de ingang omhoog lopen (een vleermuis moet namelijk kunnen hangen, dus ze hebben een holte nodig die omhoog loopt) wordt een jaarrond vervolgonderzoek niet noodzakelijk bevonden.



Inmetingstekening bomen met verkavelingsvariant 1 met daarin aangegeven voor welke bomen waar nader onderzoek voor heeft plaatsgevonden d.d. 17 november 2014



Foto's gemaakt tijdens het nader veldonderzoek naar vleermuizen d.d. 17 november 2014



Foto's gemaakt tijdens het nader veldonderzoek naar vleermuizen d.d. 17 november 2014

Conclusie

Er zijn geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna te verwachten.

5.3 Waterhuishouding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

5.3.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later'. Daarnaast ligt momenteel het ontwerpwaterbeheerplan voor de periode van 2016 tot 2021 ter inspraak. Het waterbeheerplan staat hierbij niet op zichzelf maar hangt samen met het Provinciale en het Nationale Waterplan, de initiatieven van overige waterschappen en de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. De doelen en maatregelen van het waterschap zijn hierbij gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water en robuust watersysteem, gezond en natuurlijk water en schoon water.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden op waaraan voldaan dient te worden. Tot dit doel heeft de gemeente Schijndel het Waterplan Schijndel opgesteld om vorm en inhoud te geven aan de activiteiten in het kader van duurzaam waterbeheer en -keten in zowel het landelijke als stedelijke gebied.

5.3.2 Beschrijving planvoornemen

Het plangebied is in de bestaande situatie volledig onverhard en in gebruik als grasland. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn twee indicatieve verkavelingsvarianten uitgewerkt. In totaal worden er maximaal 18 woningen gerealiseerd, waarvan drie kavels met vrijstaande woningen aan het Plein met een gemiddelde kavelgrootte van ca. 600 m². De overige woningen bevinden zich ten oosten van deze kavels.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is het toekomstig verhard oppervlak in de navolgende tabel weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die in verkavelingsvariant 1, d.d. 28-10-2014, worden geboden aangezien deze variant, qua verhardingstoename, het worst-case scenario betreft.

Voor de drie kavels met vrijstaande woningen is hierbij een aanneme gedaan voor de omvang van het bebouwd oppervlak. Hierbij is uitgangspunt genomen dat de omvang van één grote vrijstaande woning 150 m² bedraagt.

Met betrekking tot de omvang van de erfverharding (privé) is voor alle woonpercelen tot slot opgenomen dat 50% van de omvang van de bebouwing wordt gehanteerd als leidraad ten aanzien van de toekomstige erfverharding.

Tabel indicatieve maatvoering in m² op basis van mogelijkheden bestemmingsplan

Oppervlaktebepaling verkavelingsvariant 1, d.d. 28-10-2014		
Dakoppervlakte bebouwing:	15 woningen	1.600
	03 kavels met vrijstaande woningen	450
	totaal	2.050
Terreinverharding:	privé	1.025
	openbaar	1.395
	totaal	2.420
Totaal		4.470

5.3.3 Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 4.470 m² tot gevolg. Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden.

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden.

De rekenregel luidt dus als volgt:

$$\text{'Benodigde compensatie (in m}^3\text{) = toename verhard oppervlak (in m}^2\text{) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)'}$$

Op basis van deze berekening dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van circa 268,2 m³ (4.470 m² x 1 x 0,06 m) gerealiseerd te worden.

5.3.4 Waterbergingsvoorziening

Door Antea Group is de benodigde waterberging nader uitgewerkt en is de ruimtelijke claim vastgelegd. De bijbehorende rapportage d.d. 19 juni 2015, is als bijlage toegevoegd. Hierna wordt specifiek ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke claim wordt opgelost. Voor de overige aspecten wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

De benodigde waterberging wordt (indien noodzakelijk) in twee systemen gerealiseerd, namelijk in kratten op uitgeefbaar terrein en in een watergang met vertraagde afvoer door middel van een knijpconstructie rondom het plangebied.

