Gemeente Schijndel

Bestemmingsplan

“Vicaris van Alphenstraat 3-5-7”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0844.BPVicarisAlphenstr-ON01

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

Titel:	**bestemmingsplan "Vicaris van Alphenstraat 3-5-7"**
Datum:	09-12-2016
Projectnummer:	2014.131
Status / versie:	DEFINITIEF / 09-12-2016
Initiatiefnemer:	De heren G.C.M. & E.A.M. den Ouden V.O.F. Hermalen 7 5481 XX Schijndel
Adviesbureau:	**Wintraecken Advies B.V.**
Auteurs:	T. van de Camp Msc. (planoloog), mr. D. (David) Wintraecken (planjurist)
Contactpersoon:	David Wintraecken
(Post)adres:	Harry Bolsiuslaan 13 5481 BN Schijndel
Telefoon:	(073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail:	info@wintraeckenadvies.nl
Website:	www.wintraeckenadvies.nl

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

Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding en planvoornemen 5
1.2 Situatie 6
1.3 Doelstelling bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie 9
2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling 9
2.2 Planbeschrijving 10
3. Ruimtelijk beleidskader 13
3.1 Inleiding 13
3.2 Rijksbeleid 13
3.3 Provinciaal beleid 14
3.4 Gemeentelijk beleid 17
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets 25
4.1 Inleiding 25
4.2 Geluid 25
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid 26
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen 28
4.5 Milieueffectrapportage 30
4.6 Bodem 30
4.7 Water 31
4.8 Lucht 33
4.9 Historische kwaliteit 35
4.10 Flora en fauna 36
4.11 Mobiliteit en infrastructuur 38
4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit 39
5. Juridische toelichting 41
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument 41
5.2 Systematiek van de regels 41
5.3 Bebouwing algemeen 42
5.4 Toelichting bestemmingen 42
6. Uitvoeringsaspecten 43
6.1 Economische uitvoerbaarheid 43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
7. Slotconclusie 44

Bijlagen

1. Planregels bestemming 'Centrumvoorzieningen' bestemmingsplan "Centrum 2009";
2. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Vicaris van Alphenstraat 3, 5 en 7, Realisatie 11 woningen, documentnummer: 20160740/C01/RK, 4 augustus 2016;
3. MILON, verkennend bodemonderzoek aan de Vicaris van Alphenstraat 3, 5 en 7 te Schijndel; projectnummer: 20161612, 9 september 2016;
   3.1: IDDS, Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek aan de Hoofdstraat 90-92, kenmerk: 1604J183/RKO/rap1, 18 mei 2016;
4. Bureau voor Archeologie, Bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, projectnummer: 2016071301, 13 oktober 2016;
5. Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Vicaris van Alphenstraat 3, 5 en 7 te Schijndel, kenmerk: BE/2016/215/r, 26 juli 2016.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en planvoornemen

Met de verhuizing van de apotheek(functie) aan de Vicaris van Alphenstraat 3 naar het gezondheidscentrum aan de Looierij staat het gebouw leeg. Ook de daarin opgenomen woningen worden sinds 2009 niet meer bewoond. De aanwezige opstallen zijn inmiddels eigendom van initiatiefnemer. Daarnaast heeft deze de woning Vicaris van Alphenstraat 7 aangekocht.

De bestaande bebouwing bestaat uit een voormalige apotheek met twee inpandige, zelfstandige woningen (huisnummers 3 en 5) en een half-vrijstaande woning met diverse uit- en aanbouwen (huisnummer 7).

De staat van de bebouwing is matig tot slecht en beantwoordt niet meer aan de hedendaagse normen voor wonen of andere vormen van gebruik. In de afgelopen jaren is het verder niet mogelijk gebleken een passend (her)gebruik te geven aan de ruimten van de voormalige apotheek.

Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van de locatie Vicaris van Alphenstraat 3-5-7. De herontwikkeling voorziet in het slopen van alle bestaande bebouwing en het realiseren van maximaal 12 nieuwe, gestapelde woningen met de daarbij behorende voorzieningen en terreininrichting.

Onderstaande foto laat de bestaande bebouwing zien (bron: Google Streetview).



