



**bestemmingsplan**

**"Rietstraat 65"**

**PLANTOELICHTING**

**NL.IMRO.0844.BPRietstraat65-VG01**



**Wintraecken advies**

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

**Titel:** bestemmingsplan "Rietstraat 65"

Datum: 8 mei 2014  
Projectnummer: 2013.129  
Status / versie: Definitief / 08-05-14

**Opdrachtgever/  
initiatiefnemer:** De heer H. Steenbakkers  
(Post)adres: Rietstraat 65  
5482 EW Wijbosch

**Adviesbureau:** Wintraecken Advies B.V.  
Contactpersoon: de heer mr. David Wintraecken  
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13  
5481 BN Schijndel  
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29  
E-mail: [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl)  
Website: [www.wintraeckenadvies.nl](http://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. Aan-/inleiding .....                                | 5  |
| 1.1 Situatie.....                                      | 5  |
| 1.2 Het planvoornemen .....                            | 6  |
| 1.3 Doelstelling bestemmingsplan .....                 | 6  |
| 1.4 Leeswijzer.....                                    | 6  |
| 2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....    | 7  |
| 2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling.....    | 7  |
| 2.2 Planbeschrijving.....                              | 9  |
| 3. Ruimtelijk beleidskader .....                       | 11 |
| 3.1 Inleiding .....                                    | 11 |
| 3.2 Rijksbeleid .....                                  | 11 |
| 3.3 Provinciaal beleid .....                           | 11 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid.....                           | 14 |
| 4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets .....           | 25 |
| 4.1 Inleiding .....                                    | 25 |
| 4.2 Geluid .....                                       | 25 |
| 4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid .....   | 27 |
| 4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen .....      | 28 |
| 4.5 Milieueffectrapportage .....                       | 31 |
| 4.6 Bodem.....                                         | 32 |
| 4.7 Water .....                                        | 32 |
| 4.8 Lucht.....                                         | 34 |
| 4.9 Flora en fauna .....                               | 36 |
| 4.10 Historische kwaliteit .....                       | 38 |
| 4.11 Mobiliteit en infrastructuur .....                | 39 |
| 4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit .....     | 40 |
| 5. Juridische toelichting.....                         | 42 |
| 5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument ..... | 42 |
| 5.2 Systematiek van de regels .....                    | 42 |
| 5.3 Bebouwing algemeen .....                           | 43 |
| 5.4 Toelichting bestemmingen.....                      | 43 |
| 6. Uitvoeringsaspecten.....                            | 44 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid .....                  | 44 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....             | 44 |
| 7. Slotconclusie.....                                  | 46 |

## Bijlagen

1. Cobra boomadviseurs bv; Bomeneffectanalyse Vier zomereiken Eerdsebaan Schijndel; 181825; 26 september 2013
2. Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Bouwplan Rietstraat 65 in Wijbosch, gemeente Schijndel, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; 27 juni 2014
3. MILON bv; Verkennend bodemonderzoek aan de Rietstraat 65 te Wijbosch; 11 juni 2013
4. MILON bv; Watertoets ter plaatse van de Rietstraat 65 te Wijbosch; 13 juni 2013
5. Buro Maerlant; Wijbosch Rietstraat 65, Ecologische quickscan en nader onderzoek vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet; 4 december 2013
6. RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.; Rietstraat 65 in Wijbosch, Gemeente Schijndel, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek; 7 mei 2014
7. Beeldkwaliteit en de referentievoorstellen; Van Hooft architecten

# 1. Aan-/inleiding

## 1.1 Situatie

In het hart van de Brabantse Meierij liggen de dorpen Schijndel en Wijbosch die samen de gemeente Schijndel vormen. De gemeente Schijndel ligt centraal in de driehoek 's-Hertogenbosch, Oss, Eindhoven.

Het plangebied aan de Rietstraat 65 en 65a ligt middenin de kern Wijbosch, ingeklemd tussen de Rietstraat en de Eerdsebaan. Aan weerszijden van het plangebied liggen woonpercelen.

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



## 1.2 Het planvoornemen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie aan de Rietstraat 65 te Wijbosch. Op het moment zijn hier een horecabedrijf en een dubbel woonhuis gevestigd. Het onderliggende bouwplan betreft concreet:

- 2 woningen ter plaatse van het bestaande cafépand;
- het slopen van de feestzaal en het op deze plaats terugbouwen van 1 vrijstaande woning;
- het achter op het perceel (aan de Eerdsebaan) bouwen van 3 woningen.

## 1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" 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 ontwikkelingen. Onderzocht wordt hoe de plannen zich verhouden – 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 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

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

## 1.4 Leeswijzer

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



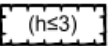
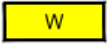
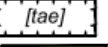
## 2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