Berging in de watergangen

Het ontwerp voorziet in de aanleg van berging in watergangen langs de wegen Schu- bertpad, Plein en Spoorlaan. De watergangen rondom het plangebied krijgen minimale afmetingen. De totale lengte van de watergangen bedraagt circa 288 meter. De ge- meente hanteert voor nieuw te graven / te herprofiëren watergangen de onderstaande uitgangspunten:

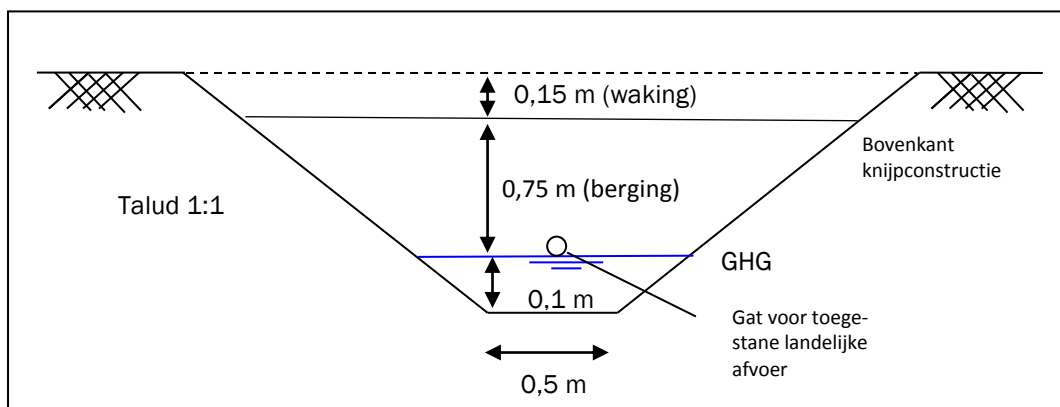
- een minimaal talud van 1:1;
- minimale bodembreedte van 0,5 meter;
- diepte van minimaal 1,0 meter;
- bij een T=100 situatie geen wateroverlast (inundatie) vanuit de watergang.

De watergangen voeren af op de watergang langs Plein. In extreme situaties mag geen inundatie optreden. Wel mag de watergang tot aan maaiveld vol staan.

Dimensies watergangen

Het standaardprofiel dat als basis is gebruikt voor het ontwerp is weergegeven in de navolgend opgenomen figuur.

Om een maatgevende hoeveelheid water achter een stuw te kunnen bergen heeft de watergang een bergende hoogte van minimaal 0,75 meter nodig. Dit betekent dat er in een geval van maatgevende neerslag nog een waking over blijft van 0,15 meter.



Afmetingen watergang en knijpconstructie bij maximale berging achter de stuw

De watergangen zijn voorzien met een diepte vanaf maaiveld van 1,0 meter. In natte perioden, tijdens hoge grondwaterstanden, zal er circa 10 cm water in de watergangen staan. Tijdens lage grondwaterstanden zakt de grondwaterstand tot circa 2,0 meter beneden maaiveld weg. De watergang zal daarom in grote delen van het jaar droogvallend zijn.

Berging in kratten

Indien uit nadere gegevens over de grondwaterstanden en de toekomstige maaiveldhoogte blijkt dat de berging achter de stuw geen 0,75 m bedraagt is aanvullende waterberging noodzakelijk. In dat geval zal voorzien worden in de aanleg van ondergrondse kratten.

5.3.5 Relatie met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan gelden vier bestemmingen. Binnen iedere bestemming zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen algemeen toegestaan. Via de algemene gebruiksregels is bepaald dat binnen de begrenzing van het bestemmingsplan in ieder geval 268,2 m³ geborgen dient te worden.

5.3.6 Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. De opmerkingen en aanvullingen van het waterschap zijn in de waterparagraaf verwerkt.

5.4 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. In dit kader is in verband met toekomstige ontwikkelingen in het plangebied een eerste archeologische inventarisatie in het onderzoeksgebied uitgevoerd in april en mei 2013 door ADC ArcheoProjecten. Uit het booronderzoek bleek dat vanaf gemiddeld 50 cm onder het maaiveld onverstoorde dekzand in de ondergrond aanwezig is (C-horizont; Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). In boringen 2 t/m 5 is hierop een circa 5 tot 15 cm dikke laag overwegend geelgrijs zand aanwezig. Dit betreft een omgewerkte laag, mogelijk een oude akkerlaag. In boring 1 is vanaf gemiddeld 30 cm en dieper een podzolbodem aangetroffen. De bovenste 30 tot 40 cm in de boringen wordt gevormd door de bouwvoor. In de oude akkerlaag kunnen archeologische resten voorkomen uit de periode vanaf het Paleolithicum. ADC ArcheoProjecten adviseerde aan de hand van het bureau- en booronderzoek om in het plangebied vervolgonderzoek uit te laten voeren door middel van proefsleuven. De gemeente heeft dit advies overgenomen.