De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan "Centrum 2009", voornamelijk omdat:

- het aantal woningen niet mag worden vermeerderd;
- wonen op de begane grond niet is toegestaan en
- het aantal bouwlagen alsmede de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte worden overschreden.

Naar aanleiding van een ingediend principeverzoek heeft het gemeentebestuur bij brief van 7 juli 2016 kenbaar gemaakt het voorgenomen bouwplan voorstelbaar te achten. Tezamen met initiatiefnemer wil het bestuur het plan verder uitwerken om te komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan. Daarbij zijn wel een aantal randvoorwaarden gesteld, waaraan bij de verdere planuitwerking moet worden voldaan.

Om de voorgestane ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Situatie

In het hart van de Brabantse Meierij liggen de kern Schijndel en het dorp Wijbosch, die samen de gemeente Schijndel vormen. De gemeente Schijndel ligt in de driehoek 's-Hertogenbosch, Oss, Eindhoven. Op 1 januari 2017 gaat de gemeente op in de dan nieuw gevormde gemeente Meierijstad. Het plangebied aan de Vicaris van Alphenstraat ligt midden in de kern Schijndel.

De bebouwde omgeving bestaat overwegend uit appartementen en grondgebonden woningen, gemengde voorzieningen en enkele kantoren alsmede met parkeervoorzieningen.

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



Globale ligging plangebied in kern Schijndel



Ligging en globale begrenzing van het plangebied

1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van het bestemmingsplan "Vicaris van Alphenstraat 3-5-7" is om de realisering van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de planologische, ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en zijn directe omgeving. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische relevante aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende, deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

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

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

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

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

1.4 Leeswijzer

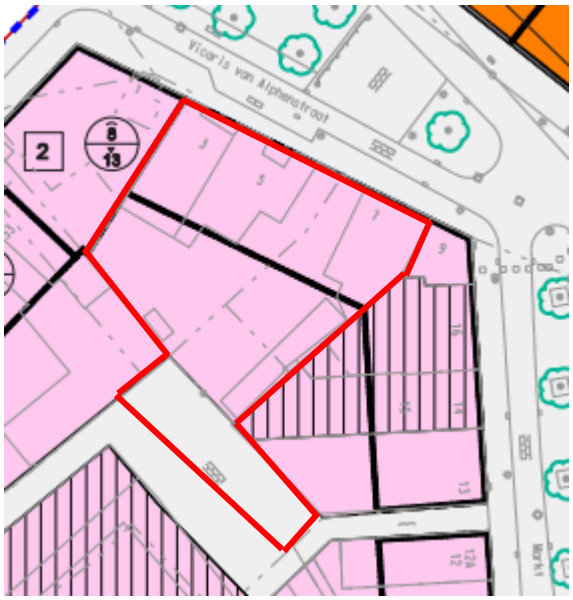
In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan.
Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling.
Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader.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

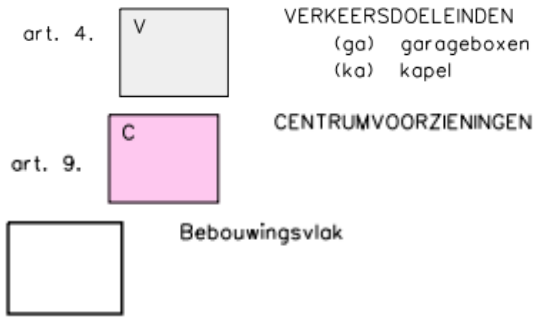
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

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

2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Centrum 2009" en heeft de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden' en 'Centrumvoorzieningen'. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum 2009" zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.





Volgens de doeleindenomschrijving zijn op gronden met de bestemming 'Centrumvoorzieningen' onder meer toegestaan: detailhandel, horeca, kantoren, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen alsmede woningen, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Woningen op de begane grond zijn niet toegestaan; ook het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

De regels stellen grenzen aan het aantal bouwlagen; de goot- en bouwhoogten voor hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Verder zijn gebruiksregels opgenomen en kan het gemeentebestuur onder voorwaarden van diverse regels ontheffing verlenen dan wel het plan wijzigen.

De volledige planregels behorende bij de bestemming 'Centrumvoorzieningen' zijn als bijlage 1 achter deze toelichting ingevoegd.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze regels, onder meer omdat:
- het aantal woningen wordt vermeerderd;
- woningen op de begane grond worden gerealiseerd en
- het aantal bouwlagen alsmede de maximale goot- en bouwhoogte worden overschreden.

