



bestemmingsplan

“Hoofdstraat 162-164”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0844.BPHoofdstraat162-VG01

Titel: "Hoofdstraat 162-164"

Datum: 3 februari 2016

Projectnummer: 2015.108

Status: VASTGESTELD

Initiatiefnemer: De heer B. van Heeswijk
(Post)adres: Le Sage ten Broeklaan 22
5615 CS Eindhoven

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

Auteurs: T. van de Camp Msc. en mr. D. Wintraecken

Contactpersoon: mr. D. (David) Wintraecken

(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13

5481 BN Schijndel

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

E-mail: info@wintraeckenadvies.nl

Website: www.wintraeckenadvies.nl

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en voornemen	5
1.2 Planlocatie	6
1.5 Doelstelling bestemmingsplan	6
1.6 Vigerend bestemmingsplan	7
1.7 Leeswijzer	9
2. Ruimtelijk beleidskader	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Rijksbeleid	10
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	14
3. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Geluid	19
3.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	20
3.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	22
3.5 Milieueffectrapportage	24
3.6 Bodem	25
3.7 Water	25
3.8 Lucht	27
3.9 Flora en fauna	29
3.10 Historische kwaliteit	31
3.11 Verkeer en parkeren	33
4. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	35
5. Juridische toelichting	37
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	37
5.2 Systematiek van de regels	37
5.3 Bebouwing algemeen	38
5.4 Toelichting bestemmingen	38
6. Uitvoeringsaspecten	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7. Slotconclusie	40

Bijlagen

1. De Roever Omgevingsadvies; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. MILON; Historisch vooronderzoek bodem
3. Blom ecologie; Ecologische quickscan
4. Bureau voor Archeologie; Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
- 4.1 Selectieadvies gemeente Schijndel

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en voornemen

De heer B. van Heeswijk – initiatiefnemer – heeft het voornemen om ten aanzien van de huidige indeling – wonen op de verdieping(en) en commerciële en horecavoorzieningen op de begane grond – een aantal wijzigingen door te voeren aan de panden gelegen aan de Hoofdstraat 162-164. De fysieke staat van beide panden is in de huidige situatie ondermaats. Derhalve heeft de initiatiefnemer het voornemen om de panden te slopen en hiertoe één pand te herontwikkelen bestaande uit commerciële ruimte op de begane grond en zeven kleinschalige appartementen/studio's op de verdiepingen.

Huidige situatie en planvoornemen

Aan de Hoofdstraat 162 en 164 staan nu twee panden met daarboven twee woningen. Onderstaande afbeelding, waarop de begane grond van de panden een schoenenzaak en Grieks restaurant zijn gevestigd, bevestigt dit.

Afbeelding 1: Voorgevel bestaande situatie – links: 162; rechts 164 (bron: maps.google.nl)



Initiatiefnemer is voornemens deze panden in zijn geheel slopen daarvoor in de plaats een pand op te richten bestaande uit drie bouwlagen. De bovenste bouwlaag krijgt de uitstraling van een kap.

Het plan bestaat uit circa 450 m² commerciële ruimte op de begane grond met daarbovenop zeven appartementen/studio's van 55 tot 65 m² per appartement. Ten aanzien van de begane grond geldt dat deze ruimte zo wordt ingericht dat deze kan worden gevormd tot één commerciële ruimte.

Binnen het plan wordt aan de achterzijde ruimte gereserveerd voor de aanleg van ten minste twaalf parkeerplaatsen. In de huidige situatie, met twee winkels en twee woningen, is niet voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein (zie verder paragraaf 3.11).

Planologische procedure

Ten aanzien van de huidige, vigerende situatie wordt ter plaatse één bouwlaag toegevoegd en worden de bebouwde oppervlakten binnen de planlocatie gewijzigd. Hiermee is er sprake van een afwijking van het vigerende bestemmingsplan dat in haar planregels bebouwing toelaat van maximaal twee in plaats van drie bouwlagen. Met het voornemen blijft de huidige hoofdbestemming met functieaanduidingen intact, maar vindt een toename van het aantal bouwlagen en woningen ter plekke plaats.

Om voorgestane ontwikkeling in de praktijk te brengen heeft initiatiefnemer d.d. 27 juli 2014 een principeverzoek ingediend bij gemeente Schijndel. Gemeente Schijndel heeft op haar beurt d.d. 24 september 2014 laten weten het planvoornemen voorstelbaar te achten en samen met de initiatiefnemer het plan verder uit te willen werken om te komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan.

