



bestemmingsplan

“Kerk Wijbosch”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0844.BPKerkWijbosch-VG01



Wintraecken advies

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

Titel: **bestemmingsplan "Kerk Wijbosch"**

Projectnummer: 2014.130
Status: definitief

Initiatiefnemer: **Beukenhof Ontwikkeling B.V.**

Contactpersoon: J. (Jeroen) Bestebreurtje
(Post)adres: Pastoor van Vroonhovenstraat 6
5482 VA Schijndel

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Auteurs: T. van de Camp Msc. (planoloog), mr. D. (David) Wintraecken
(planjurist)

Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29

E-mail: info@wintraeckenadvies.nl

Website: www.wintraeckenadvies.nl

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situatie	6
1.3 Het planvoornemen	7
1.4 Doelstelling bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie	9
2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling	9
2.2 Planbeschrijving	10
3. Stedenbouw en beeldkwaliteit	13
4. Ruimtelijk beleidskader	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Rijksbeleid	16
4.3 Provinciaal beleid	17
4.4 Gemeentelijk beleid	22
5. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Geluid	32
5.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	33
5.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	35
5.5 Milieueffectrapportage	38
5.6 Bodem	39
5.7 Water	40
5.8 Luchtkwaliteit	41
5.9 Historische kwaliteit	44
5.10 Flora en fauna	47
5.11 Mobiliteit en infrastructuur	50
6. Juridische toelichting	52
6.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	52
6.2 Systematiek van de regels	52
6.3 Bebouwing algemeen	53
6.4 Toelichting bestemmingen	53
7. Uitvoeringsaspecten	57
7.1 Economische uitvoerbaarheid	57
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8. Slotconclusie	59

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan openbare ruimte en architectuur, Kruit-Kok Landschapsarchitecten en Woudstra architecten, 27-03-2015;
2. Détiger Bos- en Boomverzorging, Bomen Effect Analyse, april 2015;
3. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plangebied Kerk Wijbosch en De Geut aan de Kerkstraat te Wijbosch, 20150101/D01/SB, 12 februari 2015;
4. Hopman en Peters Milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 2 e.o. te Wijbosch (gem. Schijndel); 15-P-019, 20 februari 2015;
5. Rod'or Advies, watertoets + 5.1 Infiltratie- en bergingsmogelijkheden
6. Onderzoeks- en adviesbureau BAAC, Gemeente Schijndel, Plangebied Kerkstraat te Wijbosch Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verken-nende fase), BAAC Rapport V-15.0012, januari 2015;
7. Selectieadvies archeologische monumentenzorg gemeente Schijndel, 8 mei 2015;
8. Onderzoeks- en adviesbureau BAAC, Wijbosch, Sint Servatiuskerk en pastorie Bouw-historische verkenning Sint Servatiuskerk en pastorie, BAAC Rapport B-15.0006;
9. Blom Ecologie; QuickScan Kerkstraat 2-4 te Wijbosch, Oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet; BE/2014/059, 10 juli 2014;
10. Blom Ecologie, Vleermuisonderzoek Kerkstraat 2 te Wijbosch, Aanvullend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet; BE/2014/63, 13 oktober 2014;
11. Blom Ecologie, Aanvullend oriënterend onderzoek Wijboscheweg 124, BE/2015/27/br1, 23 februari 2015

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De landelijke trends, zoals het afnemende aantal parochianen, kerkbezoekers, vrijwilligers en pastoraal medewerkers, maar ook de gevolgen van de financiële crisis zijn aanleiding geweest voor de RK Parochie Heilige Michaël Schijndel voor herbezinning over de toekomst van de vier kerken binnen de Schijndelse gemeentegrenzen. Naar aanleiding van deze herbezinning heeft het bisdom 's-Hertogenbosch besloten de Sint Servatiuskerk te Wijbosch, tezamen met de OLV van den Rozenkranskerk op de Boschweg en de Heilige Pauluskerk op de Hoevenbraak, medio 2013 aan de eredienst te onttrekken en te sluiten.

De Nederlandse bisschoppen zijn in beginsel geen voorstander van herbestemming van kerken. Toch vraagt de praktijk daartoe soms hun medewerking en die willen de bisschoppen dan ook in beginsel niet weigeren. Dat geldt ook voor de bisschop van 's-Hertogenbosch. Om die reden heeft het bisdom, in nauw overleg met het parochiebestuur, een leidraad opgesteld waarin de randvoorwaarden, waarbinnen een herbestemming van de leegstaande kerken mogelijk is, staan omschreven. Deze leidraad, luisterend naar de naam 'Uitgangspunten bij vervreemding/verhuur vastgoed m.n. kerkgebouwen' d.d. 20-12-2013, is in overleg met de gemeente Schijndel vastgesteld.

Marktpartijen zijn vervolgens gevraagd om, op basis van bovenstaande en in overleg met het parochiebestuur en de gemeente Schijndel, te komen tot een passende en waardige herbestemming van de Sint Servatiuskerk te Wijbosch, waarbij de gestelde randvoorwaarden uit de leidraad worden gerespecteerd.

Vervreemding van onroerende goederen zal altijd plaatsvinden onder voorbehoud van de goedkeuring van de bisschop (en soms ook van de Heilige Stoel). Voor de verkrijging van de goedkeuring is bovendien – afgezien van in het kerkelijke recht welomschreven uitzonderingen – instemming van de REA nodig.

In het geval van herbestemming van de pastoriewoning (Kerkstraat 2) en het kerkgebouw (Kerkstraat 4) moet ook het achterliggende terrein van dorps huis/sportzaal De Geut (Kerkstraat 4a) meegenomen worden in de herontwikkeling. De initiatiefnemer heeft verder ook het perceel aan de Wijboscheweg 124 in eigendom verworven en bij de planontwikkeling betrokken. Er is vervolgens een integraal plan opgezet voor alle genoemde percelen welke in zijn totaliteit van meerwaarde is voor Wijbosch en waarmee het kerkgebouw, een stukje emotioneel erfgoed in Wijbosch, wordt veiliggesteld voor de toekomst.

In deze plantoelichting wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de plantoelichting blijkt dus op voorhand hoe de voorgenomen plannen zich verhouden – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige en landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd. Er wordt inzichtelijk gemaakt wat de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen zijn van voorliggende planontwikkeling voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

1.2 Situatie

Onderhavige planontwikkeling heeft specifiek betrekking op de gronden gelegen aan de Kerkstraat 2 (pastoriewoning), Kerkstraat 4 (kerkgebouw), Kerkstraat 4a (dorps-huis/sportzaal De Geut) en Wijbosscheweg 124 te Wijbosch.

Op de hierna opgenomen luchtfoto's is de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



 plangebied



1.3 Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling en herstructurering van de gronden gelegen aan de Kerkstraat 2, 4, 4a en de Wijbosscheweg 124 te Wijbosch van een voor overwegend maatschappelijke doeleinden bestemd terrein naar een gevarieerde woonlocatie.

Meer concreet behelst het plan de conservatie van zowel kerk als de pastoriewoning, grotendeels in hun uiterlijke verschijningsvorm, waarbij de kerk een geheel nieuwe invulling krijgt in de vorm van 13 wooneenheden: een 11-tal grondgebonden woningen en een 2-tal appartementen. Op de plaats van de te slopen locatie dorpshuis/sportzaal van De Geut en Wijbosscheweg 124 zijn 15 grondgebonden woningen voorzien in verschillende woningtypes: 5 patiorijwoningen, 2 vrijstaande hoekwoningen, 2 2-onder-1 patio-woningen en 2 blokken met in elk blok 3 aaneengebouwde woningen. De pastoriewoning aan de Kerkstraat 2 blijft gehandhaafd.

Binnen de planlocatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, een passende ontsluiting en (groen)inrichting.

Een en ander heeft een herstructurering van het gehele plangebied tot gevolg. De hierna opgenomen tekening geeft een impressie weer van de voorlopige verkaveling van het plangebied (bron: Woudstra architecten).



1.4 Doelstelling bestemmingsplan

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

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

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

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

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de RO-Standaarden 2012:

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

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit. Het ruimtelijk-planologische beleidskader wordt behandeld in hoofdstuk 4. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 6 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

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

2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" en heeft de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Verder zijn het kerkgebouw en de pastoriewoning aangeduid als 'gemeentemonument' en zijn er enkele bouwvlakken aanwezig, onder andere voor de bestaande woning aan de Wijbosscheweg 124 en dorps-huis/sportzaal De Geut.

Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - 1' zijn in hoofdzaak bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- instandhouding en versterking van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn in hoofdzaak bestemd voor;

- wonen;
- instandhouding en versterking van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

De voor 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' 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.

Aangezien op onderhavig plangebied ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' vigeren, is in het kader van onderhavige ontwikkeling een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten en de vervolgstappen worden kort en bondig uiteengezet in paragraaf 5.9 van deze toelichting.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' dienen de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden gewaarborgd te zijn. De kerk is aangeduid als gemeentemonument en bezit derhalve een zekere beeldbepalende kwaliteit. Onder andere om deze reden, maar ook ter inspiratie en verdere vormgeving en uitwerking van het bouwplan, heeft initiatiefnemer door onderzoeks- en adviesbureau BAAC een bouwhistorische verkenning van de Sint Servatiuskerk en pastorie laten uitvoeren¹. De rapportage is als bijlage 8 opgenomen en tevens wordt verwezen naar paragraaf 5.9.

De door de bouwhistoricus vervaardigde rapportage met waardering en waardestellingen kan gebruikt door de ontwikkelaars en architecten ter inspiratie voor noodzakelijk geachte ontwikkelingen en door overheden en monumentencommissies om de gemaakte plannen te toetsen en besluiten te nemen. Een (cultuur)historische waardestelling is geen dictaat. Naarmate (cultuurhistorische) waarden hoger zijn, zal men wél met meer kracht van argument – mede vanuit andere overwegingen – moeten verdedigen dat men ze wil aantasten.