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

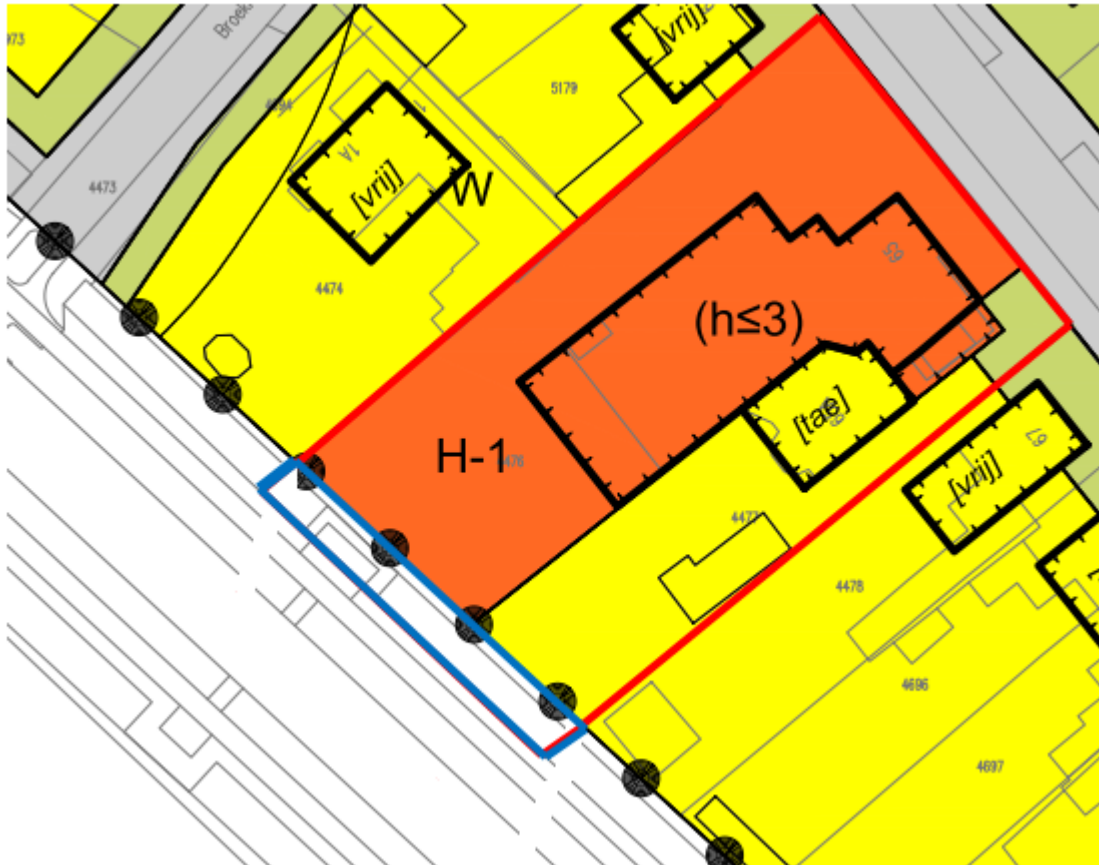
### 2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling

Het overgrote deel van het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" en heeft de bestemmingen 'Horeca - 1', 'Wonen' en 'Tuin'. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



|                                                                                     |       |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|
|  | H-1   | Horeca - 1                          |
|  | (h≤3) | Horeca tot en met horecacategorie 3 |
|  | W     | Wonen                               |
|  | [tae] | Twee-aaneen                         |
|  | T     | Tuin                                |

Op een klein gedeelte van het plangebied is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van toepassing. Dit betreft het gebied waar de ontsluitingen/opritten van de nieuwe woningen aan de Eerdsebaan zijn gepland. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" zijn blauw omlijnd aangegeven de ligging en globale begrenzing van de gronden welke deel uitmaken van onderhavig plangebied, maar net buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" vallen.



Deze gronden vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en hebben de bestemming 'Verkeer' (zie onderstaande uitsnede).





Ter plaatse van het onderhavige plangebied zijn 6 woningen voorzien, terwijl er nu 1 is toegestaan. Om het (woningbouw)plan planologisch-juridisch te regelen is dus een nieuw bestemmingsplan nodig. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat het gedeelte van het plangebied waar nu de bestemming 'Verkeer' op rust, is bestemd voor:

- *verkeersdoeleinden in de vorm van:*
  - *wegen, waarbij het bestaande aantal rijstroken als maximum geldt;*
  - *voet- en fietspaden;*
- *behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;*
- *water en waterhuishoudkundige doeleinden;*
- *extensieve recreatie;*

*een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten en overeenkomstig de in [...] opgenomen nadere detaillering van de bestemming.*

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn de ontsluitingen/opritten ten behoeve van woondoeleinden beoogd welk gebruik op dit moment planologisch niet is toegestaan. Voorliggende planherziening heeft dus mede betrekking op deze plangronden.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het gewenste bouwplan. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het onderliggende bouwplan om 7 woningen te kunnen bouwen in het plangebied.

## 2.2 Planbeschrijving

Het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan betreft de herontwikkeling en herstructurering van het hiervoor nader gedefinieerde plangebied van een horecalocatie naar een woonlocatie, bestaande uit 6 woningen (inclusief de bestaande woning) met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. De onderverdeling in woningcategorie is als volgt (de bestaande woning niet meegerekend):

- 1 bestaand;
- 4 middelduur (€ 230.000,- tot € 330.000,-);
- 1 duur (categorie € > 330.000,-); dit betreft de vrijstaande woning aan de Rietstraat.

De gemeente Schijndel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt terug in haar meest recente Woonvisie. Ook 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.

3 woningen ontsluiten op de Eerdsebaan, de overige 2 woningen op de Rietstraat. Verder wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Paragraaf 4.11 van deze plantoelichting gaat nader in op de aspecten mobiliteit (verkeer en parkeren) en infrastructuur.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4. Paragraaf 4.12 gaat nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

### 3. Ruimtelijk beleidskader

#### 3.1 Inleiding

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

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

#### 3.2 Rijksbeleid

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

#### 3.3 Provinciaal beleid

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

##### *Concentratie van verstedelijking*

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

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

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

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

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

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

#### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

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

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie. Hierna wordt nader ingegaan op de provinciale verordening.