1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Hoofdstraat 162-164, in het hart van de kern Schijndel. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie aanwezig: commerciële ruimte bestaande uit een schoenenwinkel en een Grieks restaurant op de begane grond en twee wooneenheden op de bovenetage (zie afbeelding 1). Een en ander is voorzien van bijgebouwen op de begane grond.

Op de hierna opgenomen luchtfoto's is de ligging de planlocatie weergegeven .

Afbeeldingen 2 en 3: Luchtfoto's planlocatie (bron: maps.live.com)



 Planlocatie



 Globale ligging planlocatie

1.5 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Hoofdstraat 162-164" is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het

ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

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

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

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

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

1.6 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Centrum 2009" en heeft de bestemming 'Centrumvoorzieningen' en deels de aanduiding 'Zone horeca'. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum 2009" zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.

Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan



-  Planlocatie
-  Centrumvoorzieningen
-  Hoge archeologische waarde
-  Zone horeca
-  Bebouwingsvlak

De voor 'Centrumvoorzieningen' aangeduide gronden zijn bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren, zakelijke dienstverlening, seksinrichtingen, maatschappelijke voorzieningen en woningen, een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals (gebouwde) parkeer- en (gebouwde) autostallingvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, doorgangen en onderdoorgangen, groenvoorzieningen, terrassen, tuinen en erven.

Ten aanzien van woningen geldt dat deze alleen zijn toegestaan, voor zover gesitueerd op de verdieping.

Binnen de op de kaart opgenomen zone met hoge archeologische waarden is het zonder vergunning niet toegestaan grondverstoringen uit te voeren die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld en welke verstoringen binnen een tijdsbestek van één jaar een groter oppervlak dan 50 m² beslaan. De aanvraag dient te worden ondersteund met een rapport van een archeologisch bureauonderzoek met verkennende boringen, waaruit blijkt wat de kans is dat bij de uitvoering van de werkzaamheden eventueel aanwezige archeologische sporen en vondsten zullen worden vernietigd.

Op gronden zijn toegelaten horecavoorzieningen binnen de met 'Zone horeca' aangeduide zone op de verbeelding, voor zover gesitueerd op de begane grond. De aan de horeca gerelateerde (indirecte) voorzieningen die niet bestemd zijn voor de ontvangst en verzorging van gasten, zoals kantoor, keuken en magazijn zijn toegestaan op de verdieping(en).

Hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het bebouwingsvlak en dienen maximaal twee bouwlagen te bedragen, tenzij op de verbeelding van het bestemmingsplan anders is aangegeven. De bouwhoogte mag daarbij de 11 meter niet overschrijden, de goothoogte bedraagt maximaal 7 meter.

Overige gebouwen mogen buiten het bebouwingsvlak worden gesitueerd en dienen onder meer aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. deze gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw, niet zijnde een woning, zijn verbonden: óf
- b. deze gebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze functioneel ondergeschikt zijn aan een op hetzelfde bouwperceel bevindende woning; (a. en/of b.) *met in acht neming van:*
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het gewenste bouwplan. De met deze ruimtelijke onderbouwing aangetoonde ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het voornemen van de initiatiefnemer ter plaatse van de Hoofdstraat 162-164 een bestaand pand te slopen en hiervoor in de plaats een pand terug te bouwen, dat meer volume omvat, en waarbij één extra bouwlaag wordt toegevoegd aan hetgeen dat conform de vigerende regelgeving is toegestaan. Bovendien worden extra appartementen gerealiseerd. Onderhavig voornemen is dus niet mogelijk conform de vigerende bestemmingen ter plaatse van het plangebied.

1.7 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 behandelt de gevolgen van het plan voor de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit. Hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Ruimtelijk beleidskader

2.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten 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.

2.2 Rijksbeleid

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

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

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

De woningbouwlocatie ligt bovendien in bestaand stedelijk gebied en doet geen afbreuk aan de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Wonen van de gemeente Schijndel. Er is sprake van herstructurering en transformatie vóór uitleg. Ook zet de gemeente Schijndel in op de ontwikkeling van betaalbare woningen in het stedelijk gebied. Met onderhavig plan vindt er invulling plaats van deze gemeentelijke ambitie. De gemeente Schijndel streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. De woningen zijn specifiek ontworpen worden voor starters en senioren, woningzoekenden in de lagere prijsklasse.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de Structurenkaart (zie navolgende afbeelding) is te zien dat het plangebied gelegen is in een gebied dat is aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'.

