



Bestemmingsplan

Kom Schijndel 2013

Voorontwerp d.d. : 17 juli 2012
Ontwerp d.d. : 19 maart 2013
Vastgesteld gemeenteraad : 27 juni 2013

Vastgesteld bestemmingsplan Kom Schijndel 2013

In opdracht van

Gemeente Schijndel
Miranda Gangabisoensingh
Wim van Deursen

Opgesteld door

SRE Milieudienst
Keizer Karel V Singel 8
Postbus 435
5600 AK Eindhoven
040-2594404

Auteurs

Eric de Bruin/Jessica de Vrees

Projectnummer

504881

Datum

18 juni 2013

Status

Vastgesteld

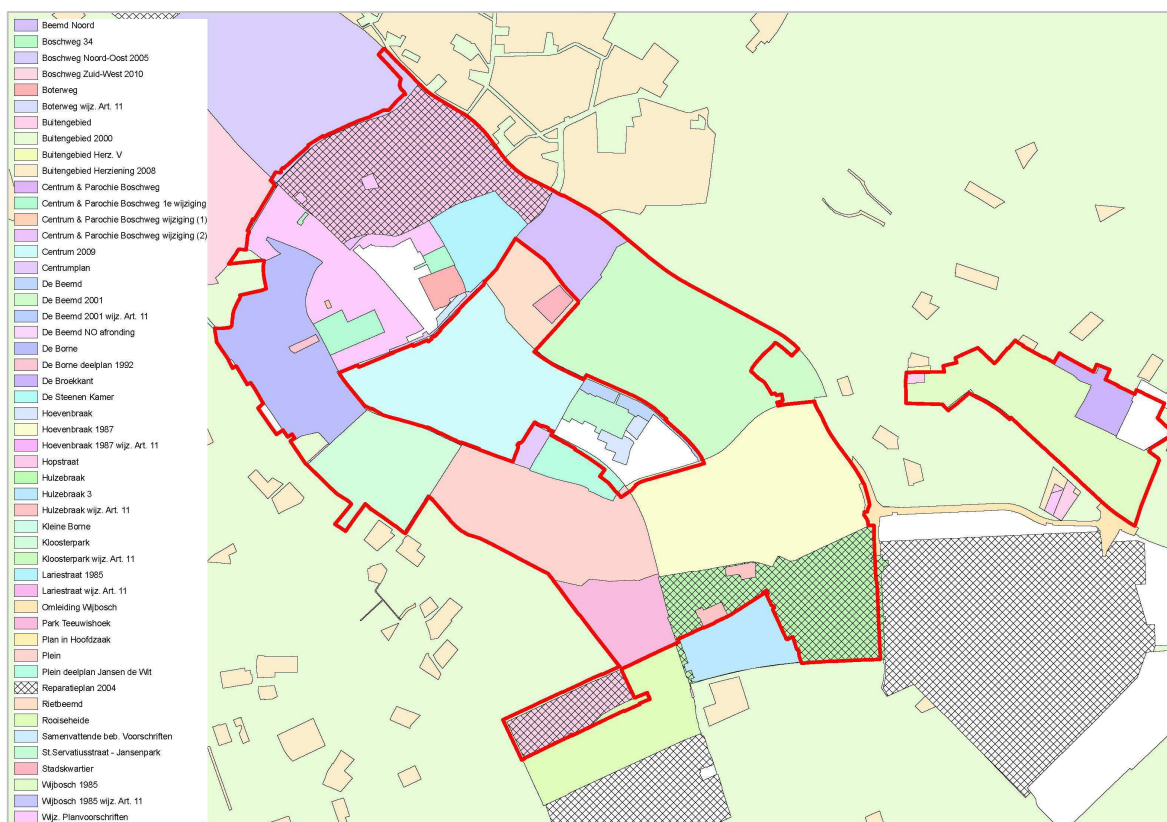


Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	9
1.1	Aanleiding en doel.....	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	10
1.4	Bij het plan behorende stukken.....	11
1.5	Leeswijzer	11
2	Beleidskader	13
2.1	Nationaal beleid	13
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
2.2	Provinciaal beleid	14
2.2.1	Structuurvisie Provincie Noord-Brabant.....	14
2.2.2	Verordening Ruimte	15
2.3	Gemeentelijk beleid.....	17
2.3.1	Strategische Visie	17
2.3.2	Structuurvisie Ruimte.....	17
	<i>Structuurbeeld Ruimte (eindbeeld Structuurvisie Ruimte)</i>	19
2.3.3	Woonvisie Schijndel.....	19
2.3.4	Uitvoeringsprogramma Wonen	20
2.3.5	Bebouwingsregeling Wonen 2009	20
2.3.6	Speelruimteplan	20
2.3.7	Hondenbeleid	21
2.3.8	Verkeer	21
2.3.9	Parkeren	22
2.3.10	Openbare verlichting.....	23
2.3.11	Groen en bomenverordening.....	23
2.3.12	Water	25
2.3.13	Detailhandel.....	26
2.3.14	Kantoren versus dienstverlening	28
2.3.15	Horeca	28
2.3.16	Erfgoed	29
2.3.17	Welstand	30
2.3.18	Structuurvisie Wijbosch	32
3	Planbeschrijving.....	34
3.1	Ontstaansgeschiedenis	34
3.2	Ruimtelijke structuur.....	37
3.2.1	Ruimtelijke structuur	37

Historische bebouwingslinten	37
Woonwijken in traditionele blokverkaveling	37
Tuindorpen en tuinwijken	38
Woonerven	38
Thematische bouw	38
Individuele woningbouw	39
Instellingen en instituten	39
3.2.2 Ontsluiting	39
3.2.3 Groen en Water	40
3.3 Functionele structuur	41
Wonen	41
Bedrijvigheid	42