2.2 Planbeschrijving

Zoals hiervoor reeds beschreven, betreft het plan de herontwikkeling / herstructurering van de locatie Vicaris van Alphenstraat 3-5-7. De aanwezige bebouwing wordt geheel gesloopt en maakt plaats voor 12 nieuwe, gestapelde woningen met de daarbij behorende voorzieningen en terreininrichting. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een schuine kap, en krijgt een bouwhoogte van maximaal 13 meter. Elke woning beschikt over voldoende buitenruimte, een eigen berging en parkeerplaats.

De te bouwen levensloopbestendige woningen hebben een oppervlakte van circa 90 m^2, voldoen aan het Woonkeurmerk en worden specifiek ontworpen voor senioren en anderen met een zorgbehoefte.

De gemeente Schijndel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het onderliggende woningbouwplan past binnen de doelstellingen en uitgangspunten, zoals beschreven in de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Wonen 2015-2016 van de gemeente Schijndel (zie verder paragraaf 3.4). Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bouwplan gegarandeerd zijn.

Op onderstaande afbeelding zijn de plattegrond van de begane grond, inclusief de bergingen en parkeerplaatsen, van het voorlopig bouwontwerp ingetekend (bron: Omni Architecten).



Onderstaande afbeeldingen geven impressies van de voor- en achterzijde van de nieuwbouw weer, inclusief hoogtematen (bron: Omni Architecten), van het voorlopig bouwontwerp.





3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk én bevoegd voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincie beschikken volgens de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen verwezenlijken. Daarnaast kunnen Rijk en de provincie algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving.

Het locatiebeleid is van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening(Barro) in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 artikel 3.1.6**,** lid 2 ingevoegd waar mede een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van de zogeheten 'ladder duurzame verstedelijking'. Volgens de eerste trede in deze ladder wordt in de toelichting beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide volgende treden van de genoemde ladder hebben betrekking op de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties die vooral passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De eerste trede in deze ladder verlangt de beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.



De herontwikkeling van de planlocatie kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling: de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie (artikel 1.1.1 Bro).
In de Woonvisie Schijndel en het Uitvoeringsprogramma Wonen zijn de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoeften aangegeven. De gemeente streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het voorliggend bestemmingsplan beoogt de realisering van levensloopbestendige woningen

die bij uitstek geschikt zijn voor senioren, eventueel gecombineerd met een zorgbehoefte. Er is sprake van herstructurering; bestaande bebouwing maakt plaats voor nieuwbouw. De woningen voldoen aan het Woonkeurmerk en zijn daarmee expliciet seniorengeschikt. Het woonbeleid is bovendien regionaal afgestemd.

Het onderliggende woningbouwplan stemt derhalve overeen met de prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten, zoals beschreven in de Woonvisie. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid).

Het onderhavige plan voldoet dus voldaan aan trede 1: het voorziet in een actuele regionale behoefte.

Trede 2 betreft het antwoord op de vraag of de behoefte valt op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied van de regio. Nu sprake is van een actuele behoefte zal deze in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herontwikkeling door inbreiding en herstructurering vóór uitleg. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De bestemming 'Centrumvoorzieningen' vervalt en wordt vervangen door een bestemming die het realiseren van woningen mogelijk maakt.



De vraag van trede 2 kan dus met 'ja' worden beantwoord, aangezien de bestemmingswijziging plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied van Schijndel. Hierdoor komt trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking niet meer aan de orde is.

Conclusies rijksbeleid voor het bestemmingsplan
Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid.