Afbeelding 5: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie 2010, provincie Noord-Brabant



De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaat-

sen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. Een en ander wordt nader besproken in paragraaf 2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Wat de ontwikkeling van voorzieningen in kernen in het landelijk gebied betreft zegt het provinciale beleid het volgende:

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

De toelichting van een bestemmingsplan dan wel een ruimtelijke onderbouwing bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de beoogde ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid voor het betreffende gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op de planlocatie en welke niet. In onderhavig geval is dat er slechts één.

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

Stedelijke ontwikkeling

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

Afbeelding 6: Uitsnede kaartbeeld Stedelijke ontwikkeling, Verordening ruimt Noord-Brabant 2014



-  Planlocatie
-  Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

Slotconclusie provinciaal 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 een reeds door stedelijke activiteiten gekenmerkt gebied. De voorgestane ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden voor ontwikkelingen binnen dergelijke locaties. De provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren) worden derhalve niet geschaad. Met onderhavige ontwikkeling vindt een duurzame functiewijziging en herstructurering van een hiertoe geschikte locatie plaats.

Om voormelde redenen past de stedelijke ontwikkeling van het plan expliciet binnen het provinciale ruimtelijke beleid. Het ontwikkelingsplan komt tegemoet aan de provinciale ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen: er vindt een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik plaats, waarbij een locatie in stedelijk gebied opnieuw wordt ingevuld c.q. wordt herontwikkeld. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het provinciale ruimtelijke beleid de realisatie van het plan niet in de weg staat.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Centrum 2009" is reeds in paragraaf 1.4 aan bod gekomen. In het verdere vervolg van deze paragraaf worden de gevolgen van de beleidslijn uit achtereenvolgens de Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma Wonen 2013, Structuurvisie Ruimte van de gemeente Schijndel, het welstandsbeleid en de omgang met klimaat en duurzaamheid beschreven.

Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma Wonen 2014

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.

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 beschikbaar 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 woningmarktesignaleerd:

- 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 op herontwikkeling en herstructurering van een bestaande locatie. Het bouwplan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Binnen het bestaande stedelijk gebied worden ten opzichte van de bestaande situatie de functies centrumvoorzieningen (commerciële ruimte) en wonen behouden. Ten aanzien van deze laatste functie geldt dat deze wordt uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. Dit is te beschouwen als een vorm van inbreiding van een stedelijke functie, binnen bestaand stedelijk gebied.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een mix van betaalbare appartementen op de markt te brengen welke specifiek ontworpen worden voor starters, doorstromers en senioren.

De initiatiefnemer wil zich met het plan aan de Hoofdstraat 162-164 richten op woonkwaliteit tegen een betaalbare prijs.

Het onderliggende ontwikkelingsplan is voorts 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.

Gemeentelijk detailhandelsbeleid

De planlocatie ligt in het centrum of er direct tegenaan en biedt daarmee een primaire winkelfunctie.

Onderstaande kaart uit de Detailhandelsvisie van de gemeente Schijndel geeft een overzicht van de gewenste winkelstructuur.

Afbeelding 7: Uitsnede kaartbeeld Detailhandelsvisie



Naast het toevoegen van woonfuncties op de verdiepingen betreft onderhavig initiatief, op de begane grond, de realisatie van commerciële (detailhandels)voorzieningen. Deze commerciële voorzieningen zijn nu echter ook reeds aanwezig. Het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte neemt derhalve niet toe.

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 skonske 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 in hoofdzaak het thema 'wonen' van belang. Het plan heeft tevens raakvlakken met de thema's 'voorzieningen' en 'werken'.

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 vooralsnog voorbij aan Schijndel. De aard en omvang is niet dermate dat aan te geven is wanneer dit in de toekomst wel aan de orde gaat zijn. Met enige grip op de woningmarkt is een kwantitatieve en kwalitatieve afstemming met de bestaande woningvoorraad goed mogelijk. Het belang van een Woonvisie die bij de tijd is om knelpunten te analyseren blijft groot. In wisselwerking hiermee staat het houden van de balans bij een verdergaande stedenbouwkundige ontwikkeling van Schijndel, om de kenmerkende Schijndelse eigenschappen in de veranderingen een voorname rol te laten spelen. Bij de beoordeling van de wenselijkheid van bouwontwikkelingen helpt een stedenbouwkundige visie, vanwege het tactische uitwerkingsniveau. Beleidsmatig is er behoefte aan een handvat.