Vanwege de resultaten van het vooronderzoek heeft ADC ArcheoProjecten op 5 en 6 november een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven uitgevoerd. De bijbehorende rapportage (rapportnummer 3547, december 2013) is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd, evenals het Programma van Eisen wat hieraan ten grondslag heeft gelegen. De proefsleuven hebben tot doel het terrein te waarderen op archeologische waarden. Tijdens het veldwerk zijn weinig grondsporen gevonden. In vier van de vijf werkputten zijn grote langwerpige recente verstoringen aangetroffen. Op de kadasterkaart van 1811-1832 is het terrein onderverdeeld in drie percelen. Waarschijnlijk behoren de greppels tot deze parcelering. ADC ArcheoProjecten adviseert aan de hand van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

De gemeente Schijndel als bevoegde overheid kan zich vinden in het advies van ADC ArcheoProjecten om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het selectieadvies/-besluit is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Vanwege het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het onderhavig bestemmingsplan aan de orde.

5.5 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Plansystematiek en bestemmingen

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. De systematiek van de regels en de verbeelding is conform de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2012. Voor de inhoud van de regels zijn de standaardregels van de gemeente Schijndel als uitgangspunt genomen.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de opzet en inhoud van de regels.

6.2 Planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks toegestaan.

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene gebruiksregels: hierin is een regeling opgenomen inzake de te hanteren parkeernorm. Ook is bepaald dat er 268,2 m³ aan water geborgen moet worden.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt geregeld in welke gevallen het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van bepaalde regels.
- Overige regels: hierin zijn algemene toetsingscriteria opgenomen voor afwijkingen en wijzingen en is een bepaling opgenomen met betrekking tot de verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag worden gehandhaafd.
- De slotregel.

6.3 Bestemmingen

6.3.1 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin dan wel groenvoorzieningen, in- en uitritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er is wel een bebouwingsregeling opgenomen voor aanbouwen, overkappingen en carports en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de minimale geluidwering van gevels van aanbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minimale geluidwering'.

Ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen. Ook kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de regeling omtrent de hoogte van erfafscheidingen, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Tot slot geldt er een specifieke gebruiksregel ten aanzien van parkeervoorzieningen en is een regeling opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

6.3.2 Verkeer – 2

De voor 'Verkeer-2' bestemde gronden zijn bestemd voor verharde en onverharde wegen, fiets- en voetpaden met bijbehorende kunstwerken, in- en uitritten, trottoirs, bermen en verkeerskundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen en kunstwerken en nutsvoorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Wel zijn er bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

6.3.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, internetverkoop, bed & breakfast, tuinen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten en overige verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er mogen drie vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd in het opgenomen bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte is geregeld en de afstand van het hoofdgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak en tot de zijdelingse perceelgrenzen. Voor het bouwen van erfbebouwing geldt een aantal bepalingen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dakopbouwen en ondergronds bouwen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – minimale gevelwering' geldt dat de gevels en dakvlakken die zijn gekeerd naar de Spoorlaan een geluidwering van ten minste 30 dB(A) moeten hebben. Ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen. Ook kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de regeling omtrent de bouwregels voor aanbouwen, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Vervolgens is er een regeling voor aan-huis-verbonden beroepen, bed & breakfast en internetverkoop opgenomen. Ook is aangegeven wat er onder strijdig gebruik wordt verstaan. Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels door toe te staan dat een bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg wordt gebruikt.

6.3.4 Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, internetverkoop, tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en overige bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals in- en uitritten.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en per bouwvlak is aangegeven hoeveel grondgebonden woningen er maximaal gerealiseerd mogen worden. Per bouwvlak is er een gevellijn opgenomen en is bepaald dat de woningen maximaal 1 meter voor of maximaal 2 meter achter deze lijn mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is geregeld en de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen. Overal zijn woningen in de typologieën vrijstaand, twee-aaneen en geschakeld toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn tevens aaneengebouwde woningen toegestaan. De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter. Voor het bouwen van erfbebouwing geldt een aantal bepalingen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergronds bouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – minimale gevelwering' geldt dat de gevels en dakvlakken die zijn gekeerd naar de Spoorlaan een geluidwering van ten minste 30 dB(A) moeten hebben.

Ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen. Ook kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen ten opzichte van de 'gevellijn', voor het bouwen van een aanbouw aan de andere zijde van het hoofdgebouw en voor de minimale afstand van erfbebouwing tot de voorgevellijn. Hierbij moet voldaan worden aan de gestelde voorwaarden. Vervolgens is er een regeling voor aan-huis-verbonden beroepen en internetverkoop opgenomen. Ook is aangegeven wat er onder strijdig gebruik wordt verstaan. Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels door toe te staan dat een bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg wordt gebruikt.

Als bijlage bij de regels is het beeldkwaliteitplan toegevoegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen waarbij het beeldkwaliteitplan wordt vervangen.

7 Financieel

7.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

7.2 Kostenverhaal

7.2.1 Exploitatieplan

Uitgangspunt van de Wro is dat de gemeente met de grondeigenaren en/of eventuele projectontwikkelaar bij een locatieontwikkeling in overleg treden en in een overeenkomst op vrijwillige basis afspraken maken over kostenverhaal en locatie-eisen. Wanneer men er echter niet in slaagt om met alle bij de grondexploitatie betrokken partijen tot een overeenkomst te komen, verplicht de wet de gemeenteraad om een exploitatieplan op te stellen en kostenverhaal en inhoudelijke eisen publiekrechtelijk af te dwingen. Met dit exploitatieplan doet een nieuwe planvorm zijn intrede in de praktijk van locatieontwikkeling.

Kenmerken van het exploitatieplan zijn:

- basis voor afdwingbaar kostenverhaal;
- kan locatie-eisen en eisen over woningbouwcategorieën bevatten;
- verplicht bij bepaalde bouwactiviteiten, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is en inhoudelijke eisen niet nodig zijn;
- openbare voorbereidingsprocedure en mogelijkheid van beroep bij de bestuursrechter;
- openbaar, behoudens uitzondering op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob);
- verplichting tot periodieke herziening;
- mogelijkheid voor een intergemeentelijk exploitatieplan bij een gemeentegrens-overschrijdende locatie.

7.2.2 Verplichting en moment voor het vaststellen van een exploitatieplan

De wet maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in bijvoorbeeld een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is (tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd zoals via een anterieure overeenkomst) staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hierbij is een ondergrens gesteld. In zo'n geval kunnen wel afspraken worden gemaakt in een overeenkomst over grondexploitatie.

7.2.3 Geen exploitatieplan noodzakelijk indien

In de praktijk zal niet voor elk bouwplan een exploitatieplan gemaakt worden. Volgens de wet hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld indien de gronden in eigendom van de gemeente zijn of het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn. Die laatste situatie kan zich voordoen wanneer met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten waarin de inrichting van de locatie en de woningbouwcategorieën afdoende zijn geregeld.

Als een exploitatieplan niet nodig is, moet de gemeenteraad bij het vaststellen van het ruimtelijk besluit dit wel expliciet besluiten (artikel 6.12, tweede lid Wro).

7.2.4 Anterieure overeenkomst

Met het sluiten van een overeenkomst over grondexploitatie hebben Partijen het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd en zijn inrichtingseisen vastgelegd. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.12 lid 2 Wro en kan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Plein – Spoorlaan' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. De provincie heeft per brief d.d. 28 januari 2015 aangegeven dat het bestemmingsplan binnen de provinciale regels en doelstellingen past. Het waterschap heeft enkele op- en aanmerkingen geplaatst op de waterparagraaf. Naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf in samenspraak met het waterschap aangepast.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Plein – Spoorlaan' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 26 juni tot en met 6 augustus 2015 ter visie gelegen. Per abuis is deze tervisielegging niet gepubliceerd in het Schijndels Weekblad. Om deze tekortkoming te herstellen, is het ontwerpbestemmingsplan van 21 augustus tot en met 1 oktober 2015 opnieuw ter visie gelegd. Gedurende de termijnen van tervisielegging zijn zes zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van zienswijzen en wijzigingen, die als bijlage is opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de toetsing van het initiatief aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' uitgebreid, is aanvullend onderzoek gedaan naar de relatie tussen de woningbouw en de ten zuiden van de Spoorlaan gelegen bedrijvigheid en zijn enkele aanpassingen in de toelichting gedaan. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 17 december 2015 vastgesteld.