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

2.2 Planbeschrijving

Voor de initiatiefnemer stond vanaf het eerste moment vast dat het kerkgebouw van grote emotionele betekenis is voor de inwoners van Wijbosch en dat de uiterlijke verschijningsvorm diende te worden gehandhaafd. Wel konden hierbij vormen worden toegevoegd, teneinde een realistisch en haalbaar woonprogramma mogelijk te maken. Het 'kerkplan' bestaat eruit om de hoofddragconstructie te laten staan en hier tussenin lichtmassa's te plaatsen. Dit kan bijvoorbeeld uit houtskeletbouw bestaan en vormt een

¹Onderzoeks- en adviesbureau BAAC, Wijbosch, Sint Servatiuskerk en pastorie Bouwhistorische verkenning Sint Servatiuskerk en pastorie, BAAC Rapport B-15.0006

mooi contrast met de steenachtige uitstraling van de kerk. Door een beperkte bouwmasa aan het kerkgebouw toe te voegen ontstaat er de mogelijkheid in het midden van de kerk een atrium te maken, waarbij er van bovenaf daglicht kan worden opgevangen. Op deze wijze biedt de kerk ruimte voor 11 gezinswoningen en 2 ruime appartementen. Door het maken van een directe buitendeur wordt daarnaast de doopkapel als veldkapel gehandhaafd voor alle inwoners van Wijbosch. Het resultaat is een prachtig spel van licht en ruimte in het hart van de voormalige kerk, zonder dat de oorspronkelijke hoofdvorm wezenlijk wordt veranderd. Op het achterliggende terrein worden 5 patiorijwoningen, 2 vrijstaande hoekwoningen, 2 2-onder-1 patiowoningen en 2 blokken met in elk blok 3 aaneengebouwde woningen gerealiseerd.

Het (bouw)plan betreft dus de herontwikkeling en herstructurering van het hiervoor nader gedefinieerde plangebied naar 28 nieuwe wooneenheden met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. 11 grondgebonden woningen en 2 appartementen in het kerkgebouw en 15 grondgebonden woningen in verschillende woningtypes (geschakeld, patio, vrijstaand, appartementen) op de plaats van de te slopen locatie dorps huis/sportzaal De Geut en Wijboscheweg 124. De pastoriewoning aan de Kerkstraat 2 en de Wijboscheweg 124 zijn bestaand.

In het kerkgebouw wordt met name ter hoogte van de hoofdentree ook enige ruimte gereserveerd ten behoeve van een kapel, een kantoor- en een ateliervoorziening. Dit is een beperkt aantal vierkante meters met de kapel op de begane grond en het kantoor en het atelier op de verdieping c.q. in de kap. De kapel betreft een kleine ruimte in de kerk voor godsdienstige handelingen. Met het atelier wordt een bedrijfsmatige werkruimte bedoeld voor de beoefening van kunstzinnige beroepen en het kantoor heeft in ieder geval geen baliefunctie waardoor de publieksgerichte werking minimaal is.

Verder geldt dat zoveel als mogelijk volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie worden gebouwd. In het kort houdt dit in dat de woningen levensloopbestendig gemaakt worden. Zo krijgen alle verblijfs- en verkeersruimtes draaicirkels voor rolstoelen en is er een mogelijkheid tot het maken van een MiVa-toilet (in badkamer). Ook zijn voor vrijwel alle ruimtes minimummaten aangegeven. Hierbij moet gedacht worden aan opstelplaatsen voor bed, kasten, zithoek en eethoek.

Hierna volgen afbeeldingen met impressies (bron: Woudstra architecten) van het totaalplan. Het binnenterrein wordt, alhoewel privaat eigendom, openbaar toegankelijk.





3. Stedenbouw en beeldkwaliteit

De gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit en architectuur staan beschreven in de notitie van KruitKok Landschapsarchitecten en Woudstra architecten². Deze notitie is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd en dient als stedenbouwkundige onderbouwing en beeldkwaliteitsplan van het voorliggende initiatief. Het voorlopig ontwerp is weergegeven en gemotiveerd op onderstaande afbeelding.



Middels de toegepaste openheid aan de zijde van de Kerkstraat en Wijbosscheweg wordt expliciet aangesloten op het (toekomstige) 'dorpsplein' van Wijbosch. Ontwikkelaar is hier ook bij betrokken. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het streven naar een openbaar toegankelijk gebied.

² Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan openbare ruimte en architectuur, KruitKok Landschapsarchitecten en Woudstra architecten, 27-03-2015

De beoogde architectonische beeldkwaliteit is weergegeven en gemotiveerd op onderstaande afbeeldingen.

Beeldkwaliteit architectuur



Binnen het plangebied kan een onderscheid gemaakt worden tussen een beeldkwaliteit voor de woningen rond 'Het Hof', die in 'De Kerk' en een voor de woningen die grenzen aan de Kerkstraat, te noemen 'Het Lint'.

Het Hof

De 15 woningen rondom het plandeel 'Het Hof' dienen samen een sterk ensemble te vormen, rekening houdend met enerzijds de bestaande kerk en anderzijds met de naastgelegen landerijen en de bomen. Hiertoe dienen de architectonische uitgangspunten goed op elkaar afgestemd te worden. De uitstraling mag in onze ogen eigentijds zijn, maar niet te uitbundig vormgegeven. Het uiterlijk van de bebouwing in en rondom De Kerk mag daarbij niet in het gedrang komen. Er dient daarnaast ook aansluiting gezocht te worden met de groene omgeving en de te behouden, monumentale bomen.



Resumerend dient de beeldkwaliteit van 'Het Hof' ingetogen te zijn. Het lijkt ons passend het baksteen van de kerk, als basis voor de begane grond van alle woningen over te nemen en dit te combineren met houten of op hout gelijkende gevelgedeelten, hetgeen een natuurlijke uitstraling geeft. De kapvorm van het hoofdgebouw dient helder en enkelvormig te zijn; in het gehele plan te kiezen voor een lessenaarsdak. Samengestelde daken worden niet toegestaan. Aan- en bijgebouwen dienen plat afgedekt worden.

Toe te passen materialen zijn gebakken handvorm stenen in een donkere tint bruin, donkerrood, paars) en houten of op hout gelijkende gevelinvullingen met losse delen (geen plaatmateriaal) in de gedekte kleuren, donkergrijs, -groen of bruin. Voegwerk 10 mm terug liggend en alleen in mortel; grijs of antraciet. De dakhelling van de schuine daken dient te liggen tussen 15 en 35 graden. Schuine daken dienen met matte, gebakken pannen te worden gedekt in de kleur blauwgrijs gesmoord. Als alternatief voor de daken met een flauwere helling kan een membraanfolie worden gebruikt. In het gehele plan wordt het gebruik van PV-cellen op de schuine dakvlakken gestimuleerd.

Kozijnen, goten en dakranden dienen in hout of in op hout gelijkende materiaal uitgevoerd te worden gedekte tinten; donkergrijs of juist de kleur aan te nemen van het omliggende metselwerk of geveltimmerwerk. Dakranden en luifels dienen in plaatmateriaal uitgevoerd te worden; kleur licht- of middengrijs.

Voor de kopers van de vrije kavels in 'Het Hof' gelden dezelfde uitgangspunten zoals hierboven omschreven.



De Kerk

De uiterlijke verschijningsvorm van de voormalige Servatiuskerk wordt in onderhavig plan in hoofdlijnen gerespecteerd. Het dak en de gevels worden gerenoveerd en behouden hun kleur en materialisatie. De kozijnen (in de gevels en in het dak) zullen op de meeste plaatsen worden vervangen door aluminium met een ranke profilering in een donkergrijze kleur. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gestreefd de kozijnen terug liggend in de gevel de plaatsen en onnodige onderverdeling in raamgedeeltes te voorkomen.

De woningen op de begane grond worden uitgebreid met een enkel laag, plat afgedekt woonniveau. De invulling hiervan zal grotendeels bestaan uit aluminium puien. Voor de overige bekleding dient hout in een gedekt tint toegepast te worden. Onnodige overige toevoegingen aan de kerk dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.



Het Lint

De nieuw te bouwen woning langs de Kerkstraat kent andere uitgangspunten. De Kerkstraat heeft het karakter van een historisch lint, waardoor meer vrijheid geboden wordt voor een individuele invulling in geval van nieuwbouw of verbouwingen.

De bestaande karakteristieken van de bebouwing alhier, zoals het historische karakter (details, materialen), het individuele karakter, de morfologie (kappenlandschap) dienen hierbij wel gerespecteerd en zo mogelijk versterkt te worden. Voor het dak kunnen diverse vormen gebruikt worden als een zadeldak, schilddak of een hiervan afgeleide dakvorm. Wel dient de nokrichting haaks op de weg staan, teneinde de woning een duidelijke toegang te laten zijn voor het nieuwe plangebied.

Voor het materiaal- en kleurgebruik van de gevels dient aansluiting gezocht te worden op het kleur- en materiaalgebruik voor het grootste deel van de directe omgeving. Glanzende of geglaazuurde pannen worden daarentegen niet toegestaan. Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Kozijnen en deurposten dienen in een kleurstelling te worden uitgevoerd, die contrasteert met de kleur van de gevel of juist dezelfde kleur heeft: bij voorkeur antraciet, wit of crème. Aan- en bijgebouwen dienen plat afgedekt te worden.

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

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.

De Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 27 mei 2015 geoordeeld dat het totale plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand op grond van de criteria en dat de monumentale elementen niet worden geschaad.

Duurzaamheid

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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

Verder geldt dat, voor zover redelijkerwijs mogelijk, de woningen volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie worden gebouwd.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Rijksbeleid

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

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

Trede 1

De voorgestane ontwikkeling van de planlocatie naar een woningbouwlocatie kan worden gezien als een 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro. In de Woonvisie Schijndel en het Uitvoeringsprogramma Wonen is aangegeven waaraan behoefte is, qua kwantiteit en kwaliteit. De gemeente Schijndel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Ook onderhavig initiatief is in overeenstemming (te) zijn met de prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten, zoals beschreven in de Woonvisie. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

Trede 2

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

Conclusie

De voorziene woningbouw voorziet in een actuele regionale behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. *Trede 3* komt daarmee niet aan de orde.