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

Het thema's 'voorzieningen' en 'werken' gaat niet tot nauwelijks in op de ontwikkeling van (minimale) commerciële ruimtes in de kern Schijndel. Derhalve kan gesteld worden dat met onderhavige ontwikkeling de algemene uitgangspunten van de gemeente moeten worden gevolgd. Onderhavige ontwikkeling dient te voorzien in zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voorts zouden bestaande kwaliteiten behouden moeten blijven waar mogelijk worden versterkt.

Doorwerking plangebied

De Structuurvisie Ruimte maakt er melding van dat herontwikkeling gewenst is boven uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente wil hier met het oog op de toekomst rekening mee houden en met het bestemmingsplan wordt hier dus een positieve bijdrage aan geleverd. Onderhavige ontwikkeling betreft het teniet doen van een bestaand pand en het oprichten van een nieuw pand, waarbij de vigerende bestemmingen en functie in tact blijven. Het aantal wooneenheden wordt, mede door het toevoegen van een extra bouwlaag, uitgebreid van twee tot zeven. Ten opzichte van de bestaande situatie worden er woonfuncties van kwaliteit, toegevoegd op de locatie. De ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van de kern Schijndel, waarmee zuinig van de beschikbare ruimte binnen de gemeente gebruikt wordt gemaakt.

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 waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebeoordeling 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

Doorwerking plangebied

In de planvoorbereiding heeft initiatiefnemer reeds meerdere malen contact gehad met bevoegd gezag en de Welstandscommissie van de gemeente Schijndel. Onderhavig plan zal bij afronding van het definitief ontwerp nogmaals aan de gemeentelijke Welstandscommissie worden voorgelegd. De bestaande panden aan de Hoofdstraat 162-164 worden gesloopt en in een groter volume teruggebouwd, waarbij er ten opzichte van de huidige situatie een bouwlaag aan het pand wordt toegevoegd. Van de buitenkant krijgt het pand een andere, maar aantrekkelijkere uitstraling. Een en ander is af te lezen uit afbeeldingen 2 en 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hierdoor zal het uiterlijk van het pand, en hiermee tevens de omgeving, worden gewijzigd. In overleg tussen initiatiefnemer, architect en gemeente wordt een plan opgesteld en aan de welstandcommissie voorgelegd dat als een toegevoegde waarde van het straatbeeld van de Hoofdstraat kan worden gezien.

Slotconclusies gemeentelijk beleid voor plangebied

Met het bouwplan wordt zuinig, zorgvuldig, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik nagestreefd. De oorspronkelijke gemengde functie, inclusief een woning op de bovenverdieping blijft ter plaatse van de Hoofdstraat 162-164 intact. Ten aanzien van de huidige situatie wordt er één bouwlaag toegevoegd.

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. Dit zorgt ervoor dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

3. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

3.1 Inleiding

De 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 en het onderscheid is vaak ook niet meer goed aan te geven. 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.

3.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

Motivering en conclusies geluid voor plan

Wegverkeerslawaai

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Uit het door ingenieurbureau De Roever Omgevingsadvies uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat in de nabijheid van het plangebied akoestisch relevante wegen gelegen zijn. De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op het plangebied aan de Hoofdstraat 162-164 te Schijndel is onderzocht voor het maatgeven de jaar 2025. Het plangebied ligt niet binnen zones van wegen, zodat geen onderzoek naar de geluidbelasting per weg hoeft te worden uitgevoerd, en geen hogere waarde procedure hoeft te worden doorlopen.

Om binnen de woning een acceptabel woon- en leefklimaat te hebben zal de geluidwering van de gevel moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen minimale waarde voor de $G_{a,k}$.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting aan de voorzijde tot 68 dB bedraagt, en aan de zijgevels tot 63 dB. Voor de verblijfsgebieden grenzend aan deze gevels geldt dat de karakteristieke geluidwering minimaal 35 dB(A) moet bedragen. Dit betekent dat in de ontwerpfase de geluidwering van de gevels een belangrijk aandachtspunt is.