Kantoren en dienstverlening	43
Detailhandel	44
Horeca	45
Maatschappelijke voorzieningen	45
Sport	45
Cultuur en ontspanning	46
Agrarische percelen	46
Openbare ruimte	46
Nutsvoorzieningen	47
3.4 Ontwikkelingen	47
4 Milieuhygiënische en Planologische verantwoording	50
4.1 Verkeerslawaaï	50
4.2 Bedrijven- en milieuzonering	50
4.3 Externe veiligheid	51
Risicovolle inrichtingen	51
Transport over de weg	52
Buisleidingen	52
4.4 Geur	53
4.5 Luchtkwaliteit	54
4.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	54
4.7 Bodem	54
4.8 Waterhuishouding	55
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	55
4.10 Duurzaam bouwen	59
5 Het Bestemmingsplan	60
5.1 Het juridisch plan	60

5.1.1	Inleiding.....	60
5.1.2	Bestaande rechten.....	60
5.1.3	Parkeren	60
5.2	Woonbestemmingen	61
5.2.1	'Wonen', 'Wonen–Zorg' en 'Wonen–Woonwagenstandplaats'.....	61
5.2.2	'Tuin'	63
5.3	Niet-woonbestemmingen	63
	Niet-openbare bestemmingen.....	63
5.3.1	Bouwregels	63
5.3.2	Agrarisch	64
5.3.3	Bedrijf	64
5.3.4	Cultuur en ontspanning.....	64
5.3.5	Gemengd	64
5.3.6	Horeca	65
5.3.7	Kantoor	66
5.3.8	Maatschappelijk	66
5.3.9	Sport	66
	OPENBARE BESTEMMINGEN	67
5.3.10	Verkeer	67
5.3.11	Water	67
5.3.12	Groen	68
5.3.13	Bos.....	68
5.4	Dubbelbestemmingen	68
5.4.1	Leiding – Riool	68
5.4.2	Waarde – Archeologie 2 t/m 5	68
5.4.3	Waarde cultuurhistorie 2 en 3 – karakteristieke bebouwing	68
5.4.4	Waarde – Ecologie.....	68
5.4.5	Waarde – Waardevolle boom	69
6	Financiële haalbaarheid	70
7	Procedure.....	72
7.1	Vooroverleg en inspraak	72
7.2	Ter inzagelegging en vaststelling.....	72



Overzicht bestemmingsplannen met in rood aangegeven de plangrens van voorliggend bestemmingsplan.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De bebouwde kom van de gemeente Schijndel wordt gevormd door de kernen Schijndel en Wijbosch. Vanuit het verleden gelden voor deze gebieden een groot aantal verschillende bestemmingsplannen, van verschillende 'leeftijden' en met verschillende uitgangspunten.