Op onderstaande uitsnede van de Verordening ruimte is de globale ligging van de planlocatie met een rode ster aangegeven.



 [Besluitvlak Structuur - bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied](#)

Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaron-

der vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kunnen in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

In artikel 4.3 van Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plan-capaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen. Ook kan de aard van de woningen betrekking hebben op de woningbouwcategorieën zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

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*

| <b>Kaartnaam</b>                                | <b>Van toepassing</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Stedelijke ontwikkeling                         | <b>Ja</b>             |
| Overige agrarische ontwikkeling en windturbines | Nee                   |
| Water                                           | Nee                   |
| Natuur en landschap                             | Nee                   |
| Cultuurhistorie                                 | Nee                   |

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert namelijk verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

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



### **Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan**

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

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. 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, herstructureren en intensiveren).

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het Integraal Dorpontwikkelingsplan (IDOP-Wijbosch), de Woonvisie Schijndel 2013, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2013 e.d. Ook beschikt de gemeente over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavig plangebied. Ook deze worden in deze paragraaf besproken.

### **Integraal Dorpontwikkelingsplan (IDOP), herijking en Structuurvisie Wijbosch**

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 ontwikke-

lingen 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 locatiespecifieke randvoorwaarden opgesteld worden. Zodoende moet de inpasbaarheid in de omgeving gewaarborgd zijn.

#### *Doorwerking plangebied*

Het IDOP maakt er expliciet melding van dat op het perceel van café 't Klumpke woningen gerealiseerd kunnen worden (zie onderstaande uitsnede van de Structuurvisiekaart Wijbosch met rood omlijnd de ligging van het plangebied). Deze woningen dienen rekening te houden met het feit dat aan de overzijde ook woningen gerealiseerd worden en dat zij de oostelijke entree van Wijbosch vormen. Dit betekent dat de verschijningsvorm en de situering van de woningen op het perceel goed gemotiveerd moet worden. Daarnaast dient expliciet rekening gehouden te worden (bijvoorbeeld met de inrit) met de karakteristieke groenstructuur aan de Eerdsebaan.



Met de verdere uitwerking van de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende woningbouwplan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten en doelstellingen, zoals verwoord in het IDOP. Zo voldoet het bouwplan aan de gewenste woningbouwategorisering. Verder zal de initiatiefnemer van onderliggend bouwplan een financiële bijdrage 'ruimtelijke ontwikkelingen' leveren aan het IDOP. Met deze bijdrage worden de volgende voorzieningen in en om Wijbosch meegefinancierd:

- realiseren van het dorpscentrum;
- aanleg van een 'dorpsplein/brink';
- herinrichting van de Eerdsebaan en Wijbosscheweg;
- inrichten van de Schoolstraat als fietsstraat;
- aanleg van een fietspad langs de 'buitenzijde' van de structuurweg;
- het realiseren ommetjes (wanderverbindingen);
- het oplossen van de parkeerproblemen bij WEC.

#### **Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma Wonen 2013**

In de Woonvisie Schijndel 2013 staat het woonbeleid, zoals dat de komende jaren wordt uitgevoerd. Het bevat maatregelen en oplossingen die genomen moeten worden om het woonbeleid te realiseren. In de Woonvisie staat ook beschreven wat voor soort woningen

er gebouwd moeten worden in de komende periode. Ook verdeling naar prijsklasse, doelgroep en type woning komt daarbij aan bod.

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

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

Op dit moment wordt het voormalige Woningbouwprogramma opgeschoond. Er wordt geschrapt om ruimte te maken voor alternatieve plannen, plannen die meer inspelen op de behoefte op korte en lange termijn. Bekeken wordt welke ruimte er is voor de komende 5-10-15 jaar en welke soort plannen daarin voorrang krijgen. Eerst extra woningen in bestaande gebouwen, dan herstructurering, dan pas in nieuwbouw. Ook meer aandacht voor alternatieve woonvormen (tijdelijk wonen), wonen en zorg en betaalbare kleinere woningen.

Jaarlijks wordt in het Uitvoeringsprogramma Wonen de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de Woonvisie weergegeven. Woningbouwplannen die passen binnen het programma worden daarin opgenomen.

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

De volgende knelpunten zijn op de Schijndelse woningmarkt gesignaleerd:

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

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

#### *Doorwerking plangebied*

Voorliggend bouwplan ziet enerzijds op nieuwbouw van woningen, maar anderzijds op herontwikkeling en herstructurering van een bestaande bedrijfs- c.q. horecalocatie welke ruimtelijk gezien niet als ideaal aangemerkt kan worden. Het bouwplan streeft daarmee zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Een uit ruimtelijk oogpunt ongewenste bedrijfslocatie maakt plaats voor woningbouw. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling en verdichting.

Het plan Rietstraat/Eerdsebaan ('t Klumpke) is in het Uitvoeringsprogramma Wonen opgenomen onder 'potentiële woningbouwcapaciteit op locaties die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn, maar die in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen'.

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.

### **Structuurvisie Ruimte**

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

Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Ruimte 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 vervolgonwikkeling zoals herstructurering van woonwijken gaat voorsnag 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 dus een positieve bijdrage aan geleverd.