De volledige onderzoeksrapportage van ingenieurbureau De Roever Omgevingsadvies is in bijlage 1 opgenomen.

Industrielawaai

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

Spoorweglawaaï

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

Vliegtuiglawaaï

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

Stiltegebieden

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

Algehele conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt leveren de voorgenomen ontwikkelingen geen belemmeringen op.

3.3 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* (editie 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.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor plan

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke 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.

3.4 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, licht ontvlambaar 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 van de provincie Noord-Brabant 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 plan

Externe veiligheid inrichtingen

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

Afbeelding 8: Uitsnede Risicokaart Nederland (nederland.risicokaart.nl)



In de directe omgeving (ruim 800 meter) van het plangebied ligt geen risicovolle inrichting (rode aanduidingen op bovenstaand kaartbeeld). Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Anderzijds vormt onderhavige ontwikkeling geen risico voor kwetsbare objecten in de omgeving.

Externe veiligheid vervoer

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

Het Rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. De atlasen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, in-

zicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang.

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Overige kabels en (buis)leidingen

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

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

Overige zonering

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

Algehele conclusie

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

3.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

Motivering en conclusies MER voor plan

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 ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

3.6 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 plan

Uit het door ingenieursbureau MILON uitgevoerde historisch vooronderzoek bodem wordt er op de onderzoekslocatie geen noemenswaardige bodemverontreiniging verwacht. Daarom kan conform NEN 5740 uitgegaan worden van een zogenaamde onverdachte locatie. Aldus is de volgende hypothese opgesteld: 'onverdachte locatie'.

De volledige onderzoeksrapportage van MILON is in bijlage 2 opgenomen. Nader (vervolg)onderzoek is niet noodzakelijk.

3.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

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.

Het Aa en Maas maakt gebruik van recent waterrelevant beleid en regelgeving. Een en ander is opgenomen in het nieuwe Waterbeheerplan 'waardevol water', Keur oppervlaktewater 2015, Handreiking Watertoets (versie maart 2015). De huidige en toekomstige situatie van de planlocatie en gebiedspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

Motivering en conclusies water voor plan

Aan de Hoofdstraat 162-164 vindt geen uitbreiding van verhard / bebouwd oppervlak plaats. In de huidige situatie is het plangebied namelijk al nagenoeg geheel verhard / bebouwd. Het planvoornemen is nu zo ingericht dat er vervangende nieuwbouw plaatsvindt, maar het definitieve ontwerp moet nog worden opgesteld. Er kan in ieder geval geconcludeerd worden dat met onderhavige ontwikkeling een hydrologisch neutrale situatie ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

Binnen het plangebied komt in de huidige situatie reeds afvalwater vrij. Ook in de nieuwe situatie zal het vrijkomende afvalwater gescheiden worden van het hemelwater en worden afgekoppeld naar de gemeentelijke riolering.

De initiatiefnemer c.q. de architect dient bij de verdere uitwerking van het bouwplan gehoor te geven aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en de eventueel noodzakelijke infiltratie- en bergingsvoorzieningen te treffen zodat daadwerkelijk hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

3.8 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 luchtkwaliteitsonderzoek 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 meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

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

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

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

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

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

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 wonin-

gen. 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.

Motivering en conclusies lucht voor plan

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

Onderhavige plannen hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in 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 binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

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

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- 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 ontwikkelingsplan 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 de planlocatie.

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

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

Conclusie flora en fauna voor plan

Door Blom Ecologie is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan voor flora en fauna. De conclusie en aanbevelingen luiden als volgt.

Conclusies

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aanmerkelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd wordt geadviseerd, alvorens te controleren of er kauwen broedden in de schoorstenen.
- De ruimtelijke ingrepen leidden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.
- Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aanmerkelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- De planlocatie is, behouden Nationaal Landschap 'Groen Woud' geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

Aanbevelingen

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

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

De volledige onderzoeksrapportage van Blom Ecologie is in bijlage 3 opgenomen. Nader (vervolg)onderzoek is niet noodzakelijk.

3.10 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 eventueel 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 plan

Door Bureau voor Archeologie is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De conclusie luidt (letterlijk overgenomen) als volgt.

De volgende onderzoeksvragen zijn in dit onderzoek gebruikt:

- Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?