De verschillende plannen bieden geen adequaat beleids- en toetsingskader meer voor verzoeken van burgers en organisaties gericht op wijzigingen in gebruik, bebouwing en terreininrichting. Verzoeken die niet binnen dit kader vallen, moeten door het ontbreken van een actueel beleids- en toetsingskader voor de diverse onderwerpen steeds per situatie worden beoordeeld. Voor verzoeker en toetser (de gemeentelijke overheid) biedt dit onvoldoende zekerheid. Daarnaast moet elke gemeente volgens de Wet ruimtelijke ordening per juli 2013 beschikken over actuele bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, waarbij de bestaande (niet illegale) situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via een binnenplanse afwijking- of wijzigingsbevoegdheid, mogelijk zijn. Alleen ontwikkelingen waarvan de planologische procedure geheel is afgerond (onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsvergunning) of waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen en daartegen weinig of geen reacties zijn ingediend, zijn meegenomen. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

In het hart van de Brabantse Meierij liggen de dorpen Schijndel en Wijbosch, die samen de gemeente Schijndel vormen. De gemeente ligt centraal in de driehoek 's-Hertogenbosch, Oss, Eindhoven. De kern Schijndel kan ruimtelijk worden opgedeeld in meerdere gebieden. Het plangebied van de actualisering 'Kom Schijndel 2013' beslaat binnen de kern Schijndel de deelgebieden:

- De Beemd
- De Borne
- Hoevenbraak/Hulzebraak
- Plein
- Hopstraat
- Langstraat (een deel van het bebouwingslint richting het buitengebied).

Daarnaast is de gehele kern Wijbosch onderdeel van het plangebied.

Op nevenstaande afbeelding is globaal de ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van het bestemmingsplan. De plangrenzen zijn bepaald aan de hand van de overige, reeds geactualiseerde bestemmingsplannen in de gemeente. Er is onder andere afstemming gezocht met de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het bestemmingsplan voor het centrum.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' vigeren diverse bestemmingsplannen. Voor een klein deel van het plangebied vigeert thans geen bestemmingsplan. Er is sprake van verouderde regelingen en verschillende planvormen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan (de vroegere vrijstellingen c.q. ontheffingen).

Een up-to-date juridische basis ontbreekt. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat – beter dan de nu vigerende plannen – aansluit bij de bestaande situatie.

In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Hoger Beroep
Plan in Hoofdzaak	24 juli 1964	22 december 1965	
Buitengebied	24 juni 1983	5 september 1984	23 maart 1988
Buitengebied 2000	13 december 2001	24 juli 2002	
Buitengebied Herziening 2008	18 december 2008	14 juli 2009	
Centrum & Parochie Boschweg	13 mei 1955	28 november 1956	
Boterweg	13 december 1984	19 juli 1985	
Lariestraat 1985	10 juli 1986	30 december 1986	
Hopstraat	9 april 1992	27 november 1992	15 december 1994
De Beemd NO afronding	15 december 1961	22 mei 1963	
Beemd Noord	13 september 1990	17 januari 1991	
De Beemd 2001	11 september 2003	2 december 2003	
Boschweg 34	24 september 2009	n.v.t.	3 november 2011
De Borne	12 december 1975	26 januari 1977	
Hoevenbraak 1987	8 december 1988	22 juni 1989	7 september 1990
Wijbosch 1985	12 februari 1987	25 augustus 1987	21 maart 1989
De Broekkant	7 januari 1993	21 juli 1993	
Plein Deelplan Jansen de Wit	30 juni 1988	8 november 1988	
Park Teeuwishoek	10 november 1988	21 maart 1989	
Plein	12 april 1994	25 augustus 1994	
Hulzebraak	3 juli 1997	12 november 1997	11 januari 1999
Kloosterpark	2 juli 2001	30 augustus 2001	
Reparatieplan 2004	15 juli 2004	8 oktober 2004	
Centrum & Parochie Boschweg 1 ^e wijziging	14 september 1956	3 juli 1957	
Centrum & Parochie Boschweg wijziging (1)	3 juli 1958	20 maart 1959	
Centrum & Parochie Boschweg wijziging (2)	11 oktober 1963	22 juli 1964	
De Borne deelplan 1992	10 september 1992	24 november 1992	
Samenvattende beb. voorschriften	6 maart 1964	1 december 1965	
Wijziging planvoorschriften	24 maart 1994	14 juni 1994	
Buitengebied Herz. V	9 maart 1995	13 augustus 1995	
Boterweg wijziging artikel 11	20 oktober 1986	18 december 1986	
Boterweg wijziging artikel 11	25 juni 1996	20 augustus 1996	
Lariestraat wijziging artikel 11	19 januari 1987	18 maart 1987	
De Beemd 2001 wijziging artikel 11	8 maart 2005	3 mei 2005	
Hoevenbraak 1987 wijziging art 11	17 april 1990	12 juni 1990	
Wijbosch 1985 wijziging artikel 11	19 februari 1990	24 april 1990	