De voorziene woningbouw voorziet in een actuele regionale behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan voldoet aan het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

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

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant
Concentratie van verstedelijking
De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en

'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (sub-urbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte worden gebouwd. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen volgens het 'migratiesaldo-nul'. Vitale dorpen bieden landelijke en kleinschalige woon- en werkmilieus.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor dit plan spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het bestaande stedelijk gebied goed worden benut, zulks inclusief de mogelijkheden voor intensivering van en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang met deze mogelijkheden bezien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

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

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

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

Niet alle thematische kaarten, die de Verordening vorm geven, zijn relevant voor het onderhavige plan. De navolgende tabel illustreert welke thematische kaarten van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: plangebied in thematische kaarten

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

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



Globale ligging plangebied in kern Schijndel

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

In de Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit, dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie worden gelegd met de afspraken, die in het regionaal planningsoverleg over de nieuwbouw van woningen zijn gemaakt. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt, zo nodig herzien en gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, mensen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen. Ook kan de aard betrekking hebben op de categorieën, zoals genoemd in artikel 3.1.2 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen**,** die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand

stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

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

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

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

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

Door de onderhavige ontwikkeling vinden een duurzame functiewijziging en herstructurering van een hiertoe geschikte locatie plaats. Om deze redenen past de in het plan voorziene stedelijke ontwikkeling expliciet binnen het provinciale**,** ruimtelijke beleid. Het plan komt tegemoet aan de provinciale ruimtelijke beleidsuitgangspunten en –doelstellingen: er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij een locatie in bestaand stedelijk gebied wordt herontwikkeld. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het provinciale ruimtelijke beleid de realisatie van het plan niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Structuurvisie Ruimte, de Woonvisie Schijndel 2013, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2015-2016, het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan, het Groenbeleidsplan, het Welstandsbeleid, het Waterplan Schijndel en het beleid ten aanzien van duurzaamheid. e.d. Ook beschikt de gemeente over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van het onderhavige plangebied. Ook deze worden in deze paragraaf besproken.

Structuurvisie Ruimte
De Structuurvisie Ruimte, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2012, vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Deze schrijft namelijk voor dat gemeenten een structuurvisie voor hun grondgebied moeten opstellen. 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 haar lange termijndoelen voor de ruimtelijke ontwikkeling vast.

Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Ruimte vormde**n** de volgende vier kernwaarden het uitgangspunt:
1. verdieping van de Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020';
2. behouden en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
3. regierol voor de gemeente Schijndel;
4. transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

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

De zeven thema's zijn:
1. natuur, water en cultuurhistorie;
2. recreatie en toerisme;
3. landbouw en buitengebied;
4. voorzieningen;
5. verkeer en vervoer;
6. werken;
7. wonen.

Per thema zijn definitieve keuzeonderwerpen benoemd die voor de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt en uiteindelijk worden gerealiseerd. Voor het onderhavige plan is in hoofdzaak het thema 'wonen' van belang.

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

In de Structuurvisie Ruimte worden de mogelijke woningbouwlocaties aangegeven. Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd; geen uitbreiding dus, maar wel inbreiding, herontwikkeling en verdichting. Bestaande kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt.

Doorwerking plangebied
De Structuurvisie Ruimte maakt er melding van dat herontwikkeling gewenst is boven uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente wil hier met het oog op de toekomst rekening

mee houden en met het bestemmingsplan wordt hier dus een positieve bijdrage aan geleverd.

Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma Wonen 2015-2016
In de Woonvisie Schijndel 2013 staat het woonbeleid, zoals dat de komende jaren wordt uitgevoerd. Het bevat maatregelen en oplossingen die genomen moeten worden om dat te realiseren. In de Woonvisie staat ook beschreven wat voor soort woningen er in de komende periode gebouwd moeten worden. Ook de verdeling naar prijsklassen, doelgroepen en woningtypen komt daarbij aan bod.

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

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

Eerst (extra) woningen in bestaande gebouwen, dan herstructurering en daarna pas nieuwbouw. Ook is er meer aandacht voor alternatieve woonvormen (tijdelijk wonen), wonen en zorg en betaalbare, kleinere woningen.

Jaarlijks wordt in het Uitvoeringsprogramma Wonen de stand van zaken met betrekking tot de realisering van het beleid van de Woonvisie weergegeven. Woningbouwplannen die passen binnen het beleid worden in het uitvoeringsprogramma opgenomen.

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

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

Doorwerking plangebied
Het bestemmingsplan ziet enerzijds op de nieuwbouw van appartementen, maar anderzijds op de herontwikkeling en herstructurering van een bestaande locatie.

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

Gebleken is dat de aantallen woningen die de gemeente met het Uitvoeringsprogramma Wonen aan de voorraad wilde toevoegen, naar beneden bijgesteld moeten worden. Maar ook dat de keuze van soort en prijsklasse van de woningen en voor wie er vooral gebouwd moet worden veel belangrijker wordt.