De beoogde ingreep bestaat uit het slopen van de huidige bebouwing en de realisatie van een commerciële ruimte en appartementen. De nieuwbouw zal worden gefundeerd door middel van een strokenfundering tot ca. 80 m -mv. • Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?

Het plangebied ligt in het Brabants Zandgebied op een dekzandrug. Waarschijnlijk was in het plangebied oorspronkelijk een enkeerdgrond

aanwezig.

- Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?

In het onbebouwde deel van het plangebied zijn drie boringen gezet tot maximaal 150 cm -mv. In alle boringen is een humeus zandpakket aanwezig dat wordt geïnterpreteerd als een antropogeen dek. Het pakket bevat hardgebakken baksteenfragmenten in alle boorprofielen, glas en puin in boorprofiel 2 en gele vlekken, hardbakken baksteenfragmenten, houtskool, en

sintels in boorprofiel 3. Onderin het antropogene dek is geen oude bodem aangetroffen. Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat het pakket waarschijnlijk recentelijk is omgewerkt en/of opgebracht en de oorspronkelijke bodem is opgenomen in het antropogene dek. Verondersteld wordt dat ter plaatse het bebouwde deel van het plangebied, met name ter plaatse van het pand dat is gebouwd in de jaren 40 van de vorige eeuw, ook geen oude bodem meer aanwezig is en de bodem eveneens tot in de C-horizont is geroerd.

- Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

In het plangebied is waarschijnlijk geen oude bodem meer aanwezig. Daarom is de kans op behoudenswaardige archeologische resten klein. Wel kunnen in het plangebied nog diepe grondsporen aanwezig zijn. De aan- of afwezigheid van deze structuren kan met onderhavig onderzoek niet worden uitgesloten.

- Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:
- Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?

De mogelijke archeologische waarden (diepe greppels en waterputten) kunnen worden vergraven door de voorgenomen ingreep.

- Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?

Eventuele archeologische waarden kunnen worden opgespoord en gedocumenteerd door bij de civiele werkzaamheden te voorzien in een archeologische begeleiding. Echter, omdat de bodem is geroerd tot in de C-horizont is de kans klein dat behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Daarom worden maatregelen niet noodzakelijk geacht.

De volledige onderzoeksrapportage van Bureau voor Archeologie is in bijlage 4 opgenomen.

Op basis van voormeld onderzoek heeft de gemeente Schijndel op 31 augustus 2015 het volgende selectieadvies gegeven:

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een (hoge) verwachting heeft voor het aantreffen van archeologische resten uit alle archeologische perioden. Uit het booronderzoek blijkt dat deze resten te verwachten zijn vanaf ca. 80 cm onder maaiveld.

Omdat de fundering van het nieuwe gebouw op dezelfde diepte komt te liggen als de fundering van de bestaande gebouwen, op 80 cm - maaiveld, kan de Gemeente Schijndel instemmen met het advies het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.

Indien dieper wordt gegraven dan 80 cm - maaiveld, dient opnieuw gekeken te worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Indien toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE of de gemeente Schijndel) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Het volledige selectieadvies is in bijlage 4.1 opgenomen.

3.11 Verkeer en parkeren

De gemeente Schijndel streeft naar een goede ontsluiting, maar ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocaties betekent dit dat de ontsluitingen van de terreinen afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

Het huidige restaurant heeft een oppervlakte van circa 200 m². Voor restaurants geldt een parkeernorm van 16 per 100 m² (32 pp). Bij een bezoekersaandeel van 80% gaat het om 26 pp in de openbare ruimte en 6 op het eigen terrein. Voor de winkel met een oppervlakte van circa 150 m² geldt een parkeernorm van 3,5 pp/100 m² bvo (5pp). Bij een bezoekersaandeel van 82% gaat het om 4 pp in de openbare ruimte en 1 op het eigen perceel.

Op de verdiepingen van beide panden is een woning gesitueerd waarvoor de ontwikkelaar een parkeernorm van 2,5 per woning aan houdt (5 pp). Met een bezoekersaandeel van 0,3 per woning gaat het om een parkeerbehoefte van 4 pp voor bewoners, op het eigen terrein en 1 voor de bezoekers, in de openbare ruimte. Een en ander resulteert in een totale parkeerbehoefte in de huidige situatie van 42 pp, waarvan 8 pp op het eigen terrein zouden moeten worden ingericht en 34 pp op de openbare ruimte.