### **Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP)**

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

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

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

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

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

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

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

#### *Doorwerking plangebied*

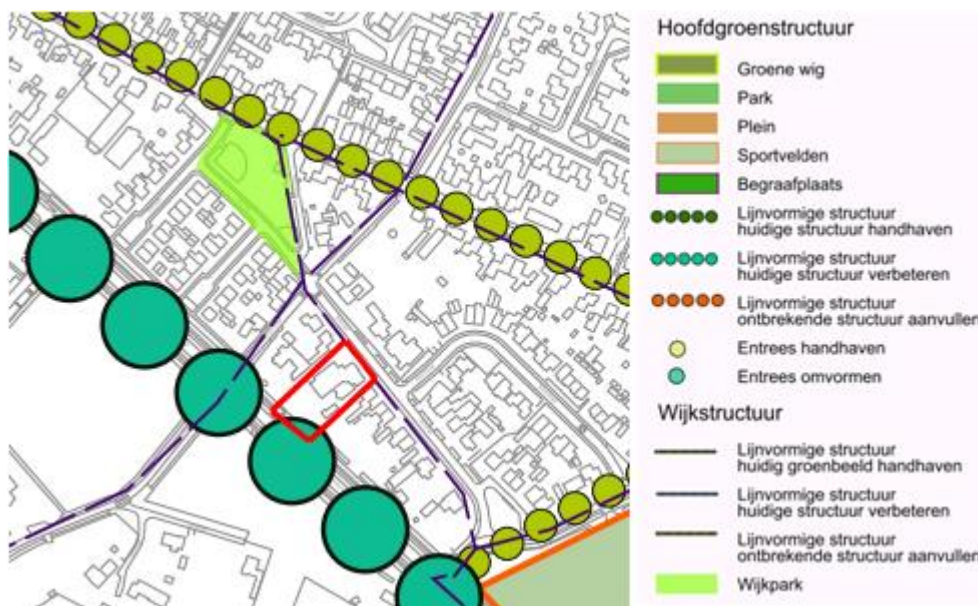
De Rietstraat betreft een 'erftoegangsweg I', de Eerdsebaan een 'gebiedsontsluitingsweg II'. De maximumsnelheid op de Rietstraat bedraagt 30 km/uur en op de Eerdsebaan 50 km/uur. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit (verkeer en parkeren) en infrastructuur.

### **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;
- Wijkstructuur;
- Woongroenstructuur/overige elementen.



*Groenstructuurkaart (februari 2012) met rood omijnd de ligging en globale begrezing van het plangebied*

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 kapvergunningstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van de waardevolle bomen in Schijndel. Hiertoe is op 19 juni 2012 de 'Lijst Beschermd 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 vergunningstelsel, zoals hierboven genoemd.

Voor de Hoofdgroenstructuur, de Wijkstructuur en de Woongroenstructuur/overige elementen geldt ingevolge de Bomenverordening Schijndel het volgende ontheffingen- c.q. vergunningenstelsel:

- bomen binnen de op de kaart aangegeven lijnstructuren in de Hoofdgroenstructuur mogen slechts met een ontheffing worden geveld dan wel verwijderd;
- bomen of houtopstanden in gemeentelijk eigendom binnen de Wijkstructuur en de Hoofdgroenstructuur (tenzij dit beschermde bomen zijn) met een omtrek  $\geq 10$  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  $\geq 30$  centimeter tenzij het beschermde bomen betreffen.

#### *Doorwerking plangebied*

Ten behoeve van de realisatie van onderliggend bouwplan is door Cobra boomadviseurs bv in september 2013 een bomeneffectanalyse (BEA) opgesteld<sup>1</sup>.

In de nabijheid van de opritten van de geplande woningen aan de Eerdsebaan staan vier bomen. Onderzocht is of er een mogelijkheid is om de bomen duurzaam te handhaven en wat de effecten van de werkzaamheden op de bomen zijn. De kans op schade aan de bomen moet namelijk worden geminimaliseerd.

Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en alternatieven uit de bomeneffectanalyse letterlijk overgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

#### Conclusies

##### Wat is de actuele kwaliteit en levensverwachting van de bomen?

Bij geen van de bomen hebben wij ernstige gebreken of aantastingen door schimmels aangetroffen. Op basis van conditie, gebreken, standplaats en soortspecifieke eigenschappen is vervolgens de actuele levensverwachting van de bomen bepaald. De levensverwachting van alle bomen is meer dan vijftien jaar. De levensverwachting geldt bij gelijkblijvende omstandigheden, dus zonder invloed van voorgenomen plannen.

##### Wat is de kwaliteit en omvang van de beworteling van de bomen?

De bodem is tot circa 150 cm diep doorworteld. Ook de bodem onder de aan te leggen opritten is helemaal doorworteld. Hier groeien naast fijnere wortels ook dikkere wortels.

##### Wat is het effect van de voorgenomen plannen op de bomen?

De invloed van de voorgenomen plannen is op alle bomen negatief.

##### Kunnen de bomen, in het licht van de voorgenomen plannen, duurzaam behouden blijven?

Ja, maar de bomen kunnen alleen duurzaam behouden blijven als het ontwerp wordt aangepast.

##### Zijn alternatieven nodig om de bomen duurzaam te kunnen behouden?

Om de bomen duurzaam te kunnen behouden, moet het ontwerp worden aangepast. Na aanpassing moeten de bomen en hun groeiplaatsen goed worden beschermd. In hoofdstuk 6 hebben wij de nodige aanpassingen benoemd.

#### Alternatieven

Om de bomen duurzaam te behouden, zijn specifieke maatregelen nodig. Deze maatregelen worden ook wel boomvriendelijke alternatieven genoemd. De alternatieven die wij hier benoemen, zijn gebaseerd op de bij ons bekende details van het ontwerp. Wij adviseren om het gekozen alternatief door een bomendeskundige te laten uitwerken en detailleren. Het succes van de maatregel hangt samen met een goede voorbereiding.