Bij de beoordeling van woning(ver)bouwplannen is verder gebleken dat vooral op de volgende punten gelet moet worden:
1. *inzet op aanpassing of transformatie van de bestaande voorraad (woningen en overig vastgoed);*
2. *hoogste prioriteit aan goedkopere en seniorengeschikte woningen;*

3. prioriteit aan goedkopere koop, seniorgeschikte woningbouw en betaalbare huisvesting voor alleenstaanden;
4. aandacht voor betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomensgroepen.

Het onderliggende bouwplan past binnen de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie. De woningen richten zich primair tot de doelgroep 'senioren' en zullen mede daarom voldoen aan de eisen van het Handboek Woonkeur 2015. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP)
In maart 2012 is het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP) Schijndel vastgesteld als actualisatie van het gemeentelijk verkeersplan (GVP) en de daaruit voortkomende uitvoeringsprogramma's (UGVP) van 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 het heeft betrekking op drie perioden, te weten de korte termijn (2011 – 2015), de middellange termijn (2015 – 2025) en de lange termijn (2025 – 2040). De beleidsthema's zien op verkeersveiligheid, fietsvervoer, voetgangersverkeer, interne bereikbaarheid, externe bereikbaarheid, openbaar vervoer en parkeren. De ideaalbeelden per thema zijn in het GVVP Schijndel door vertaald naar een categorisering voor het wegennet van de gemeente volgens de principes van Duurzaam Veilig.

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

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

In het GVVP Schijndel wordt een aantal maatregelen beschreven teneinde het gewenste eindbeeld te bereiken. Enkele maatregelen hebben ruimtelijke consequenties. Gezien de planperiode van 10 jaar van het onderhavige bestemmingsplan zijn de maatregelen voor de lange termijn (2025 - 2040) niet relevant. Maatregelen voor de korte en middellange termijn**,** die mogelijk wel (ruimtelijk) relevant zijn en binnen of in de nabijheid van het plangebied worden getroffen, betreffen:

- het uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen (thema langzaam verkeer);
- het realiseren van haltevoorzieningen, overkappingen en fietsstallingen (thema openbaar vervoer);
- het omvormen van het gebied Kloosterstraat/Hoofdstraat (thema bereikbaarheid);
- het toegankelijk maken van niet-geprioriteerde halteplaatsen (thema openbaar vervoer);

Daarnaast bestaan er ideeën om de profielen van de zogenaamde 'inprikkers' te wijzigen.

Doorwerking plangebied
De Vicaris van Alphenstraat betreft een 'erftoegangsweg II'. De maximumsnelheid bedraagt 30 km/uur. Met het onderhavige plan wordt geen afbreuk gedaan aan de maatregelen en doelstellingen die gemeente met het GVVP voor ogen heeft. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit (verkeer en parkeren) en infrastructuur in relatie tot de onderliggende ontwikkeling.

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

Het Groenbeleidsplan Schijndel dient als basisdocument voor ontwerpen, aanleggen en beheren van de openbare ruimte. Op de daarbij 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 hetzelfde vergunning` vereiste;
- 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 betreft.

Naast het Groenbeleidsplan kent de gemeente ook de Bomenverordening (vastgesteld januari 2012). Met deze verordening wil de gemeente de administratieve lasten van het oude kapvergunningenstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van waardevolle bomen in Schijndel. Hiertoe is op 19 juni 2012 de 'Lijst Beschermde Bomen' door burgemeester en wethouders vastgesteld. De bomen uit deze lijst staan zowel op publiek als privaat terrein en mogen alleen bij hoge uitzondering (en dus alleen met ontheffing) gekapt worden. Voor de overige houtopstanden geldt een vergunningenstelsel zoals hierboven genoemd.

Doorwerking plangebied
Er vinden met onderhavig plan geen ontwikkelingen plaats die een belemmering vormen voor de hoofdbomenstructuur. Binnen het plangebied staan geen bomen die op de Lijst Beschermde Bomen voorkomen. In de directe omgeving staan echter een grote monumentale boom en enkele andere kleinere bomen die wel een essentieel onderdeel uitmaken van de groenstructuur in het centrum. De groeiomstandigheden en de vitaliteit van deze bomen kunnen ernstig in het gedrang komen, indien op de bouwlocatie maatregelen als bronneringen (o.i.d.) worden toegepast. Van dergelijke maatregelen zal evenwel geen sprake zijn.