Wijbosch 1985 wijziging artikel 11	23 oktober 1990	5 december 1990
Hulzebraak wijziging artikel 11	25 augustus 1998	n.v.t.
Hulzebraak wijziging artikel 11	20 oktober 1998	n.v.t.
Hulzebraak wijziging artikel 11	18 april 2001	n.v.t.
Hulzebraak wijziging artikel 11	27 mei 2003	24 juni 2003
Kloosterpark wijziging artikel 11	2 juli 2001	30 augustus 2001

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de gemaakte keuzes. In hoofdstuk 4 worden de milieutechnische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedure.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor de functionele en (steden)bouwkundige mogelijkheden binnen het plangebied.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 22 november 2011 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door de Tweede Kamer aangenomen waarna de Structuurvisie begin 2012 in werking is getreden. Met de Structuurvisie is het roer in het nationale ruimtelijke omgezet. Er was vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij de burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkering buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Relatie met het bestemmingsplan

Geen van de onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan zal dan ook vooral het provinciaal beleid bepalend zijn.

2.2 Provinciaal beleid

Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden. Daarmee is de Paraplunota (met alle bijbehorende beleidsdocumenten) ingetrokken. De Verordening Ruimte fase 2 is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. Hierna wordt ingegaan op de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte fase 1 en 2.

2.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft in de SVRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk tot 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van Noord-Brabant sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De provincie Noord-Brabant streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur en landschapontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoerssysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden. Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Deze speerpunten van beleid zijn vertaald in 13 provinciale ruimtelijke belangen.

De provincie Noord-Brabant 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 steden en in het landelijk gebied. 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.

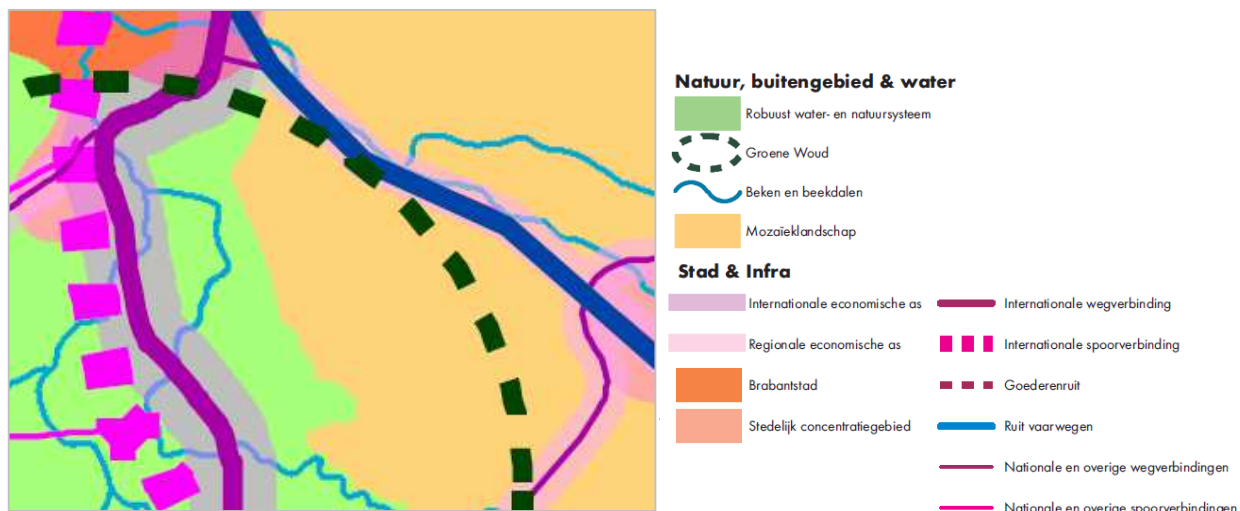
Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie Noord-Brabant binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