4.3 Provinciaal beleid

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

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Concentratie van verstedelijking

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

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

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

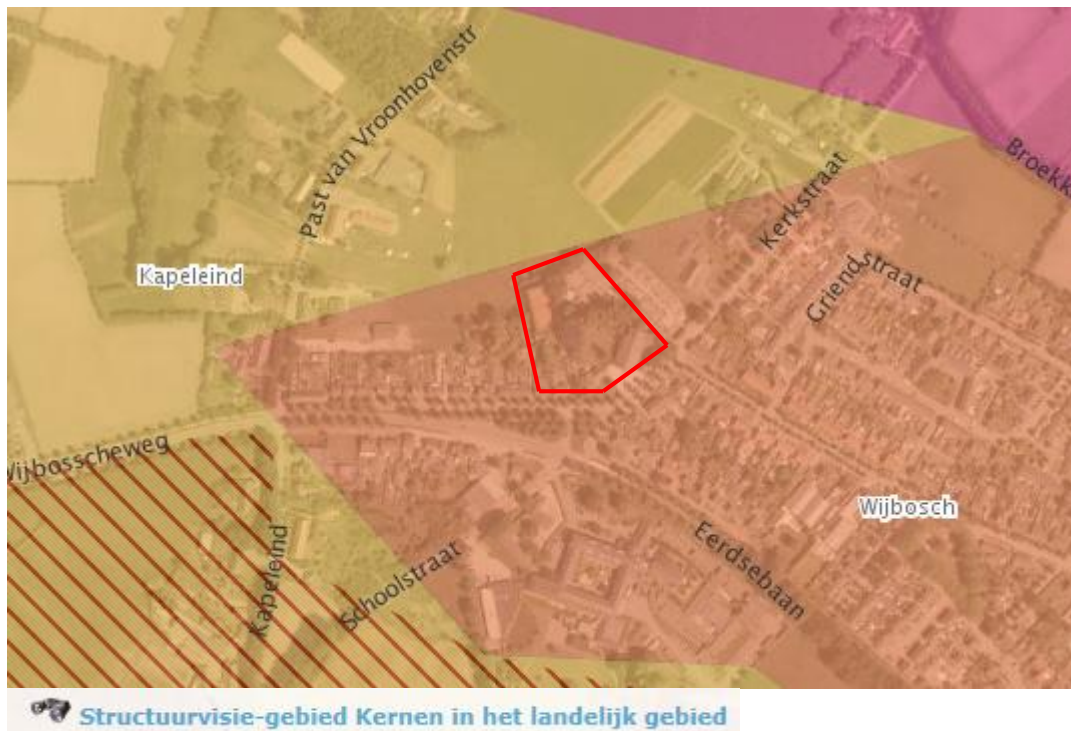
Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt de planlocatie in de 'stedelijke structuur' met de nadere aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'. Op onderstaande uitsnede van de Structurenkaart zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Verordening ruimte 2014

Het beleid uit de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de 'Verordening ruimte 2014' van de provincie. Hierna wordt nader ingegaan op de regels uit deze provinciale verordening.

Op onderstaande uitsnede van de Verordening ruimte 2014 zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



Stedelijke structuur

Artikel 4 van de Verordening ruimte 2014 bevat de kern van het provinciaal bundelingsbeleid. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

Hoofdregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuur- en landschapswaarden een rol gespeeld. De ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater is eveneens van belang, omdat de stedelijke

concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren thuis in een stedelijk concentratiegebied.

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Buiten het bestaand stedelijk gebied geldt als uitgangspunt dat er alleen nieuwe stedelijke ontwikkeling mag plaatsvinden indien deze niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende kern of in een andere kern van een gemeente mogelijk is. De provincie vraagt om dit in de toelichting van een bestemmingsplan – zowel in stedelijke concentratiegebieden als in kernen in landelijk gebied – te verantwoorden. Deze verantwoording is gebaseerd op onderzoek, dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie.

Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Hierbij moet aandacht worden besteed aan:

- compacte bouwwijzen;
- intensivering van ruimtegebruik, bijvoorbeeld door functies als wonen, werken en zorg te combineren.

De provincie realiseert zich dat zorgvuldig ruimtegebruik moet aansluiten bij het karakter en de kwaliteiten van het desbetreffende gebied. Bovendien ligt er een opgave om in de stedelijke concentratiegebieden en vooral in de grote steden te bezien welke belangrijke knooppunten zich lenen voor intensief en multifunctioneel ruimtegebruik. Dat speelt een rol bij het maken van de regionale afspraken over programma's en locaties voor wonen, werken en voorzieningen.

Bouwen van woningen

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Artikel 4 van de Verordening ruimte 2014 bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van de Verordening ruimte 2014.

De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Daarnaast kunnen de afspraken betrekking hebben op:

- de aard van de woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, jongeren, zorgvragers, arbeidsmigranten, starters op de woningmarkt en in het bijzonder groepen met een lager inkomen;

- de aard van de woningen met betrekking tot de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap (zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, Besluit ruimtelijke ordening);
- locaties waaraan in regionaal verband de voorkeur worden gegeven.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: plangebied in thematische kaarten

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Ontwikkeling intensieve veehouderij	Nee
Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2014 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 2014 vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Doorwerking provinciaal beleid voor bestemmingsplan

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

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

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

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens nader ingegaan op:

- Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma Wonen 2014
- Structuurvisie Ruimte
- Structuurvisie Wijbosch, herijking Integraal Dorpontwikkelingsplan (IDOP)
- Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan
- Groenbeleidsplan
- Welstandsbeleid
- Waterplan Schijndel
- gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid e.d.

De vigerende planologische kaders, zoals gesteld in het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013", zijn reeds behandeld in paragraaf 2.1.

Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma Wonen 2014

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

De volgende knelpunten zijn op de Schijndelse woningmarkt gesignaleerd:

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

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

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

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

Op dit moment wordt het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014 opgeschoond. Er wordt geschrapt om ruimte te maken voor alternatieve plannen, plannen die meer inspelen op de behoefte op korte en lange termijn. Eerst extra woningen in bestaande gebouwen,

dan herstructurering, dan pas in nieuwbouw. Ook meer aandacht voor alternatieve woonvormen (tijdelijk wonen), wonen en zorg en betaalbare kleinere woningen.

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

Doorwerking plangebied

De gemeente Schijndel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt terug in haar Woonvisie. Ook het voorliggende woningbouwplan dient, en zal, derhalve in overeenstemming (te) zijn met de prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten, zoals beschreven in de Woonvisie 2013 van de gemeente Schijndel.

In de Woonvisie staat dat onder meer voor herbestemming van vrijkomende bebouwing – zoals kerken – specifiek beleid ontwikkeld wordt. Dit beleid is nog niet uitgewerkt.

In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat voorliggend bouwplan enerzijds ziet op nieuwbouw van woningen, maar anderzijds op herontwikkeling en herstructurering. Het bouwplan streeft daarmee zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling en verdichting.

De soort en het type woningen waar het bouwplan op insteekt, zijn een variatie van betaalbare geschakelde en wat duurdere patio-, vrijstaande en kerkwoningen en appartementen. De pastoriwoning aan de Kerkstraat 2 en de Wijbosscheweg 124 zijn bestaand.

Door de grote diversiteit biedt het plan in beginsel mogelijkheden voor elke doelgroep. Gestreefd wordt om door de grote plandiversiteit de leefbaarheid en levendigheid van het gebied te vergroten.

Het onderliggende bouwplan is in overeenstemming met de prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie. Verder heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de gemeente om zo volledig mogelijk te beantwoorden aan de wensen en behoeftes, zoals opgenomen in de verschillende beleidsstukken van de gemeente Schijndel. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bouwplan gegarandeerd zijn.

Met het bouwplan wordt zuinig, zorgvuldig, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. De oorspronkelijke maatschappelijke functie in vorm van een kerk, dorpshuis en sportzaal maakt plaats voor woonfuncties. Er is geen sprake van uitbreiding, wel van inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting. Verder geldt dat, voor zover redelijkerwijs mogelijk, de woningen volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie worden gebouwd.

Structuurvisie Ruimte

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

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

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

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

De zeven thema's zijn:

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

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

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

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

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 een positieve bijdrage aan geleverd.

Structuurvisie Wijbosch, herijking Integraal Dorpontwikkelingsplan (IDOP)

In 2006 is er een Integraal Dorpontwikkelingsplan (IDOP) voor Wijbosch opgesteld. Het IDOP is een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden voor Wijbosch. Het doel van deze

visie is een kader aan te reiken waarbinnen de leefbaarheid voor Wijbosch verbeterd wordt. Het IDOP is in samenspraak tussen de gemeente en de inwoners van Wijbosch opgesteld. Er is aandacht besteed aan verschillende thema's, ieder met een ruimtelijke weerslag:

- wonen en werken;
- voorzieningen;
- verkeer en vervoer;
- natuur, landschap en cultuurhistorie;
- recreatie en toerisme.

In de visie zijn op basis van de wensen van de bewoners en de gemeente verschillende (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen die een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van de kern. Anno 2011 is een aantal van deze ontwikkelingen gerealiseerd of in voorbereiding. Tevens zijn er enkele particuliere (woning)bouwplannen voorgelegd aan de gemeente die niet eerder in het IDOP zijn benoemd.

De Gemeenteraad heeft het IDOP 9 februari 2006 voor kennisgeving aangenomen en als startpunt gezien voor de verdere ontwikkeling van (de leefbaarheid van) Wijbosch. Het doel van de herijking van het IDOP is om een formeel vastgesteld kader te bieden voor (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen in Wijbosch. In juridische termen is hieraan de naam structuurvisie gegeven. Op basis van de bijbehorende uitvoeringsparagraaf zijn de investeringen in het IDOP benoemd en gekoppeld aan bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen van woningbouwlocaties. Zonder vastgestelde structuurvisie en uitvoeringsprogramma is er onvoldoende wettelijke basis om het IDOP te kunnen realiseren. Het originele IDOP samen met de herijking vormen de 'Structuurvisie Wijbosch'.

Ten aanzien van inpasbaarheid van nieuwbouwplannen in de omgeving hanteert de gemeente verschillende kaders, zoals het IDOP, woningbouwprogrammering en welstandsbeleid. In het herijkte IDOP worden enkele algemene randvoorwaarden gesteld. In een mogelijk vervolgtraject zullen locatie-specifieke randvoorwaarden opgesteld worden. Zodoende moet de inpasbaarheid in de omgeving gewaarborgd zijn.