Uit de Groenstructuurkaart die bij het Groenbeleidsplan Schijndel 2012 hoort, blijkt dat het wenselijk wordt geacht om de 'lijnvormige structuur huidig groenbeeld' te handhaven. Zie navolgende afbeelding.



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

Welstandsbeleid
Met de in juni 2012 door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 'Welstand op Maat' wil de gemeente bereiken dat:

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

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

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

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

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

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

- niveau 1: volledige welstandstoets. Dit niveau is toegekend aan het centrumgebied en de historische bebouwingslinten, in- en uitbreidingsplannen met een beeldkwaliteitsplan, zichtlocaties bedrijventerreinen, rijks- en gemeentelijke monumenten en het buitengebied;
- niveau 2: lichte welstandtoets met uitzondering van nieuwbouw. Onder dit niveau vallen de gebieden die vragen om een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen. De toetsing strekt zich uit voor het bouwplan aan de voorzijde en/of zichtbaar vanaf de openbare gebied. Niveau 2 wordt toegekend aan de ensembles Hoevenbraak, Binnenweg/Van der Leckstraat, Deken Baekersstraat, Kerkstraat/Mgr.Van der Venstraat, Boterweg en aan Beemd Noord;
- niveau 3: geen welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw en monumenten. Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte en is toegekend aan bedrijventerreinen met uitzondering van zichtlocaties, voltooide woonwijken en omsloten recreatiegebieden

Doorwerking plangebied
In overleg met de gemeente wordt het plan en de architectonische verschijningsvorm van de nieuwbouw verder uitgewerkt. De initiatiefnemer zal bij invulling van het plan rekening houden met de gestelde eisen, criteria en randvoorwaarden ontleend aan het welstandbeleid van de gemeente.

Waterplan Schijndel (2008)
Met het Waterplan Schijndel wordt vorm en inhoud gegeven aan de activiteiten in het kader van duurzaam waterbeheer van watersysteem en -keten in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van de gemeente. Hiervoor is door de volgende waterpartners een gezamenlijke visie opgesteld:

- gemeente Schijndel;
- waterschap Aa en Maas;
- waterschap De Dommel;
- provincie Noord-Brabant;
- Waterleidingbedrijf drinkwaterbedrijf Brabant Water.

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

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

Doorwerking plangebied
Ten behoeve van onderhavig plan is een watertoets uitgevoerd. Uit deze watertoets blijkt onder meer op welke wijze wordt omgegaan met de opvang en infiltratie van he-

melwater. Voor een beschrijving over water in relatie tot dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

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

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

Doorwerking plangebied
Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Het op een goede manier kenbaar maken en behouden van de stedenbouwkundige structuur zijn hierbij belangrijk.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:
- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Slotconclusies gemeentelijk beleid voor plangebied
Met het bestemmingsplan wordt zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. Geen uitbreiding, maar wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

De gemengde bestemming 'Centrumvoorzieningen', waarbinnen onder andere detailhandel is toegestaan, maakt plaats voor de bestemming 'Wonen'. Aangezien in het centrum van Schijndel meer behoefte bestaat aan woningen voor prioriteitsgroepen dan aan detailhandel**,** is het plan ook vanuit die optiek in lijn met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

De gemeente Schijndel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt terug in haar Woonvisie. De voorziene woningen zijn bij uitstek geschikt voor senioren. Mede daardoor past het plan in de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie. Zodoende is tevens gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

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

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

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

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies, zoals woningen.