#### Toepassen bomengranulaat

---

<sup>1</sup> Cobra boomadviseurs bv; Bomeneffectanalyse Vier zomereiken Eerdsebaan Schijndel; 181825; 26 september 2013



Om de bomen te kunnen handhaven mag de doorwortelbare ruimte niet kleiner worden. Verdichting van de bodem heeft ook een negatief effect op de doorwortelbare ruimte van de bomen en moet dus voorkomen worden. Wij adviseren daarom onder de aan te leggen opritten bomengranulaat toe te passen. Bomengranulaat kan zeer goed verdicht worden maar dan nog blijft wortelgroei mogelijk in het bomengranulaat. Het bomengranulaat is daarmee een heel goed alternatief voor het gebruikelijke cunetzand of menggranulaat, wat voor wortelgroei ongeschikt is en waarmee de omvang van de groeiplaats alleen maar beperkt wordt.

#### Voorkomen wortelschade

Om wortelschade te voorkomen adviseren wij het cunet door middel van grondzuigtechniek uit te zuigen. Dit tot circa 100 cm diepte. Vervolgens kan het cunet worden opgebouwd met bomengranulaat tot ongeveer 20 cm onder het toekomstige maaiveld. Let op: aanbrengen van bomengranulaat is specialistenwerk! Eventueel aanwezige dikke wortels moeten worden ingebed in een laag zand om beschadiging door het granulaat bij verdichting te voorkomen. Op het bomengranulaat kan vervolgens een water- en luchtdoorlatend scheidingsdoek worden aangebracht dat wordt afgewerkt met een 10 cm dikke laag grof straatzand, bijvoorbeeld brekerszand. Daarop kan vervolgens een 10 cm dikke klinker worden aangebracht.

#### Haaks aanleggen opritten

Het haaks aanleggen van de opritten is alleen mogelijk wanneer deze midden tussen de bomen komt te liggen. De verharding moet op minimaal 2 m afstand van de stam af komen te liggen.

Bij de verdere planvorming en uitwerking van het bouwplan zal expliciet rekening worden gehouden met de voormelde conclusies en aanbevelingen. De uitkomsten van de bomeneffectanalyse staan voorliggend bestemmingsplan echter op voorhand niet in de weg.

### **Welstandsbeleid**

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

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

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

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

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

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

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

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

| welstandsniveau          | toetsingskader                                           | beoordelingsaspecten (indien beschreven)                                           |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| volledige welstandstoets | gehele bouwplan                                          | algemeen<br>situering<br>massa en vorm<br>gevelopbouw<br>kleur en materiaalgebruik |
| lichte welstandstoets    | toetsing voorzijde of zijde grenzend aan openbaar gebied | algemeen<br>situering<br>massa en vorm<br>gevelopbouw<br>kleur en materiaalgebruik |
| welstandsvrij            | geen toets                                               |                                                                                    |

#### *Doorwerking plangebied*

Voorliggend bestemmingsplan valt onder de categorie 'in- en uitbreidingsplannen met een beeldkwaliteitsplan' (zie de uitsnede van de gebiedskaart uit de welstandsnota op de volgende pagina met in groen aangegeven de 'in- en uitbreidingsplannen met een beeldkwaliteitsplan' en rood omcirkeld de ligging van het plangebied).



Deze (woon)gebieden worden gebouwd binnen bestaande kernen op stukken grond die vrij komen door verlies van functie (veelal oude bedrijvigheid). Ze zijn marktconform gebouwd en krijgen een duidelijk imago mee dat onder meer naar voren komt in een

uitgesproken architectuur. Bij de ontwikkeling van de gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonisch/stedenbouwkundige uitstraling. In de verkavelingsopzet wordt weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Enkele inbreidingen in historische dorpsgebieden zijn als hofjes op binnen gebieden ontwikkeld. Bij de ontwikkeling van deze gebieden is veel aandacht besteed aan de architectonisch/stedenbouwkundige uitstraling. In reactie op de monotone architectuur van de naoorlogse woningbouw heeft de nieuwe woonbebouwing een frisse en gevarieerde uitstraling. De inrichting van de openbare ruimte is veelal met zorg ontwikkeld.

De in- en uitbreidingsplannen met een beeldkwaliteitsplan zijn ingedeeld in de categorie welstandsniveau 1.

In de eerste plaats zijn die gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Verder is niveau 1 toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde. Tot slot geldt niveau 1 voor nieuwbouw in alle gebieden. De toetsing strekt zich uit voor het gehele bouwplan.

Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen, zoals opgenomen in de welstandsnota van de gemeente, conform het van toepassing zijnde welstandsniveau 1. Op 20 november 2013 heeft de Welstandscommissie geadviseerd over het voorgelegde ontwerp en beeldkwaliteitsplan. Bij de verdere planvorming en uitwerking van het bouwplan is expliciet rekening gehouden met het advies van de Welstandscommissie. De commissie achtte bovendien de referentiebeelden van de toekomstige woningen goed voorstelbaar.

### **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 watertoets die ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is uitgevoerd, wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

### **Klimaat en duurzaam**

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

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

#### *Doorwerking plangebied*

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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

#### **Slotconclusies gemeentelijk beleid voor plangebied**

Voorliggend bestemmingsplan ziet enerzijds op nieuwbouw van woningen, maar anderzijds op herontwikkeling en herstructurering van een bestaande bedrijfs- c.q. horecalocatie welke als ruimtelijk knelpunt of in ieder geval als ongewenst aangemerkt kan worden. Het bouwplan streeft daarmee zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Een uit ruimtelijk oogpunt ongewenste bedrijfslocatie maakt plaats voor woningbouw. Geen uitbreiding, 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.