Doorwerking plangebied

Het IDOP maakt expliciet melding van de nieuwe herontwikkelingsmogelijkheden voor de kerk Wijbosch en het achterliggende terrein van De Geut.



'De landelijke trends zoals het afnemende aantal parochianen, kerkbezoekers, vrijwilligers en pastoraal medewerkers, maar ook de gevolgen van de financiële crisis zijn aan-

leiding voor de parochie Sint Servatius Schijndel voor herbezinning over de toekomst van de vier kerken. Het kerkgebouw in Wijbosch is prominent onder de aandacht gekomen, omdat het een betekenis kan hebben binnen het integraal ontwikkelingsplan Wijbosch. Althans wordt door de parochie ingezet op een herbestemming tot woningen, vooruitlopend op de definitieve visie van de parochie op het kerkgebouw.

De toekomstige invulling van het kerkgebouw kan vele vormen hebben, maar voor woningen lijken er de meeste aanwijzingen te zijn. Of het kerkgebouw vernieuwd of geheel nieuw moet worden, hangt af van de omgang met de monumentale status. Daarbij moet zeker in overweging worden genomen dat er nog allerhande andersoortige herbestemmingen mogelijk zijn. Hergebruik tot een wooncomplex is één mogelijkheid, maar er zijn talloze andere voorbeelden bekend, zoals theater, restaurant, bibliotheek, hotel, school, buurtcentrum en kinderdagverblijf et cetera. Natuurlijk is een goede bouwkundige staat daarbij van belang.

Voorop staat de relevantie van de verschijningsvorm van het kerkgebouw voor de betekenis van het kerkdorp Wijbosch. Het gebouw is een beeldbepalend herkenningspunt en tegelijk een identiteitsdrager, dat een (visueel) aantrekkingspunt vormt. Hieraan heeft het zijn gemeentelijke monumentale status (sinds 1993) te danken. Door een andere invulling kan het nieuwe plein een versterkend effect hebben op de belevingswaarde ter plaatse. Er liggen kansen voor een nieuwe vorm van interactie aan weerszijden van het plein, waarbij de ontwikkeling van het DorpsCentrum al vast staat. Wat betreft straatbeeld is er met de afronding van het DorpsCentrum dus bij voorbaat al een nieuwe interactie in het straatbeeld ontstaan. Met de herinvulling is nog een functionele meerwaarde mogelijk.

In het geval van herbestemming van het kerkgebouw, moet ook het achterliggende terrein van De Geut meegenomen worden in de heroverweging. Daarmee hangt ook de toekomst van de begraafplaats samen. Er wordt weliswaar een ruimtegebrek verwacht op de begraafplaats in Wijbosch nabij de kerk, maar de vraag is of er niet ook uitgeweken kan worden naar andere begraafplaatsen in Schijndel. Deze vallen immers inmiddels allemaal onder dezelfde parochie. De samenhangende relaties moeten dus verder uitgediept worden voor een compleet beeld van de locatie Servatiuskerk in Wijbosch. Temeer het niet gebruikelijke confrontaties in gebruik betekent, zoals een begraafplaats nabij een mogelijk woongebouw, of wellicht nog andere functies.

Het ruimtelijk kader voor de mogelijke ontwikkelingen van deze locatie als geheel moet in elk geval bestaan uit zoveel mogelijk harmonie met de omgeving. Dit betekent dat er een vloeiende overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied moet ontstaan. De mogelijk nieuwe woningen moeten qua vormgeving bij de bestaande kwaliteiten uit de omgeving aansluiten. De herinvulling/herontwikkeling van het kerkgebouw moet leiden tot een versterking van het plein, als ontmoetingsruimte voor de verschillende vormen van gebruik en interactie in het straatbeeld over en weer met het nieuwe DorpsCentrum.'

Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP)

In maart 2012 is het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP) Schijndel vastgesteld als actualisatie van het gemeentelijk verkeersplan (GVP) en het daaruit voortkomende uitvoeringsprogramma (UGVP) uit respectievelijk 2001 en 2002. Dit document is het kader voor het te voeren gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid op basis van een integrale verkeersstructuur. In het GVVP Schijndel zijn zeven beleidsthema's onderscheiden en heeft betrekking op drie perioden, te weten de korte termijn (2011 – 2015), de middellange termijn (2015 – 2025) en de lange termijn (2025 – 2040).

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

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

combinatie van de volgende wegen:

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

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

Maatregelen voor de korte en middellange termijn die mogelijk wel (ruimtelijk) relevant zijn en binnen of in de nabijheid van het plangebied liggen, betreffen:

- het uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen (thema langzaam verkeer);
- het realiseren van haltevoorzieningen, overkappingen en fietsstallingen (thema openbaar vervoer);
- het omvormen van het gebied Kloosterstraat/Hoofdstraat (thema bereikbaarheid);
- het toegankelijk maken van niet/geprioriteerde halteplaatsen (thema openbaar vervoer);
- daarnaast bestaan er ideeën om de profielen van de zogenaamde 'inprikkers' te wijzigen.

Doorwerking plangebied

De Kerkstraat betreft een 'erftoegangsweg II'. De maximumsnelheid bedraagt 30 km/uur. De maximumsnelheid bedraagt 30 km/uur. Met onderhavig plan wordt geen afbreuk gedaan aan de maatregelen en doelstellingen die gemeente Schijndel voor ogen heeft. In paragraaf 5.11 wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit (verkeer en parkeren) en infrastructuur in relatie tot de voorgestane ontwikkeling.

Groenbeleidsplan

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

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

- hoofdgroenstructuur;
- wijkgroenstructuur;

- woongroenstructuur/overige elementen.

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

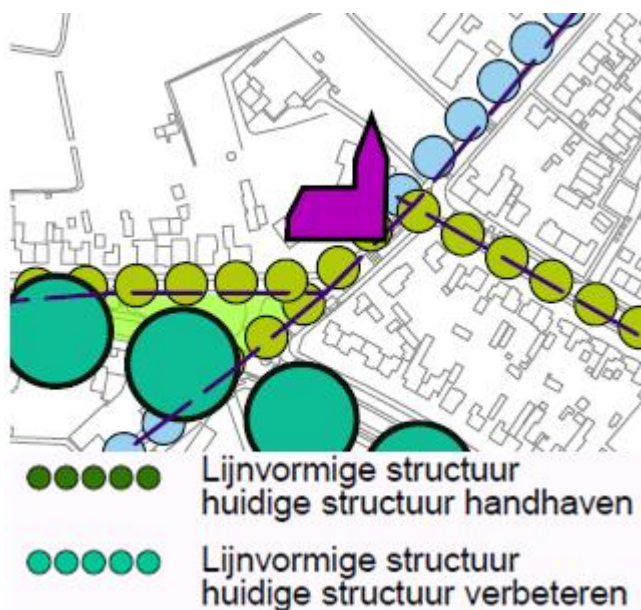
- bomen binnen de op de kaart aangegeven lijnstructuren in de groene hoofdstructuur mogen slechts met een ontheffing worden geveld dan wel verwijderd;
- bomen of houtopstanden in gemeentelijk eigendom binnen de wijkgroenstructuur en de hoofdgroenstructuur (tenzij dit beschermde bomen zijn, zie hierna)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

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

Doorwerking plangebied

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

Op de Groenstructuurkaart die bij het Groenbeleidsplan Schijndel 2012 hoort, wordt ter hoogte van het plangebied aangegeven dat de hoofdgroenstructuur langs de Kerkstraat gehandhaafd moet blijven: 'lijnvormige structuur, huidige structuur handhaven' en 'lijnvormige structuur, huidige structuur verbeteren'.

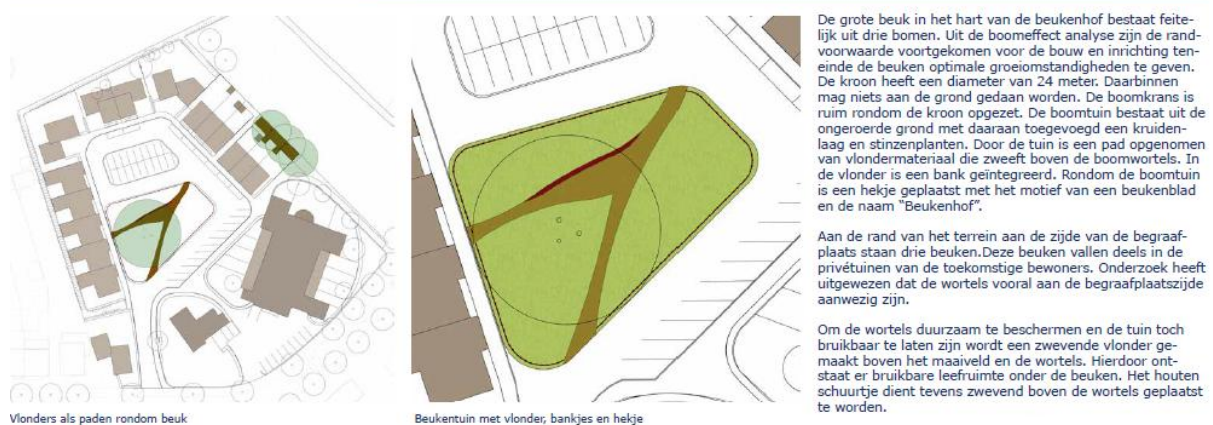


Initiatiefnemer heeft verder door Détiger Bos- en Boomverzorging een Bomen Effect Analyse laten uitvoeren wegverkeerslawaaï³. De volledige rapportage van Détiger is als bijlage 2 opgenomen.

In aansluiting op de analyse van Détiger is voor een zestal aanwezige beschermingswaardige beuken, ondanks dat deze niet op de Lijst Beschermde Bomen staan, de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle boom' opgenomen. De voor 'Waarde - Waardevolle bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van waardevolle en bijzondere boomplantingen, voor zover en zolang aanwezig.

Op onderstaande afbeeldingen (bron: Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan openbare ruimte en architectuur, KruitKok Landschapsarchitecten en Woudstra architecten, 27-03-2015) is te zien waar deze beukgroepen staan.