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

4.2 Geluid

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

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

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

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan
Wegverkeerslawaai
Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door adviesbureau De Roever Omgevingsadvies een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is integraal als bijlage 2 opgenomen.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de 12 te realiseren woningen binnen het plangebied aan de Vicaris van Alphenstraat 3, 5 en 7 berekend. Uit het onderzoek blijkt dat geen hogere waardeprocedure hoeft te worden gevolgd. Aangeraden wordt om bij het definitieve ontwerp van de appartementen nader te onderzoeken of de karakteristieke geluidwering van de voorgevels voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierbij kan worden uitgegaan van een geluidbelasting van maximaal 59 dB op deze geveldelen. Nader onderzoek is overigens alleen noodzakelijk voor de geveldelen die een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht vormen.
Voor alle overige geveldelen wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

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

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

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

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

Algehele conclusie
Beoordeeld is welke voorzieningen voor de woningen nodig zijn ten gevolge van de gevelbelasting van het wegverkeer. Ter borging van het voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit is op de verbeelding en in de regels aangegeven dat de gevels en dakvlakken van een woning (hoofdgebouw en aan- en uitbouwen) die zijn gericht naar de Vicaris van Alphenstraat uitgevoerd dienen te worden met een geluidwering van tenminste 26 dB(A).

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan c.q. het bouwplan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

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

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

Ad. 1
Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen**,** komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2
Een gemengd gebied kenmerkt zich door een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is veelal bepalend voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten.

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

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan
Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)
De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

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

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

4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

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

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

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

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

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

Kabels en (buis)leidingen
Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor bijvoorbeeld de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen ook bovengronds voorkomen.

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

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

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan
Externe veiligheid inrichtingen
Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het bouwplan. In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle inrichting. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Onderhavige ontwikkeling vormt daarmee geen risico voor de kwetsbare objecten in de omgeving.

Externe veiligheid vervoer
Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

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

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

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

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

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

Overige zonering
Er zijn er binnen en nabij het plangebied geen molenbiotopen, ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig die van invloed kunnen zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

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

4.5 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan
Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door adviesbureau MILON bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is integraal als bijlage 3 opgenomen.

Zintuiglijk zijn diverse bijmengingen van o.a. puin en kolengruis waargenomen. Er zijn geen olie-water-reactie of oliegeuren aangetroffen. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater aangetroffen.
Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Vervolgonderzoek naar de lichte verhoogde gehalten of concentraties wordt niet zinvol geacht.
Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Ook door adviesbureau IDDS (in opdracht van Aldi Vastgoed BV) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarvan de uitkomsten relevant zijn voor het plan(gebied). Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is integraal als bijlage 3.1 opgenomen.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
Bovengrond
- in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.
Ondergrond
- in de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en minerale olie.
Grondwater
- het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.
Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Beperkingen inzake het verlenen van een eventuele omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

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

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar ge-

streefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ten behoeve van het nieuwe pand wordt een gescheiden riolering wordt aangelegd. Dit is een vereiste vanuit zowel de watertoets als het Bouwbesluit.

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

4.8 Lucht

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

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

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

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

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeelt moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2.

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

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

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

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

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende

berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

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

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

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 $\mu g/m^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 $\mu g/m^3$
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO_2/m^3).

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

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt 25-30 $\mu g/m^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu g/m^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 µg NO_2/m^3. Deze blijft beneden de norm van 40.

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

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

4.9 Historische kwaliteit

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

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

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende

ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

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

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan / bouwplan
Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. Hieronder is het selectieadvies van Bureau voor Archeologie letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is integraal als bijlage 4 opgenomen.

Aanbevolen wordt om een archeologisch proefsleuvenonderzoek met evt. doorstart naar een opgraving uit te voeren in die zones waar graafwerkzaamheden dieper dan 20 cm zijn voorzien, bijvoorbeeld voor de aanleg van funderingen, ondergrondse leidingen en wegcunetten. Als dat praktisch niet mogelijk is, kunnen de civiele graafwerkzaamheden voorzien worden van een archeologische begeleiding.
Daarnaast wordt aanbevolen de ondergrondse sloop archeologisch te begeleiden buiten het vlak van de manshoge kelder. Dit betreft de bebouwing van de Vicaris van Alphenstraat 7, en de niet onderkelderde strook van Vicaris van Alphenstraat 3-5.