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

## 4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

### 4.1 Inleiding

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

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

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

### 4.2 Geluid

#### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

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

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

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige 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*

Door ingenieursbureau SPA is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Schoonderbeek en Partners Advies B.V.; Bouwplan Rietstraat 65 in Wijbosch, gemeente Schijndel, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai; 27 juni 2014

De nieuwe woningen liggen binnen de bebouwde kom. Er is in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een stedelijk gebied. De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de Eerdsebaan.

Voor de Rietstraat geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze weg, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze weg toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de woningen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting. Opgemerkt wordt dat de Broekkantsedijk een doodlopende weg is, die alleen bestemd is voor de aanliggende woningen. Deze weg zal niet relevant zijn voor de geluidbelasting van de nieuwe woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de:

- gezoneerde weg: de Eerdsebaan bij 3 van de 5 nieuwe woningen hoger is dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing. Het betreft hier de drie nieuwe woningen langs de Eerdsebaan, waar de geluidbelasting maximaal 54 dB zal bedragen. Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om de 3 nieuwe woningen langs de Eerdsebaan te kunnen realiseren moet de gemeente Schijndel hogere waarden tot 54 dB, ten gevolge van het wegverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster. Hierbij wordt opgemerkt dat voldaan wordt aan alle voorwaarden die de gemeente Schijndel stelt aan de verlening van hogere waarden voor nieuwbouw.
- Niet-gezoneerde weg: de Rietstraat niet hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting bij alle woningen aanvaardbaar is. In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woonklimaat is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels rekening te houden met de bijdrage van deze 30 km/uur wegen.

De volledige onderzoeksrapportage van ingenieursbureau SPA is in bijlage 2 opgenomen.

#### *Industrielawaai*

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

#### *Spoorweglawaa*

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

#### *Vliegtuiglawaa*

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

#### *Stiltegebieden*

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

#### *Algehele conclusie*

Beoordeeld is welke voorzieningen benodigd zijn ten gevolge van de gevelbelasting van het wegverkeer voor de woningen. Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmings-

plan c.q. het bouwplan geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

## **4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid**

### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

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

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

#### **Ad. 1**

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

#### **Ad. 2**

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

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

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 omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.



#### *Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)*

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

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

#### *Algehele conclusie*

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

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

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

## **4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen**

### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

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

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

#### *Plaatsgebonden risico*

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

### *Groepsrisico*

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

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

### *Kabels en (buis)leidingen*

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

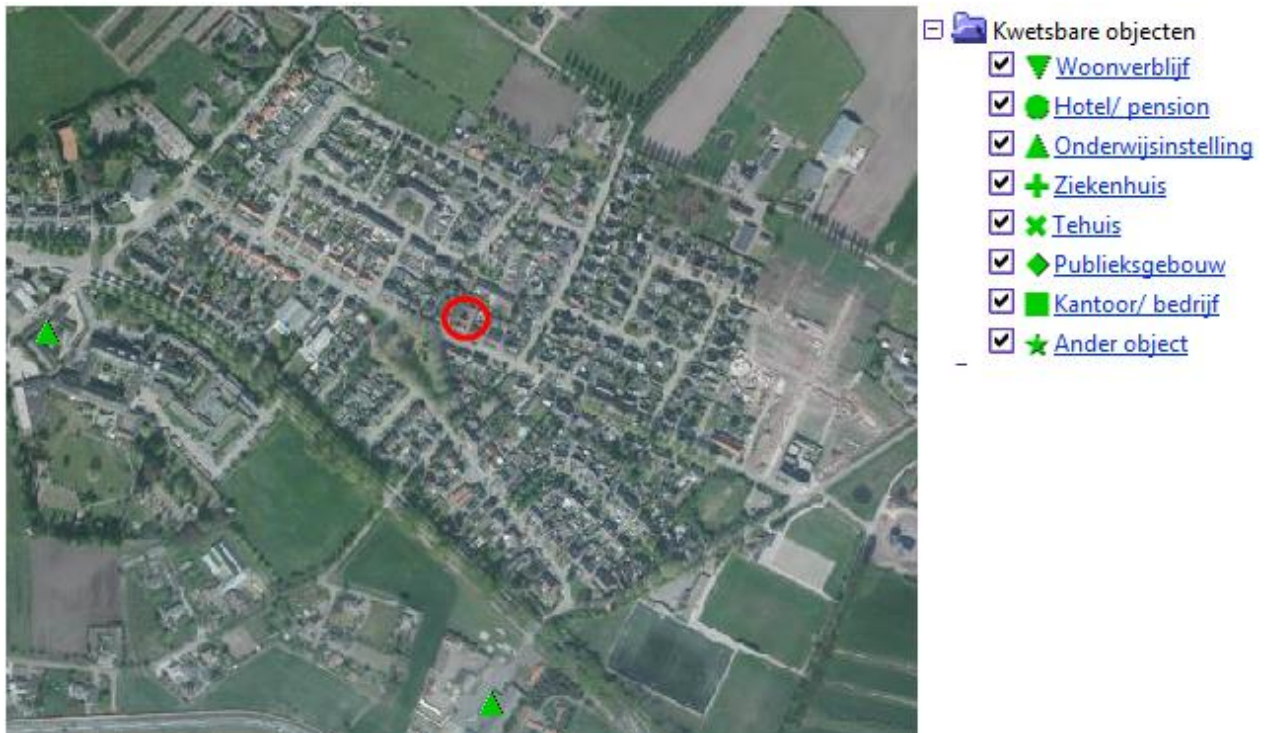
De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk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

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

### **Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan / bouwplan**

#### *Externe veiligheid inrichtingen*

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie onderstaande afbeelding; de globale ligging van het plangebied is rood omcirkeld) kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het bouwplan.