Monumentale beuken (de twee drie-eenheden)



Welstandsbeleid

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

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

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

Cruciaal in de nieuwe regelgeving is dat de welstandsbeoordeling alleen nog mag plaatsvinden op basis van de welstandscriteria die in de Welstandsnota zijn opgenomen. De

³ Détiger Bos- en Boomverzorging, Bomen Effect Analyse, april 2015

normstelling voor de welstandsbeoordeling van een bouwplan kan dus niet meer plaatsvinden nadat het bouwplan is ingediend; van tevoren moet uit de Welstandsnota duidelijkheid verkregen worden welke welstandseisen er voortaan gelden voor de bouwwerken. Om dit te kunnen toetsen bevat de nota objectieve criteria. Een ander aspect van de nieuwe regelgeving is het feit dat een gemeente die niet beschikt over een welstandsnota, aanvragen om bouwvergunning niet meer mag toetsen aan welstandseisen.

Belangrijkste redenen voor deze laatste actualisatie waren:

- het coalitieakkoord 2010 – 2014 'Samen Doen', waarin is bepaald dat welstand teruggebracht moet worden naar gebieden waar dit écht noodzakelijk is, zoals het centrum, ensembles en monumenten;
- de gewijzigde missie van de gemeente Schijndel welke is gebaseerd op het geven van een grotere verantwoordelijkheid aan burgers en bedrijven en vermindering van regelgeving;
- het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010; met het vervallen van lichte bouwvergunning was de welstandsnota op onder andere dit onderdeel niet meer 'Wabo-proof'.

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

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

Doorwerking plangebied

De Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 27 mei 2015 geoordeeld dat het totale plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand op grond van de criteria en dat de monumentale elementen niet worden geschaad.

Waterplan Schijndel (2008)

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Voor de waterparagraaf die ten behoeve van onderhavig bouwplan is opgesteld, wordt verwezen naar paragraaf 5.7 van deze plantoelichting.

Klimaat en duurzaam

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

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

Doorwerking plangebied

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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

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

Doorwerking gemeentelijk beleid voor bestemmingsplan

Voorliggend bouwplan ziet enerzijds op nieuwbouw van woningen, maar anderzijds op herontwikkeling en herstructurering. Het bouwplan streeft daarmee zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding dus, wel inbreiding, herontwikkeling en verdichting.

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

5. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

5.1 Inleiding

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

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

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

5.2 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 scheidsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan / bouwplan

Wegverkeerslawaai

Uit het door ingenieursbureau De Roever Omgevingsadvies uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai⁴ blijkt dat in de nabijheid van het plangebied akoestisch re-

⁴ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai plangebied Kerk Wijbosch en De Geut aan de Kerkstraat te Wijbosch, 20150101/D01/SB, 12 februari 2015

levante wegen gelegen zijn. Hierna zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage van De Roever Omgevingsadvies is als bijlage 3 opgenomen.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op het plangebied aan de Kerkstraat te Wijbosch is onderzocht voor het maatgevende jaar 2025.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting L_{den} vanwege de gezoneerde wegen Wijboscheweg, Eerdsebaan en Pastoor van Vroonhovenstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Er behoeft geen hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Om binnen de woning een acceptabel woon- en leefklimaat te hebben zal de geluidwering van de gevel moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen minimale waarde voor de $G_{a;k}$. Uit het onderzoek blijkt dat voor de nieuwe woningen kan worden volstaan met de minimumeis vanuit het Bouwbesluit van 20 dB(A). Voor de pastorie geldt een minimumeis van 21 dB(A). Onderzoek naar de geluidwering van de gevels valt buiten deze rapportage.

Industrielawaai

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

Spoorweglawaai

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

Vliegtuiglawaai

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

Stiltegebieden

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

Algehele conclusie

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

5.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

Ad. 1

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

Ad. 2

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

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan / bouwplan

Geurhinder (Wgv)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Geurhinder vormt derhalve geen knelpunt.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor begraafplaatsen vanwege het aspect 'geluid' een minimale afstand tot woningen geadviseerd van 10 meter. Het bouwplan voldoet aan deze afstand. Ook is er voldoende visuele afscheiding om de privacy op en buiten een begraafplaats te waarborgen. Wat betreft de 'externe werking' levert het bestemmingsplan derhalve belemmeringen op. Bij de 'interne werking' gaat het om de vraag of de nieuwe ontwikkeling c.q. de nieuwe woonfunctie hinder ondervindt van de bestaande functies in de omgeving, te weten de begraafplaatsen. Op grond van de genoemde VNG-brochure worden begraafplaatsen niet aangemerkt als milieugevoelig object.

In de Inspectierichtlijn Lijkbezorging, Handreiking voor inrichting, technisch beheer en onderhoud van begraafplaatsen, crematoria en opbaargelegenheid van het ministerie VROM wordt geadviseerd uit te gaan van een ruime afstand tot mogelijk storende functies. Het is bijvoorbeeld ongewenst dat een begrafenis(toespraak) door geluidhinder

wordt verstoord. Gestreefd zou moeten worden naar een geluidbelasting van niet meer dan 40 dB(A). In elk geval zou moeten worden voorkomen dat door een geluidbelasting groter dan 45 dB(A) de verstaanbaarheid wordt bemoeilijkt. Ten aanzien van dit punt wordt opgemerkt dat de woonfuncties, in tegenstelling tot bedrijfsfuncties, geen geluid-hinder zullen veroorzaken en derhalve niet als storend worden aangemerkt.

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

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, woonfuncties en andersoortige functies.

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

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

5.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Kabels en (buis)leidingen

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

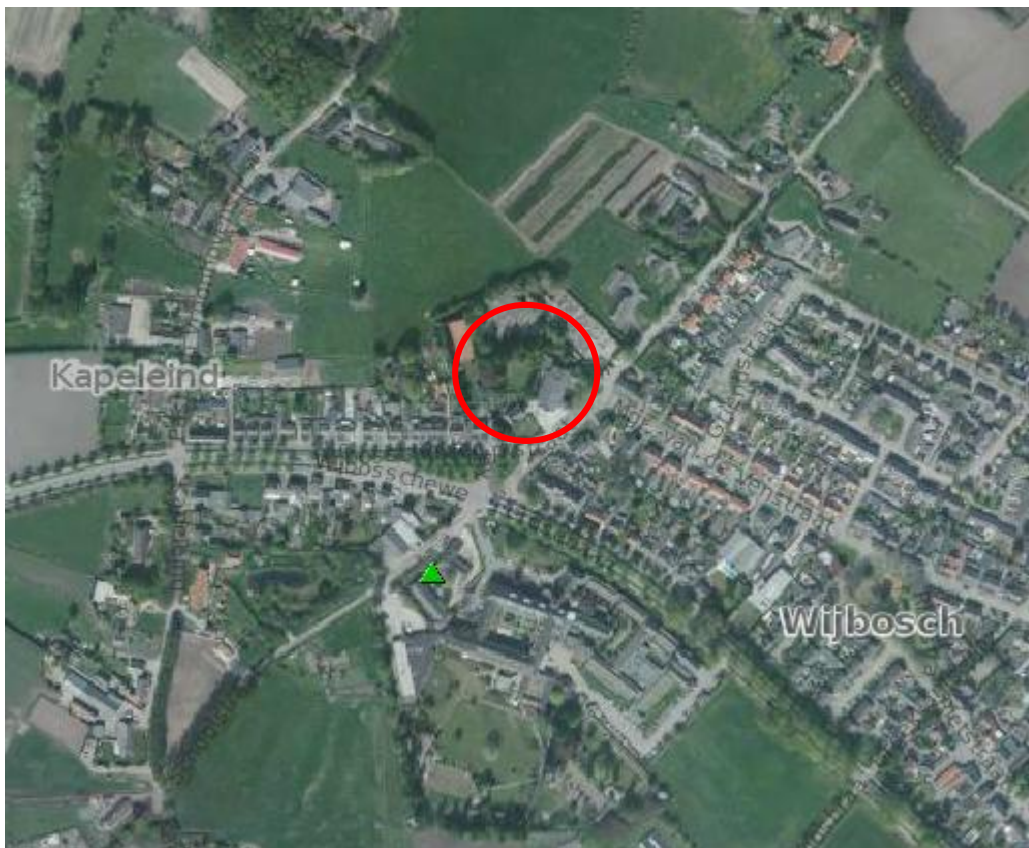
De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk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

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

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan / bouwplan

Externe veiligheid inrichtingen

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



☑ ▲ Onderwijsinstelling

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

Externe veiligheid vervoer

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

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

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat / Wijboscheweg. 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

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

Algehele conclusie

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

5.5 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.

5.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door adviesbureau Hopman en Peters Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Hieronder zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 4 opgenomen.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'verdacht' voor het voorkomen van (licht) verhoogde concentraties aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.6 van de NEN 5740; De locatie van de voormalige bovengrondse tank is onderzocht als een verdachte locatie conform paragraaf 5.3 van de NEN 5740;
- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond geen afwijkingen geconstateerd;
- Er is door visuele waarnemingen geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem vastgesteld. Ons inziens is er vooralsnog geen aanleiding tot onderzoek naar asbest in de bodem;
- In het mengmonsters van de bovengrond rond de woningen Wijboscheweg 124 en Kerkstraat 2 (pastorie) en rond de Kerk zijn licht verhoogde concentraties van lood aangetroffen. De licht verhoogde gehalten van lood houden vermoedelijk verband met het eeuwenlange gebruik van de percelen, de concentratie is echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven;
- In de mengmonsters van de bovengrond van de boringen rond het voormalige gemeenschapshuis en de ondergrond van het gehele terrein zijn analytisch geen gehalten boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen;
- In het mengmonster van de bovengrond van de voormalige bovengrondse tank zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden van minerale olie aangetroffen. Op grond hiervan is afgezien van het plaatsen van een peilbuis op deze deellocatie.
- In de grondwatermonsters afkomstig uit de peilbuizen 4 en 13 zijn analytisch geen verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen vastgesteld.

4.2 Conclusies

Middels onderhavig onderzoek is de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel vastgelegd. De licht verhoogde gehalten van lood houden vermoedelijk verband met het eeuwenlange gebruik van de percelen, de concentratie is echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft.

Ten aanzien van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de te realiseren bestemmingswijziging.

4.3 Adviezen

⁵ Hopman en Peters Milieutechniek, Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 2 e.o. te Wijbosch (gem. Schijndel); 15-P-019, 20 februari 2015

Wanneer de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld bij herontwikkeling, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model. Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat zowel de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) als de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' en als zodanig 'onbeperkt' toepasbaar is.

Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd. Een alternatief voor de afzet van de overtollige grond kan mogelijk worden verkregen na toetsing aan het Actief Bodembeheer/Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Schijndel (indien aanwezig).

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

5.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting.

Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

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 wattoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verhard oppervlak, 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 water-toetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

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

Conclusies water voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Rod'or Advies een watertoets uitgevoerd. Gebleken is dat er verschillende bergings- en infiltratiemogelijkheden en dat voldaan kan worden aan de bergingseisen, zonder dat op het riool of open water afgekoppeld hoeft te worden. Welke wijze of combinatie uiteindelijk wordt gekozen, hangt af van overleg met gemeente en waterschap en van vaste basisgegevens, zoals de exacte GHG. De als [bijlage 5](#) bij dit bestemmingsplan gevoegde watertoets is afgestemd met het Waterschap AA en Maas.

De locatie ligt verder niet in een grondwaterbeschermingsgebied, evenmin in een reserveringsgebied waterberging. Het bouwplan brengt geen hoger vervuilingrisico met zich mee, maar heeft wel een toename van het verharde oppervlak tot gevolg.

5.8 Luchtkwaliteit

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 beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

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

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

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

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

Conclusies lucht voor bestemmingsplan / bouwplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aan-

getoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

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

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

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

Volledigheidshalve zijn de verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen ingevoerd in de NIBM-tool (versie mei 2014). De ingevoerde verkeersbewegingen zijn worst case en daarom in zekere zin te hoog ingezet. Desondanks blijkt zelfs ook dat met deze extra 200 verkeersbewegingen er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

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

- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ($40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

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

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

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

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

5.9 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

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

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door onderzoeks- en adviesbureau BAAC een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend

veldonderzoek uitgevoerd⁶. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 6 opgenomen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op de overgang van een dekzandrug naar lager gelegen gronden. Gebieden op landschappelijke gradiënten waren van oudsher aantrekkelijke gebieden voor vestiging. Het zuidelijke deel van het plangebied was in ieder geval vanaf het midden van de achttiende eeuw bebouwd geweest, waarbij de bebouwing werd omringd door akkers. Als gevolg van de eeuwenlange bemesting van de akkers is het plangebied afgedekt geraakt met een plaggendeek, waardoor eventuele archeologische waarden tegen bodemverstoringen beschermd zijn geraakt. Het noordelijke deel van het plangebied lijkt voorafgaand aan de bouw van het gemeenschapshuis circa 70 cm te zijn opgehoogd. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische waarden bekend uit de Romeinse tijd tot en met nieuwe tijd. Ook oudere resten zijn vanwege de aantrekkelijke landschappelijke ligging niet uit te sluiten. Als gevolg van de bebouwing en de verploeging zal het oorspronkelijke bodemprofiel in het cultuurdek zijn opgenomen. Als gevolg van de verwoestingen in de Tweede Wereldoorlog is de verwachting dat er plaatselijk diepere verstoringen hebben plaatsgevonden en dat er sprake zal zijn van veel puin. Dit zal met name rond de kerk zo zijn. De overige bebouwing heeft gezien de ouderdom en het type bebouwing een veel ondiepere fundering en zal derhalve de bodem niet of nauwelijks hebben verstoord.

Op basis van deze gegevens, en dan met name de verploeging van het oorspronkelijke bodemprofiel, wordt aan het plangebied een lage tot middelhoge verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit de steentijd. Voor archeologische waarden uit het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen (nederzettingsresten, graven e.d.) geldt een hoge verwachting. Daarnaast geldt voor het zuidelijke deel, dat in het oude dorpslint van Wijbosch ligt, nog een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. In het noordelijke deel kunnen uit deze periode aan landbouw gerelateerde sporen (greppels, hopstaken, e.d.) aanwezig zijn. Voor de locatie van de kerk en het dorpshuis geldt een lage verwachting vanwege de verwachte verstoring, terwijl de verwachting ter hoogte van de pastorie is bijgesteld naar middelhoog.

Uit het veldonderzoek blijkt dat zich in het plangebied een 50 tot 125 cm dik antropogeen dek bevindt, dat deels bestaat uit een plaggendeek en deels uit een subrecent ophoogpakket. In het zuidelijke deel van het plangebied is de natuurlijke bodem geheel in het cultuurdek opgenomen. In het noordelijke deel is het natuurlijke bodemprofiel nog (deels) intact. Er zijn geen aanwijzingen voor diepe bodemverstoringen. Het veldonderzoek geeft geen aanleiding om de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek aan te passen. Derhalve wordt geadviseerd een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de archeologische verwachting te toetsen en aan te vullen.

Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dienen de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE). Om verstoring van het archeologisch sporenniveau te voorkomen wordt tevens geadviseerd om de huidige bebouwing uitsluitend bovengronds te slopen.

Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Schijndel) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstoringende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.

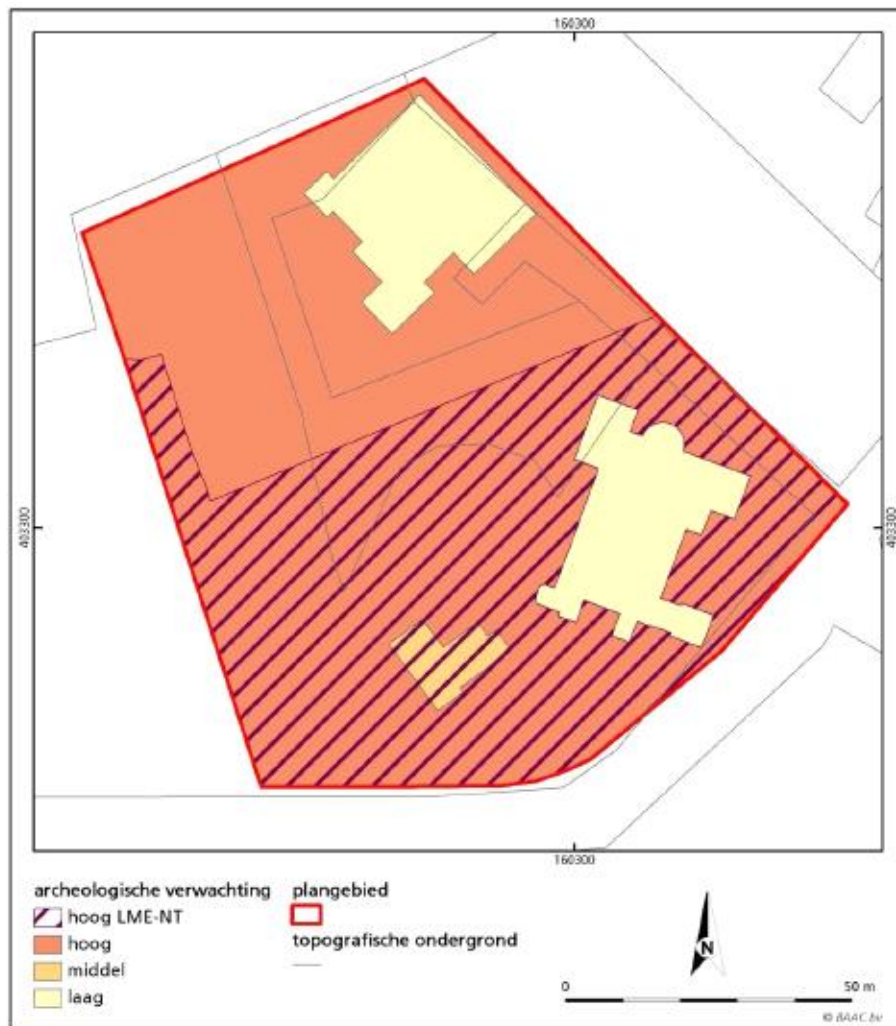
De onderzoeksrapportage van BAAC is voor selectieadvies voorgelegd aan mevrouw J. Bosman, Adviseur planvorming / Senior archeoloog, Afdeling SO/BAM van de gemeente 's-Hertogenbosch⁷. Hieronder is het selectieadvies opgenomen. Het volledige adviesrapport is als bijlage 7 opgenomen.

Selectieadvies gemeente Schijndel

Vanwege de hoge archeologische verwachting van het plangebied, kan de Gemeente Schijndel zich vinden in het advies bij bodemingrepen, dieper dan 30 cm onder het huidige maaiveld, een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

⁶Onderzoeks- en adviesbureau BAAC; Gemeente Schijndel, Plangebied Kerkstraat te Wijbosch Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase); BAAC Rapport V-15.0012, januari 2015

⁷Selectieadvies archeologische monumentenzorg gemeente Schijndel, 8 mei 2015



Specifieke archeologische verwachting van het plangebied (De Boer 2015)

Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen vereist.

Naar aanleiding van het selectieadvies is er overleg gevoerd met mevrouw Bosman over de mogelijkheid voor 'archeologisch begeleiding' in plaats van 'proefsleuvenonderzoek'. Mevrouw Bosman adviseerde d.d. 18-05-2015 als volgt:

'In dit geval zijn beide opties, archeologische begeleiding en proefsleuven een mogelijkheid. Wat mij betreft is de keuze voor een van beide onderzoeksmethodes aan de initiatiefnemer. Beide methodes hebben hun voor en nadelen:

Bij een archeologische begeleiding worden de graafwerkzaamheden begeleid door een archeoloog/ archeologen. Vaak wordt voor deze methode gekozen wanneer het plangebied erg klein is of wanneer er geen tijd meer is voor archeologisch onderzoek. Wanneer niets wordt gevonden kan deze methode heel efficiënt zijn. Wanneer wel iets wordt aangetroffen, kost het uitgraven van de bouwput meer tijd dan dat het zonder archeologie zou kosten. Daarnaast zijn de archeologen tijd kwijt om eventuele archeologische resten te documenteren. Over de tijd die maximaal beschikbaar kun je voorafgaand aan de werkzaamheden afspraken maken, maar de werkzaamheden liggen dan tijdelijk stil. Omdat vooraf niet duidelijk is of en zo ja wat dan zal worden aangetroffen betekent deze methode onzekerheid. Voor deze stap is een goedgekeurd Programma van Eisen vereist.