In het nieuwe plan wordt circa 450 m² aan commerciële ruimte ingericht. Voor de winkel houdt de ontwikkelaar de differentiatie 'buurt- en dorpscentrum' aan. Deze gradatie kent de CROW echter niet voor centrumvoorzieningen. Voor dergelijke voorzieningen dient de differentiatie 'binnenstad of hoofdwinkelcentrum voor een kern van 20.000 – 30.000 inwoners' te worden aangehouden (3,5 pp/ 100 m² bvo). De parkeerbehoefte voor deze ruimte ligt op 16 pp.

Nagenoeg volledig voor bezoekers (99%) en nagenoeg niet (1%) voor personeel. Feitelijk gaat het CROW er vanuit dat er voor personeel in een hoofdwinkelcentrum geen parkeerplaats beschikbaar is.

Voor de 7 goedkope appartementen geldt een parkeernorm van 2 pp/woning (14 pp). Waarvan 3 pp voor bezoekers (0,3 pp/woning) in de openbare ruimte. De totale behoefte voor de ontwikkeling ligt daarmee op 30 pp, waarvan 12 pp op het eigen terrein en 18 in de openbare ruimte.

Op het Catharinaplein liggen 71 parkeerplaatsen, 68 reguliere en 3 voor gehandicapten. Bij de ontwikkeling van de 9 appartementen boven de Aldi is rekening gehouden met 9 ontheffingen voor de appartementen. Daarmee komt het totale aantal 'vrije' parkeerplaatsen op 62 voor bezoekers. Bij de toegenomen behoefte van 57 kortparkeerplaatsen naar 90, mag je gevoeglijk aannemen dat de parkeerdruk, voor het kortparkeren er toeneemt.

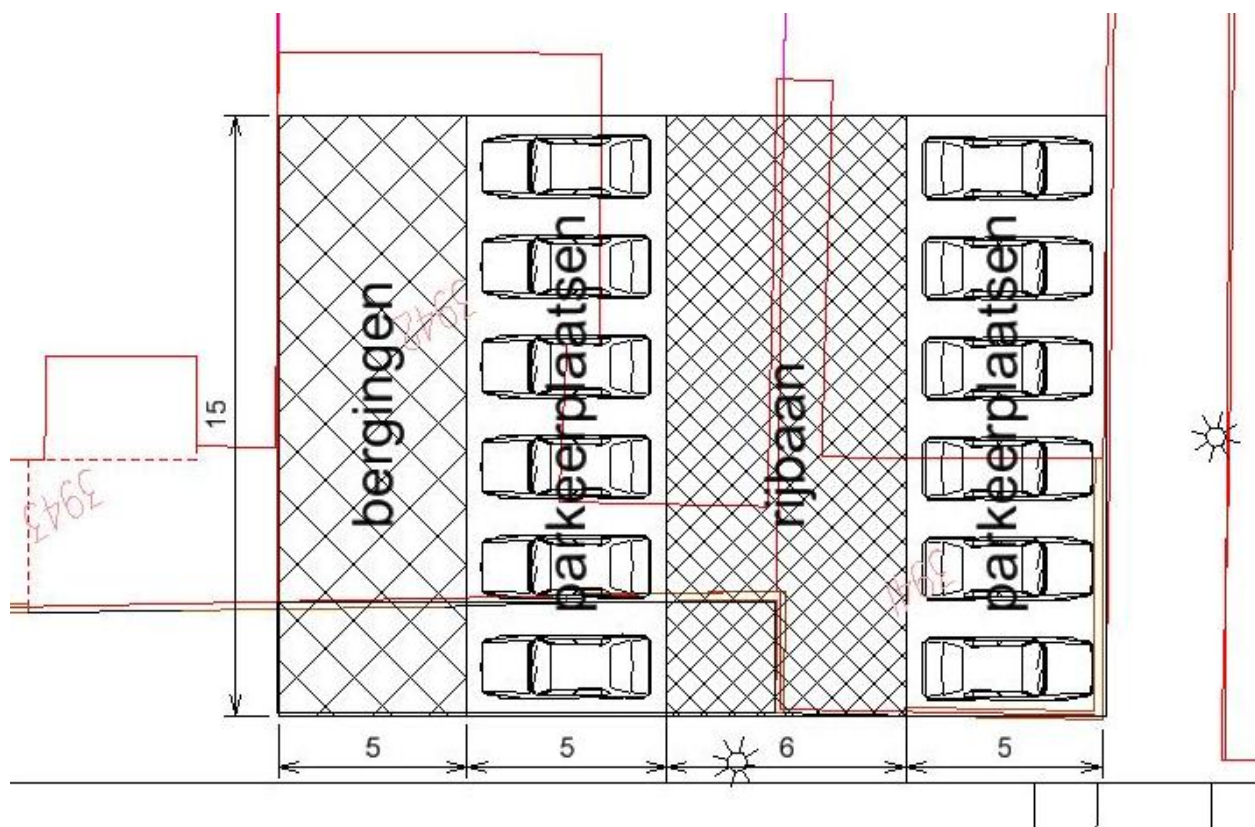
Bij de evaluatie van het parkeerbeleid is geregistreerd hoe hoog de druk op het parkeerterrein achter de Aldi was tijdens de openingstijden van de winkels. Daarbij is geconsta-