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

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

De provincie Noord-Brabant 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 het beheer en onderhoud van bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie Noord-Brabant wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de locatie. 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.



Uitsnede SVRO (Bron: www.brabant.nl)

Relatie met het bestemmingsplan

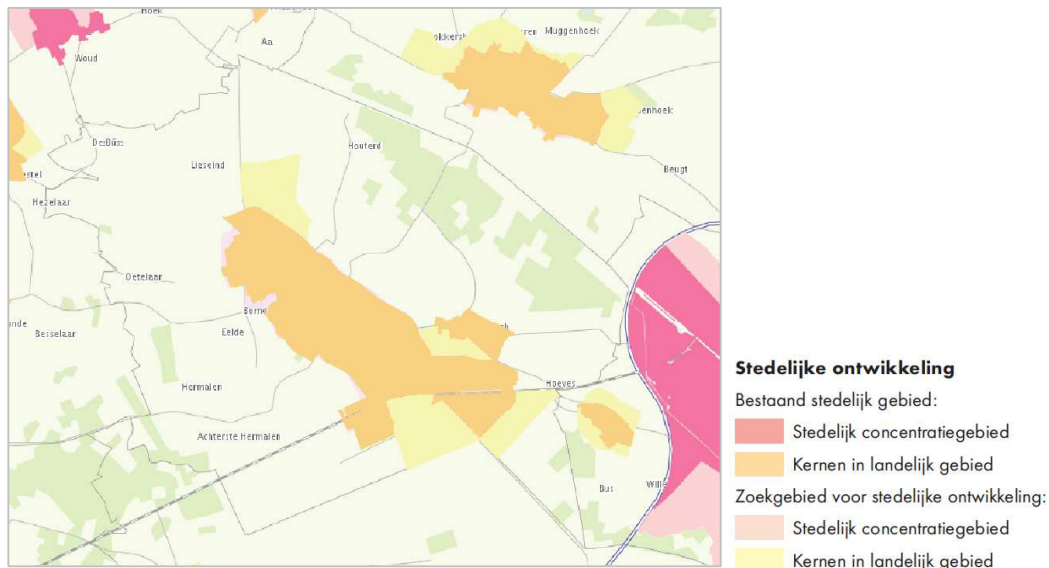
Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan voor de bestaande bebouwde omgeving van de kernen Schijndel en Wijbosch. Dit plan beoogt de bestaande (legale) situatie vast te leggen in een juridisch-planologische regeling, waarbij ruimte is voor flexibiliteit daar waar dat verantwoord is. Zeker op het gebied van functiemenging-/uitwisseling biedt dit bestemmingsplan mogelijkheden. De ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd door bij vervangende nieuwbouw alsook bij functiewijzigingen voorwaarden te stellen aan onder andere het parkeren.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op 11 mei 2012 is de provinciale Verordening ruimte 2012 vastgesteld. In de Verordening ruimte staan onderwerpen uit de SVRO, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening Ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekeningen moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimte;
- GHS natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersystemen;
- land- en tuinbouw;
- cultuurhistorie en archeologie.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid uit de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. In de verordening zijn het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkelingen begrensd.