Ook kan gekozen worden voor onderzoek voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Meestal wordt eerst een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Daarbij wordt tussen de 5 en 10 % van het plangebied onderzocht. Indien

een vindplaats wordt aangetroffen, wordt gekeken of deze behouden kan worden. Wanneer dat laatste niet mogelijk is, wordt het proefsleuvenonderzoek gevolgd door het opgraven van de vindplaats. Het kan zijn dat dat het gehele plangebied betreft, het kan ook zijn dat slechts een deel van het plangebied wordt opgegraven. Proefsleuvenonderzoek en opgraving zijn meestal twee aparte stappen in de Archeologische Monumentenzorg. Voor beide stappen is een goedgekeurd Programma van Eisen vereist en beide worden gevolgd door een rapportage en een selectieadvies.⁸

Het is aan de initiatiefnemer om voor aanvang van de bouwgraafwerkzaamheden een keuze te maken voor archeologische begeleiding of proefsleuven. In beide gevallen is een goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk.

De kerk is aangeduid als gemeentemonument en bezit derhalve een zekere beeldbepalende kwaliteit. Onder andere om deze reden, maar ook ter inspiratie en verdere vormgeving en uitwerking van het bouwplan, heeft initiatiefnemer door onderzoeks- en adviesbureau BAAC een bouwhistorische verkenning van de Sint Servatiuskerk en pastorie laten uitvoeren⁸. De rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

De door de bouwhistoricus vervaardigde rapportage met waardering en waardestellingen kan gebruikt door de ontwikkelaars en architecten ter inspiratie voor noodzakelijk geachte ontwikkelingen en door overheden en monumentencommissies om de gemaakte plannen te toetsen en besluiten te nemen. Een (cultuur)historische waardestelling is geen dictaat. Naarmate (cultuurhistorische) waarden hoger zijn, zal men wél met meer kracht van argument – mede vanuit andere overwegingen – moeten verdedigen dat men ze wil aantasten.

De Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft inmiddels op 27 mei 2015 geoordeeld dat het totale plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand op grond van de criteria en dat de monumentale elementen niet worden geschaad.

5.10 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 uitge-

⁸Onderzoeks- en adviesbureau BAAC, Wijbosch, Sint Servatiuskerk en pastorie Bouwhistorische verkenning Sint Servatiuskerk en pastorie, BAAC Rapport B-15.0006

zocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde diersoorten 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 overwinteringsgebied geplaatst.

Conclusie flora en fauna voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan en onderliggend bouwplan is door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd⁹. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld. De volledige quickscan is als [bijlage 9](#) opgenomen.

Conclusies beoordeling Flora- en faunawet:

- In het plangebied komen mogelijk beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Behoudens vleermuizen is het aannemelijk dat het plangebied geen essentiële functie heeft voor deze soorten. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen.
- De aanwezigheid van vleermuizen kan niet uitgesloten worden in de pastorie. Teneinde negatieve effecten uit te kunnen sluiten is aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen noodzakelijk.
- De groenstroken en bomenrij hebben mogelijk een beperkte functie als vlieg en/of foerageroute voor vleermuizen. Bij de herinrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met de huidige ruimtelijke indeling van de groenstructuren.
- De bomen, struiken, hagen zijn geschikt als broedlocatie. Broedgevallen van houtduif zijn aangetoond. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart/uitgevoerd (15 maart -15 juli) dient voorafgaand een nestcontrole te worden uitgevoerd om schade te voorkomen.
- De ruimtelijke ingreep leidt mogelijk tot tijdelijke verstoring van algemene soorten. Behoudens vleermuizen worden verder geen beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt conform de Flora- en faunawet verwacht (ihkv ruimtelijke ontwikkelingen).
- De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten ten aanzien van externe werking op deze gebieden kan worden uitgesloten

Aanbevolen maatregelen en handelingen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig gehandeld worden met alle voorkomende flora en fauna (algemene 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.

⁹Blom Ecologie; QuickScan Kerkstraat 2-4 te Wijbosch, Oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet; BE/2014/059, 10 juli 2014

- Inventarisatie van broedvogels door ter zake deskundige als werkzaamheden aan- en/of nabij gebouwen en het terrein in het broedseizoen worden opgestart/uitgevoerd.
- De groenstructuren behouden aan de westzijde handhaven of kappen en herplanten in dezelfde winterperiode. Indien dit niet mogelijk is een tijdelijke groenstrook handhaven.

Naar aanleiding van voormelde conclusies en aanbevolen maatregelen en handelingen is door Blom Ecologie een vleermuisonderzoek uitgevoerd¹⁰. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 10 opgenomen.

Conclusies beoordeling Flora- en faunawet:

- Binnen de grenzen en in de directe omgeving van het plangebied zijn gewone dwergvleermuis, laatvlieger, en watervleermuis waargenomen. Het is uitgesloten dat de pastorie een functie heeft die voorziet in een vastenrust of verblijfplaats van vleermuizen.
- Door het plangebied lopen diverse foerageer- en vliegroutes. Gelet op het kleinschalige karakter van de ingrepen en de structuurrijke (directe) omgeving leidt de sloop van de opstallen en de herinrichting van het terrein aannemelijk niet tot een significante verslechtering van het foerageer- en vliegroutenetwerk. Effecten op de gunstige staat van instandhouding kunnen worden uitgesloten.
- Mits correct uitgevoerd (4.2) hebben de voorgenomen handelingen en ingrepen geen negatief effect op het voorkomen van vleermuizen en het functioneel habitat. Aangezien de werkzaamheden niet leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet behoeft geen ontheffing (art. 75) aangevraagd te worden.

Aanbevolen maatregelen en handelingen:

- Maatregelen treffen om tijdens de sloop de foerageerroutes zoveel mogelijk intact te laten en deze niet te verstoren. Effectieve maatregelen zijn o.a.: werkzaamheden uitvoeren tussen zonsopgang en zonsondergang, geen tot zeer matig gebruik van verlichting en toepassing van een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze
- 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.

In een later stadium is het perceel Wijboscheweg 124 aan het plangebied toegevoegd. Blom Ecologie heeft hierop een 'aanvullend oriënterend onderzoek' met betrekking tot deze locatie uitgevoerd¹¹. Hieronder staan de 'effecten' vermeld. De volledige briefrapportage is als bijlage 11 opgenomen.

Effecten

De planlocatie heeft aannemelijk geen functie voor zwaardere en strikt beschermde (kwetsbare) soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling geldt vrijstelling voor licht beschermde soorten zoals: bunzing, egel en mol (Blom, 2014a; allen Ff-wet, tab. 1). Tevens kunnen deze soorten alsmede vogels zich bij verstoring gemakkelijk verplaatsen naar de directe omgeving waar voldoende geschikt habitat aanwezig is. In het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli) zijn alle vogels beschermd. Indien werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient alvorens gecontroleerd te worden of er sprake is van broedgevallen. Het al dan niet opnemen van de woning in het plan heeft geen consequenties voor beschermde flora en fauna. Bij eventuele sloop van de woning dient door een ter zake deskundige beoordeeld te worden of er effecten optreden.

Mits bovenstaande in acht wordt genomen kunnen effecten op beschermde flora en fauna redelijkerwijs uitgesloten worden.

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

¹⁰Blom Ecologie; Vleermuisonderzoek Kerkstraat 2 te Wijbosch, Aanvullend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet; BE/2014/63, 13 oktober 2014

¹¹Blom Ecologie; Aanvullend oriënterend onderzoek Wijboscheweg 124; BE/2015/27/br1, 23 februari 2015

5.11 Mobiliteit en infrastructuur

In het Gemeentelijk Verkeersplan van de gemeente Schijndel is een categorisering van wegen geformuleerd, conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Er is onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen I (70 km/u), gebiedsontsluitingswegen II (50 km/u), erftoegangswegen I (30 km/u met fietsvoorzieningen) en erftoegangswegen II (30 km/u zonder fietsvoorzieningen). De Kerkstraat betreft een 'erftoegangsweg II'.

De hoofdontsluiting van het plangebied (tussen Wijboscheweg 124 en Kerkstraat 2) vindt plaats op de Wijboscheweg en wordt nieuw aangelegd. Deze hoofdontsluiting is bestemd voor het gemotoriseerde verkeer, voetgangers- en het fietsverkeer. Daarnaast is er nog een inrit aangelegd die in beginsel enkel voor voetgangers is bedoeld. Deze inrit wordt aangelegd tussen Kerkstraat 2 (de pastoriewoning) en het kerkgebouw en ontsluit op de Kerkstraat. Tot slot komt er nog een voetpad dat in het verlengde komt te liggen van het pad dat is gelegen tussen de begraafplaatsen en het plangebied.

Na realisatie van het bouwplan neemt het aantal verkeersbewegingen toe ten opzichte van het huidige niveau. Deze toename kan op een aanvaardbare manier worden opgevangen door de ontsluitingswegen in de nabijheid van het plangebied.

Behalve naar een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling streeft de gemeente Schijndel naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. Gezien het karakter en het type woningen van het bouwplanvoorstel is uitgegaan van de parkeernorm van (gemiddeld) 2,0 parkeerplaats per woning. Het plan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Een ongewenste parkeersituatie aan de openbare, doorgaande weg wordt hiermee voorkomen.

Het plan ziet op de ontwikkeling van 28 nieuwe wooneenheden. De woning aan de Wijboscheweg 124 en de pastoriewoning aan Kerkstraat 2 zijn immers bestaand. Uitgaande van een parkeernorm van 2,0 per nieuwe woning genereert het plan een parkeerbehoefte van 56 nieuwe parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en voor een deel van het gebruik van reeds bestaande parkeerruimte op de rijbaan van de Kerkstraat.

In het kerkgebouw wordt ook nog enige ruimte gereserveerd ten behoeve van een kapel, kantoor en atelier. Hiervoor worden geen extra parkeerplaatsen aangelegd, aangezien deze (dubbel)functies hoofdzakelijk overdag/tijdens kantooruren in gebruik zijn. In voorkomende gevallen kan een eventueel tekort aan parkeerplaatsen opgevangen worden in het openbaar gebied.

Op het hierna volgende kaartbeeld is de verdeling van de 56 parkeerplaatsen over het plangebied weergegeven.



6. Juridische toelichting

6.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012':

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

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

6.2 Systematiek van de regels

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

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

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

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

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

6.3 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.