In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle inrichting. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

#### *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.

He plangebied is direct gelegen aan de N622 (Eerdsebaan). 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. Bovendien zal de Eerdsebaan, in ieder geval ter hoogte van het plangebied, worden afgesloten voor doorgaand verkeer.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

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

#### *Overige kabels en (buis)leidingen*

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

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

#### *Overige zonering*

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

#### *Algehele conclusie*

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

## **4.5 Milieueffectrapportage**

#### *Doelstelling en (wettelijk) beleidskader*

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

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

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

#### *Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)*

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

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

## 4.6 Bodem

### Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

### Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan / bouwplan

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door MILON bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het bodemonderzoek vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 3 opgenomen.

*'Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. Opgemerkt wordt dat dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.'*

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

## 4.7 Water

### Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

<sup>3</sup> MILON bv; Verkennend bodemonderzoek aan de Rietstraat 65 te Wijbosch; 11 juni 2013

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

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

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

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

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

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

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

### **Conclusies water voor bestemmingsplan / bouwplan**

Op basis van de informatie over de planontwikkeling en het beleid van het waterschap, gemeente en provincie is door MILON bv een watertoets uitgevoerd<sup>4</sup>. Hieronder staat de belangrijkste conclusie van de watertoets vermeld. De volledige watertoets is in bijlage 4 opgenomen.

*'Deellocaties 1, 2, 6 en 7*

*Ter plaatse van deellocaties 1, 2, 6 en 7 neemt het verhard oppervlak af. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het gemengd rioleringsstelsel, net zoals in de huidige situatie.*

---

<sup>4</sup> MILON bv; Watertoets ter plaatse van de Rietstraat 65 te Wijbosch; 13 juni 2013

#### *Deellocatie 3, 4 en 5*

*Ter plaatse van deellocaties 3, 4 en 5 neemt het verhard oppervlak toe. Het hemelwater wordt in de toekomstige situatie afgevoerd naar de bestaande sloot gelegen aan de Eerdsebaan. Deze sloot is voldoende gedimensioneerd om het hemelwater van de genoemde percelen en het hemelwater van dit deel van de Eerdsebaan te ontvangen tot minimaal een neerslagsituatie van  $T=10+10\%$ . De bijkomende hoeveelheid bedraagt bij een  $T=10+10\%$ situatie  $14 \text{ m}^3$ .*

*Wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen. Er vindt geen achteruitgang plaats en daarmee is het plan hydrologisch neutraal.'*

## 4.8 Lucht

### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

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

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

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

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

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

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 aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m<sup>2</sup> kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige plannen hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m<sup>2</sup> nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

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

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

Het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende



stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- 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 25-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Deze blijft daarmee onder de norm van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30  $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ . 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.

## 4.9 Flora en fauna

### Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

#### *Vogel- en Habitatrichtlijn*

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

#### *Flora- en faunawet*

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

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

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

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige versturende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 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 onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door Buro Maerlant een ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd<sup>5</sup>. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen van het ecologische onderzoek vermeld. De volledige quickscan is in [bijlage 5](#) opgenomen.

#### *'Conclusies*

##### *Quickscan*

*Binnen de toekomstige bouwblokken of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, werden de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen:*

- *Aannemelijke kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen aanbouw en de te behouden bebouwing;*
- *Kans op de aanwezigheid van algemene broedende vogels (niet jaarrond beschermd);*
- *Potenties voor de huismus (jaarrond beschermd) in de te behouden bebouwing.*

#### *Nader onderzoek vleermuizen*

*In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Als foera-geergebied heeft het plangebied zelf een beperkte functie (tuin). De nabije omgeving heeft functie als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger en er is een paarterritorium en mogelijk paarverblijf aanwezig ten noorden / noordoosten van het plangebied. De plannen hebben géén invloed op de aangetroffen functies. Ná de nieuwbouw blijven ruimschoots foerageermogelijkheden bestaan. Op het paarterritorium hebben de plannen geheel geen invloed. Het slopen van een deel van de bebouwing en de nieuwbouw kan ten aanzien van vleermuizen worden uitgevoerd zonder verdere restricties in het kader van de Flora- en faunawet. Ook voor de nieuwbouw geldt, dat ten aanzien van vleermuizen géén verdere eisen hoeven te worden gesteld.*

#### *Eindconclusie*

*Op eventueel broedende vogels na, ontbreken in het plangebied strikte beschermde en/of essentiële natuurwaarden. Door onderhavige preventieve maatregelen inzake broedvogels in acht te nemen wordt voorkomen dat eventueel aanwezige nesten tijdens de werkzaamheden worden verstoord.*

<sup>5</sup> Buro Maerlant; Wijbosch Rietstraat 65, Ecologische quickscan en nader onderzoek vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet; 4 december 2013

#### *Aanbevelingen*

##### *Preventieve maatregelen broedvogels*

*Aanbevolen wordt tijdens de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Derhalve wordt aanbevolen deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor de meeste vogels is dit de periode half maart tot augustus. Indien men vroeg in het voorjaar start met de werkzaamheden is het zondermeer mogelijk deze voort te zetten in de broedperiode: vogels zullen de activiteiten accepteren óf elders broeden. Sloop (ook in de nabijheid van het te behouden pand) dient men in ieder geval ruim buiten het broedseizoen uit te voeren.'*

## **4.10 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 RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 6 opgenomen.