Uitsnede Verordening ruimte 2012 (Bron: www.brabant.nl)

Relatie met het bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied; kernen landelijk gebied'. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en heeft betrekking op de bebouwde kom van Schijndel en sluit derhalve aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante gemeentelijk beleid kort beschreven. Hierbij is overwogen dat het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft op bestaand stedelijk gebied en conserverend van aard is. Er worden in onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gezien het voorstaande wordt volstaan met het noemen van de belangrijke punten uit de diverse beleidsstukken. In die gevallen waarin het beleid ook doorwerkt in de verbeelding en/of de regels, wordt dit vermeldt.

2.3.1 Strategische Visie

Op 10 november 2005 heeft de gemeenteraad de Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020' vastgesteld. In deze Strategische Visie is het gewenste (ruimtelijke) toekomstbeeld van Schijndel onder woorden gebracht. In de Strategische Visie is Schijndel in 2020 een rustig dorp, waar het landelijke en groene karakter van het buitengebied terugkomt in de woonwijken. De wijken bieden een gevarieerd en levendig woonmilieu. Ten aanzien van jongeren en ouderen zijn woningen en voorzieningen gecreëerd, waardoor het voorzieningenaanbod ook behouden kan blijven. Door het bieden van woondiversiteit is binding aan Schijndel gerealiseerd.

De Strategische Visie bepaalt de richting van de gewenste ontwikkelingen, maar niet de route waarlangs deze tot stand zullen komen. De Structuurvisie Ruimte brengt de mogelijke 'routes' in beeld en de keuzes die daaraan verbonden zijn.

Relatie met bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Ontwikkelingsplannen voortkomend uit de Strategische Visie dienen een aparte procedure te doorlopen. Meer algemene zaken, zoals variatie in voorzieningen, zijn binnen bepaalde kaders wel mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

2.3.2 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:

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

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

De zeven thema's zijn:

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

Per thema zijn definitieve keuzeonderwerpen benoemd die voor de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt en uiteindelijk worden gerealiseerd. Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn geen van de in de Structuurvisie Ruimte genoemde keuzeonderwerpen c.q. ontwikkelingen meegenomen in het bestemmingsplan. Bovendien zijn veel van de genoemde keuzeonderwerpen c.q. ontwikkelingen gesitueerd buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Voor de genoemde keuzeonderwerpen c.q. ontwikkelingen zal een separate procedure gevolgd worden, hier wordt volstaan met een opsomming met korte omschrijving van de relevante keuzeonderwerpen.

Natuur, water en cultuurhistorie

- Combinatie van wateropvang/wandelroutes in kernrandgebied Schijndel. Door de hogere ligging van Schijndel loopt het water af naar de randen en het omliggende buitengebied. Regenwater kan eenvoudig naar de kernranden worden afgevoerd en er langere tijd worden vastgehouden. Door de combinatie met wandelroutes is een versterking van het gebied goed mogelijk.
- Behoud van cultuurhistorische woonbebouwing (met name in relatie tot het buitengebied).

Recreatie en toerisme

- Geen keuzeonderwerpen of ontwikkelingen binnen plangebied.

Landbouw / buitengebied

- Geen keuzeonderwerpen of ontwikkelingen binnen plangebied.

Voorzieningen

- Uitbreiding Elde College. Bestuurlijk is vastgesteld dat een permanente uitbreiding van het bestaande schoolgebouw doelmatiger is dan het omzetten van de tijdelijke leslokalen naar een permanente voorziening. Een gedeelte van het aangrenzende kloosterpark zal worden aangesproken voor de uitbreiding van het bestaande schoolgebouw.

Verkeer en vervoer

- Overmatig intern en doorgaand gemotoriseerd verkeer binnen de kom van Schijndel. Deze verkeersproblematiek (overmatig intern en doorgaand gemotoriseerd verkeer) in Schijndel zorgt ervoor dat de leefbaarheid in de kern onder druk komt te staan. Binnen de kom spitst het probleem zich toe op twee komtraverses:
 1. In het noordelijke deel gaat het om de wegen Boschweg, Hoofdstraat, Kluisstraat en Steeg. Voor het interne gemotoriseerde verkeer op deze komtraverse zou de Structuurweg een goed alternatief kunnen zijn. Hiervoor moet het functioneren van de stroomfunctie van deze weg worden behouden en is op termijn een capaciteitsvergroting van de knooppunten nodig.
 2. In het zuidelijk gelegen deel gaat het om de wegen Schootsestraat, Kloosterstraat, Hoofdstraat, Plein 1944 en Wijboscheweg. Om het gemotoriseerde verkeer hier te faciliteren zullen waarschijnlijk ruimtelijke aanpassingen nodig zijn aan de bestaande infrastructuur en in de periferie van deze komtraverse.