6.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd. Deze uitgebreide regeling heeft tot doel om, zo goed als redelijkerwijs mogelijk, ervoor te zorgen dat enkel datgene wordt gerealiseerd wat is bedoeld.

De stedenbouwkundige uitgangspunten en doelstellingen, zoals verwoord en gevisualiseerd in het beeldkwaliteitsplan van KruitKok Landschapsarchitecten en Woudstra architecten (bijlage 1), zijn planologisch-juridisch vertaald in de planregels en op de verbeelding. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen:

- Groen;
- Tuin-1;
- Tuin-2;
- Verkeer;
- Wonen;
- Waarde-Archeologie 3;
- Waarde-Archeologie 4;
- Waarde - Waardevolle bomen.

Groen

Het centraal gelegen plein met daarop de groenvoorziening met de aanwezige bomen zijn bepalend voor de sfeer, uitstraling en beeldkwaliteit van het plangebied. Om deze beeldkwaliteit te behouden is een deel van de gronden op het plein als Groen bestemd. In het plangebied bevindt zich een aantal bomen die belangrijk zijn voor de uitstraling en beeldkwaliteit van de omgeving. Ter behoud van deze bomen zijn de gronden waar deze zich bevinden bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde-Waardevolle bomen'. Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen waardoor het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

Tuin-1

De bestemming Tuin-1 is gelegd op de gronden rondom de kerk. Gelet op de beeldkwaliteit die wordt voorzien met dit plan is gekozen rondom het voormalige kerkgebouw een andere tuinbestemming te leggen dan bij de andere woningen in het plangebied. Hiermee wordt geregeld dat het gebied rondom de kerkwoningen vrij blijft van bebouwing. Ten behoeve van een stukje privacy wordt een mogelijkheid geboden om aansluitend aan het woongebouw een afscheiding van beperkte omvang te creëren. Om de privétuinen toch van elkaar af te kunnen scheiden, kan een bouwwerk zoals bijvoorbeeld een muurtje worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1 m. Op die wijze wordt het vrije zicht op het voormalige kerkgebouw beschermd, hetgeen onderdeel uitmaakt van de beeldkwaliteit die ter plaatse wordt beoogd.

Tuin-2

Met uitzondering van de gronden rondom het voormalige kerkgebouw wordt de bestemming Tuin-2 gelegd om de gronden aansluitend aan de bestemming Wonen ten behoeve van alle andere woningen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mag slechts zeer beperkt worden gebouwd. Onder voorwaarden behoort de bouw van een erker en of carport tot de mogelijkheden.

De voormalige pastoriewoning is evenals het voormalig kerkgebouw zeer bepalend voor de beeldkwaliteit in het plangebied. Door zijn ligging heeft deze woning zowel aan de Kerkstraat als aan de ontsluitingsweg binnen het plangebied een voorgevel waarvoor de bestemming Tuin-2 is gelegd. Aan de achterzijde van de woning is gekozen voor de bestemming Wonen. De erfbouw wordt in beginsel gerealiseerd binnen de bestemming Wonen. Toch is in deze specifieke situatie gekozen om enige flexibiliteit te bieden in de situering van de erfbouw. Binnen de bestemming Tuin-2 wordt door middel van een tweetal aanduidingen een carport en klein bijgebouwtje/tuinhuisje mogelijk gemaakt voor de voorgevel van de voormalige pastoriewoning. De oppervlakte van deze bebouwing telt overigens wel mee bij de totale erfbouwingsmogelijkheden die op grond van de bestemming Wonen mogelijk zijn voor het perceel. Dat betekent dat de maximaal toelaatbare hoeveelheid erfbouw wordt bepaald aan de hand van het bestemmingsvlak Wonen. Vervolgens kan gekozen worden om deze oppervlakte aan te wenden voor erfbouw binnen het bestemmingsvlak Wonen, dan wel deze aan te wenden voor de bouw van een carport/bijgebouwtje binnen de hiervoor aangewezen zones in de bestemming Tuin-2. Door deze regeling heeft de woning qua oppervlakte vergelijkbare erfbouwingsmogelijkheden als overige vergelijkbare woningen, echter is de situering van deze bebouwing anders geregeld.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de in het plangebied voorkomende wegen. Binnen deze bestemming ligt de nadruk naast de ontsluitingsfunctie ook op het afwikkelen van het parkeren en de verblijfsfunctie. Binnen de bestemming is het tevens de mogelijkheid voor groenvoorzieningen opgenomen. Dit biedt een flexibele inrichting van het openbare binnengebied mogelijk. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende bebouwingstypen, te weten 'aaneengebouwd', 'vrijstaand', 'gestapeld' en 'patio'.

Binnen de regels behorende bij deze bestemmingen zijn een aantal aspecten van belang, te weten:

1. het bouwvlak;
2. de erfbouw;
3. ander gebruik binnen de bestemming Wonen.

Ad 1. Het bouwvlak

Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd. Naast de hoofdmassa kan dat ook erfbouw zijn. De oppervlakte aan erfbouw die wordt gebouwd binnen het bouwvlak telt niet mee bij de maximale hoeveelheid erfbouw die op het perceel ingevolge de regels is toegestaan.

Elk bouwvlak bevat een maatvoeringsymbool waarin de maximale goot- en bouwhoogte voor de bebouwing binnen het bouwvlak staat aangegeven. Voor het bebouwingstype 'patio' zijn meerdere maatvoeringssymbolen opgenomen. Hiermee worden de hoge en lage delen van de patiowoning weergegeven. Dit omdat het hier een specifiek bouwtype

betreft die afwijkend is qua hoofdmassa en erfbebouwing vs vrije buitenruimte van de andere woningen binnen het plangebied. Bij de westelijk gelegen woningen is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven welk deel van het perceel onbebouwd moet blijven. Binnen deze aanduiding worden ook geen erfbebouwingsmogelijkheden geboden.

Ad 2 De erfbebouwing

Binnen het bestemmingsvlak Wonen mag zowel binnen als buiten het bouwvlak erfbebouwing worden opgericht, overeenkomstig de regels bij de bestemming Wonen. Uitzondering hierop vormen de patiowoningen aan de westzijde. Deze percelen hebben een dermate groot bouwvlak dat volledig mag worden bebouwd, dat de gronden daarbuiten vrij moeten blijven van bebouwing.

Volledigheidshalve dient vermeld te worden dat de woningen in het voormalig kerkgebouw geen mogelijkheid hebben om erfbebouwing te bouwen. De bestemming Wonen strekt niet verder dan de gronden binnen het bouwvlak. Daarbuiten ligt aansluitend de bestemming Tuin-1 die overeenkomstig de regels zo goed als vrij moet blijven van bebouwing. Dit heeft alles te maken met het vrije uitzicht op het gebouw en de voorgestane beeldkwaliteit ter plaatse.

Ad 3. Ander gebruik binnen de bestemming Wonen

In het voormalig kerkgebouw worden naast de hoofdfunctie wonen, door middel van twee functieaanduidingen nog specifieke andersoortige activiteiten toegestaan ten behoeve van een kapel, een kantoor- en een ateliervoorziening.

Algemeen geldt voor alle woningen binnen het plangebied dat er mogelijkheden zijn voor een aan huis verbonden beroep alsook internetverkoop naast de hoofdfunctie wonen. Hiervoor zijn regels opgenomen binnen de bestemming Wonen. Daarbij wordt nog een mogelijkheid geboden voor een bed en breakfast. Indien aan de regels hiervoor wordt voldaan kan ook daarvan rechtstreeks gebruik gemaakt worden naast de hoofdfunctie wonen.

Waarde archeologie 3 en 4

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg, die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet, moeten archeologische (verwachtings)waarden worden gewaarborgd in het bestemmingsplan. Op basis van het archeologiebeleid zijn hiervoor regels in dit bestemmingsplan opgenomen. Er is onderscheid gemaakt in een tweetal regelingen, elk specifiek van toepassing op bepaalde archeologische (verwachtings)waarden.

Waarde-Waardevolle bomen

In het plangebied bevinden zich een aantal bomen die belangrijk zijn voor de uitstraling en beeldkwaliteit van de omgeving. Ter behoud van deze bomen zijn de gronden waar deze zich bevinden bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde-Waardevolle bomen'. Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen waardoor het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

Algemene regels

Parkeren

Door het vervallen van bepalingen ten aanzien van fietsparkeren bij utilitaire gebouwen in het Bouwbesluit en het vervallen van bepalingen ten aanzien van autoparkeren in de bouwverordening is in onderhavig bestemmingsplan een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren. Hierbij is aangesloten bij publicatie 317 'Kencijfers parkeren en

verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012. Voor alle in het plangebied toegestane functies zijn in bijlage 2 van de regels de parkeernormen voor de woonmilieutype 'groen-stedelijk', stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' opgenomen.

Bestaande matenregeling

Alle legaal opgerichte bouwwerken die aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden op grond van dit artikel positief bestemd. Voor zover de goot-, bouwhoogte en situering van het bouwwerk afwijken van de maatvoering in artikel 2 van dit bestemmingsplan treden deze afwijkende daarvoor in de plaats. Herbouw van de bebouwing is mogelijk mits dit op dezelfde plaats geschiedt.

Algemene afwijkingsregels

In de regels zit een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om ten behoeve van nieuwbouwprojecten enigszins af te wijken van bestemmings- en bouwgrenzen. Het gaat hier om de situatie dat een meetverschil daartoe aanleiding geeft en kan in zoverre niet gebruikt worden om bouwvlakken en bestemmingsgrenzen dusdanig te verschuiven dat daardoor de planopzet wijzigt.

7. Uitvoeringsaspecten

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om zijn kosten die gepaard gaan met een bouwplan te verhalen op de exploitant. De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van de bestemmingsplanprocedure zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich deels op particulier terrein. Er zal namelijk ook grond van de gemeente worden aangekocht en er vinden aanpassingen aan de openbare ruimte plaats. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het bouwplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

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 de bestemmingsplanprocedure voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Schijndel een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.2 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.

Van de zijde van de initiatiefnemer is tevens contact opgenomen met de direct omwonenden en diverse belangenorganisaties. De plannen zijn uiteengezet en toegelicht.

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.

8. Slotconclusie

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

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

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