*'Uiteindelijk kan geconcludeerd worden dat voor het zuidelijke deel van het plangebied een lage verwachting voor archeologische vindplaatsen geldt vanwege de natte omstandigheden en de plaatselijke verstoring. RAAP ziet vanuit archeologisch oogpunt voor dit deel geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming.*

<sup>6</sup> Raap Archeologisch Adviesbureau B.V.; Rietstraat 65 in Wijbosch, Gemeente Schijndel, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek; 7 mei 2014

*In het noordelijke deel van het plangebied kunnen (intacte) archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Bij de huidige planontwikkeling kan er dus verstoring van (eventuele) archeologische resten plaatsvinden.*

*Het dient zodoende aanbeveling om eventuele archeologische waarden te beschermen. Hiervoor zijn diverse scenario's mogelijk:*

- 1. Behoud ex situ d.m.v. proefsleuven en eventuele opgraving*
- 2. Behoud ex situ d.m.v. archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden*
- 3. Behoud in situ door planaanpassing.*

*Dit rapport geeft (selectie)adviezen. Om deze te laten bekrachtigen in een selectiebepsluit, kan contact worden opgenomen met de bevoegde overheid (gemeente Schijndel).'*

Uit deze resultaten blijkt dat de geplande ingrepen niet zullen leiden tot een aantasting van archeologische vindplaatsen. Er gelden zodoende geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming.

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

#### **4.11 Mobiliteit en infrastructuur**

De ontsluiting van de planlocatie vindt deels plaats op de Rietstraat en deels op de Eerdsebaan. Hiertoe dienen ontsluitingen c.q. in-/opritten te worden gerealiseerd over de bestaande sloot en fietspad. Verder dient ook een alternatief gevonden te worden voor de aanwezige bushalte, eventueel de bomen en de straatverlichting.

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

Na realisatie van het bouwplan neemt het aantal verkeersbewegingen enigszins toe ten opzichte van het huidige niveau. De toevoeging van netto 5 woningen leidt echter niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk, zeker niet omdat het plangebied gespreid ontsluit, namelijk deels op de Eerdsebaan en deels op de Rietstraat. Het is verder niet gebruikelijk om bij nieuwbouw van een beperkt aantal woningen het effect van het verkeer van en naar de woningen specifiek te beschouwen. Alleen bij de nieuwbouw van een groter plan of een woonwijk worden deze voertuigen meegenomen.

Behalve naar een goede ontsluiting streeft de gemeente Schijndel naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. Gezien het karakter en het type woningen van het bouwplanvoorstel kan worden uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Deze parkeernormen zijn gebaseerd op publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012 en vastgelegd in de bij dit bestemmingsplan behorende regels. Hierbij is de woonmilieutype 'groen-stedelijk', de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' aangehouden.

Ook voor de afmetingen van de parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de afmetingen, zoals opgenomen in de publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

## **4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit**

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

Onderhavig plan voorziet in een ingrijpende verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. De bestaande bedrijfs-/horecalocatie wordt immers herontwikkeld naar een woonlocatie, bestaande uit 7 woningen met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Met het bestemmingsplan wordt tevens zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. Een uit ruimtelijk oogpunt ongewenste bedrijfslocatie maakt plaats voor woningbouw. Geen uitbreiding dus, wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit en maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Schijndel. Dit alles conform het welstandsbeleid.

De goot- en nokhoogte en massa blijven bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend. De architectonische uitstraling van het gebouw is in ieder geval ingetogen.

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

Voor impressies van de voorlopige verkavelingsopzet, stedenbouwkundige inpassing en situatieschetsen wordt verwezen naar paragraaf 2.3 (Planbeschrijving) en tevens naar het beeldkwaliteitsplan en de referentievoorstellen, zoals opgenomen als [bijlage 7](#).

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

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:  
duurzaam materiaalgebruik;

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

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

## 5. Juridische toelichting

### 5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

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

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

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

### 5.2 Systematiek van de regels

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

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

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

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

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

- de grens van het plangebied;
- het bouwvlakken;
- de aanduidingen.

### **5.3 Bebouwing algemeen**

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

### **5.4 Toelichting bestemmingen**

In deze paragraaf worden de gekozen bestemmingen toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor:

- a. tuinen dan wel groenvoorzieningen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende voorzieningen, zoals opritten en parkeervoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. internetverkoop;
- d. bed & breakfast;
- e. tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor '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.



## 6. Uitvoeringsaspecten

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### *Exploitatie*

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

De initiatiefnemer en de gemeente Schijndel zijn een grondexploitatie overeengekomen. Onderdeel van de anterieure overeenkomst vormt de bijdrage aan het IDOP-Wijbosch. Herontwikkeling van café 't Klumpke naar woningbouw wordt expliciet genoemd in het IDOP. Met de verdere uitwerking van de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende woningbouwplan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten en doelstellingen, zoals verwoord in het IDOP. Zo levert de initiatiefnemer van onderliggend bouwplan een financiële bijdrage 'ruimtelijke ontwikkelingen' leveren aan het IDOP.

#### *Planschade*

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

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

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.

Op het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze van het Waterschap Aa en Maas ingekomen. Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 4.7 en bijlage 4 gewijzigd.

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

## 7. Slotconclusie

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

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming 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.