Verder is op díe plaatsen waar nu geen bebouwing aanwezig is op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 3' opgenomen. De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en een diepte van meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

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

4.10 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Vogel- en Habitatrichtlijn
Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn

(1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

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

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

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

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

Conclusie flora en fauna voor bestemmingsplan
Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is in het kader van de Flora- en faunawet door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen van Buro Maerlant letterlijk overgenomen. De volledige onderzoekrapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Conclusies
• In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft, behoudens vleermuizen, aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de planlocatie en directe omgeving om tijdelijk te foerageren. De vegetatie, bomen en fietsenstalling zijn beperkt geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.
Voor de thans licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) geldt vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat het aantasten van het leefgebied van deze soorten ontheffingsplichtig is. Voor deze 'overige soorten' geldt dat op provinciaal niveau mag worden bepaald in welke mate

een soort beschermd moet worden. Naar verwachting worden voor deze algemene soorten nieuwe vrijstellingsbesluiten opgesteld.
• De ruimtelijke ingrepen leidden behoudens vleermuizen en broedvogels, slechts tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Ten aanzien van broedvogels en foeragerende c.q. passerende vleermuizen dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.. Overige beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht.
• Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
• De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand en de energiezuinigere woningen is van externe werking op omliggende Natura2000 gebieden geen sprake.

Aanbevelingen
• Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
• Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
• Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
• Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
• De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
• De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Slotconclusie is dat de aspecten flora en fauna de beoogde planontwikkeling niet in de weg staan.

4.11 Mobiliteit en infrastructuur

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

Na de realisatie van het bouwplan neemt mogelijk het aantal verkeersbewegingen toe ten opzichte van het huidige aantal. Worden uiteindelijk 12 appartementen gerealiseerd, dan leidt de toevoeging van 9 appartementen ten opzichte van de bestaande c.q. de huidige planologisch toegestane situatie, niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk. Daarbij is het niet gebruikelijk om bij nieuwbouw van een beperkt aantal woningen het effect van het verkeer van en naar de woningen specifiek te beschouwen. Alleen bij de nieuwbouw van een groter plan of een woonwijk worden deze voertuigbewegingen meegenomen.

De ontsluiting van de (de parkeervoorzieningen van de appartementen) vindt plaats via de parkeervoorziening van het bestaande appartementencomplex Hermétage aan de Kluisstraat. Deze in/-uitrit leidt het autoverkeer naar de achterkant van de bebouwing, alwaar een parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Tevens is de parkeervoorziening bereikbaar via de toegangsweg naar de Markt, zoals dat nu ook al het geval is.

Behalve naar een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling, streeft de gemeente ook naar een goede parkeerbalans bij nieuwe stedelijke functies. Voor de planlocatie betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

Gezien het karakter en het type woningen van het bouwplanvoorstel, in combinatie met de parkeernormen zoals gesteld door de gemeente Schijndel, kan worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 per woning (differentiatie 'huur, etage, midden/goedkoop'; 1,8 parkeerplaats per woning minus 0,3 bezoekersparkeren). Omgerekend ontstaat er een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen. De parkeernormen zijn gebaseerd op publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012 en vastgelegd in de bij dit bestemmingsplan behorende regels.

4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

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

Onderhavig plan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. De bestaande bouwmassa wordt vervangen door nieuwbouw ten behoeve van gestapelde woningen verdeeld over 3 bouwlagen en een kap. De woningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat twee hoofdgebouwen plaatsmaken voor een ander, al zal de nieuwbouw een groter bebouwd oppervlak krijgen, **-** maar vooral – hoger worden dan de bestaande bebouwing.

De navolgende afbeeldingen geven 3D-impressies van het ontwerp van de nieuwbouw weer (bron: Omni Architecten).





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

Bij de opzet van het bouwplan volgt de hoogte die van de belendingen en is de nokhoogte nagenoeg die van de rechter belending (appartementencomplex Hermétage). Het materiaal- en kleurgebruik zijn daarbij terughoudend en historiserend.

Met de realisatie van het bouwontwerp ontstaat een representatieve locatie**,** die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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

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

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

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

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

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

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening noemt drie elementen waaraan de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels moeten voldoen, te weten:

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

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

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

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

- de aanduidingen.

5.3 Bebouwing algemeen

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

5.4 Toelichting bestemmingen

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

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen, maar ook voor parkeervoorzieningen en overige verhardingen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend 'gestapeld' gebouwd worden. Aan-huis-verbonden beroepen en internetverkoop zijn, onder voorwaarden, toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor de realisering van het bestemmingsplan hebben de gemeente en initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten.

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

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

7. Slotconclusie

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

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

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