teerd dat de parkeerdruk er bijna 100% was. Dat houdt in dat er, gedurende de openingstijden van de winkels feitelijk geen enkele ruimte is om de capaciteit voor langparkeren, middels ontheffingen uit te breiden c.q. de parkeerbehoefte hiervoor in de openbare ruimte toe te laten. Indien de parkeerbehoefte van de bewoners wordt afgewikkeld op de openbare ruimte ontstaat de volgende situaties:

- Nieuwe én bestaande bewoners/ontheffinghouders vinden geen vrije plaatsen door de aanwezige bezoekers/klanten van ondernemers óf de bezoekers/klanten vinden geen vrije plaatsen door de ontheffinghouders/bewoners
- Met de toegenomen parkeerbehoefte door de verschuiving van restaurant naar winkel wordt de druk op de parkeerplaatsen hoger. Als daar de parkeerdruk van de bewoners van de appartementen nog bij komt, zal de druk leiden tot een situatie waarin niet langer kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van de Aldi, andere ondernemingen en de bestaande bewoners van dit deel van het centrum.

In het belang van de publieksaantrekkelijkheid van het centrumgebied én het borgen van een aangenaam woon- en winkel(ondernemers)klimaat worden op eigen terrein 12 pp aangelegd.

Afbeelding 9: 12 parkeerplaatsen aan zijde Catharinaplein



4. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

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

Onderhavig plan voorziet in een minimale verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Twee panden ten behoeve van commerciële en horecafuncties op de begane grond en woondoeleinden op de verdiepingen maken plaats voor één pand ten behoeve van commerciële functies op de begane grond en woondoeleinden op de verdiepingen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het ene hoofdgebouw plaatsmaakt voor het andere met de aanvulling dat de nieuwbouw voorziet in de realisatie van een derde bouwlaag met kap.

De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing worden echter 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.

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

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.

Met het bestemmingsplan c.q. het bouwplan wordt tevens zuinig, zorgvuldig en meer-voudig ruimtegebruik nagestreefd. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

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.

Op het navolgende kaartbeelden (bron: Princen Ontwerp & Bouwprocesbegeleiding) zijn impressies van de beeldkwaliteit en bouwmassa weergegeven.

Afbeelding 10: Impressie (concept) voorzijde nieuwbouw (1) (bron: Princen Ontwerp & Bouwprocesbegeleiding)



Afbeelding 11: Impressie (concept) voorzijde nieuwbouw (2) (bron: Princen Ontwerp & Bouwprocesbegeleiding)



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 Wro 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, erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.4 Toelichting bestemmingen

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

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

- a. detailhandel (met uitzondering van een supermarkt);
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. wonen op de verdieping(en);
- e. culturele of creatieve voorzieningen;
- f. aan-huis-verbonden beroepen;
- g. internetverkoop
- h. verhardingen en parkeervoorzieningen;
- i. aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- j. tuinen en groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Deze bestemming dekt het gewenste gebruik en sluit het beste aan bij de planmethodiek en –systematiek die ter plaatse wordt gebruikt.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voor-gevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak. Erfbebouwing is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

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 hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

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 bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Van de zijde van de initiatiefnemer is in informeel verband contact opgenomen met de direct omwonenden. Niet gebleken is dat de direct omwonenden ernstige bezwaren hebben tegen het voorgenomen bouwplan.

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

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