Werken

- Externe veiligheid (bedrijvigheid). In het centrum en in de overige woonwijken zijn nieuwe risicovolle bedrijven uitgesloten. Deze principes moeten verankerd worden in beleid dat ook inwoners en in dit geval met name het bedrijfsleven bindt.

Wonen

- Geen keuzeonderwerpen of ontwikkelingen binnen het plangebied.



Structuurbeeld Ruimte (eindbeeld Structuurvisie Ruimte)

Relatie met bestemmingsplan

Binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan is de uitvoering dan wel borging van een groot aantal van de genoemde onderwerpen rechtstreeks mogelijk. Zo zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk binnen iedere bestemming. De Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn aangeduid, waarbij voor de gemeentelijke monumenten nadere eisen zijn opgenomen in de regels. Rijksmonumenten zijn reeds beschermd door de Monumentenwet. Risicovolle bedrijven zijn uitgesloten. De uitbreiding van het Elde College en aanpassingen in de verkeersstructuur zijn niet meegenomen.

2.3.3 Woonvisie Schijndel

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

Relatie met bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. In de regels is opgenomen dat toevoeging van woningen niet is toegestaan. De Woonvisie heeft dan ook geen verdere uitwerking gekregen in dit bestemmingsplan.

2.3.4 Uitvoeringsprogramma Wonen

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

Relatie met bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. In de regels is opgenomen dat toevoeging van woningen niet is toegestaan. Het Woningbouwprogramma heeft dan ook geen verdere uitwerking gekregen in dit bestemmingsplan.

2.3.5 Bebouwingsregeling Wonen 2009

De gemeente Schijndel kent het beleid 'Bebouwingsregeling Wonen'. Dit beleid is op 14 mei 2002 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleid biedt een regeling voor de uitbreiding van woningen, alsook voor het oprichten van erfbouwing bij woningen. Op 14 april 2009 heeft het college het beleid 'Bebouwingsregeling Wonen 2009' vastgesteld. Dit beleid biedt op onderdelen een verdieping cq verduidelijking van het eerder vastgestelde beleid. De beleidsregel biedt de burger mogelijkheden om de eigen woning uit te breiden middels een uitbreiding of bijgebouw en geeft de randvoorwaarden voor de zogenaamde beroepen aan huis.

De beleidsuitgangspunten uit de 'Bebouwingsregeling Wonen 2009' zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan. Hierdoor zijn royale en flexibele uitbreidingsmogelijkheden van en bij woningen ontstaan. Van het bij een woning behorend achter- en zijerf mag 40% tot een maximum van 100 m² worden bebouwd met erfbebouwing. Hieronder wordt verstaan aanbouwen aan- en bijgebouwen en overkappingen bij een woning. Aan de zijkant van een woning kan een overkapping (carport) worden gerealiseerd en aan de voor- of zijgevel van de woning mag een uitbouw (erker, overkapte entree) worden opgericht. Voor hoekwoningen zijn uitzonderingen opgenomen. Ook het maken van een dakopbouw is mogelijk. Verder geeft het beleid inzicht in de mogelijkheden voor een aan huis verbonden beroep welke onder voorwaarden rechtstreeks wordt toegestaan.

Relatie met bestemmingsplan

De regelingen uit de 'Bebouwingsregeling Wonen 2009' zijn doorvertaald in dit bestemmingsplan.

2.3.6 Speelruimteplan

Buitenspelen vindt plaats op de daarvoor ingerichte plekken zoals speeltuinen en/of trapveldjes, maar ook in de overige buitenruimte. Afhankelijk van de aanwezige speelruimte en het aantal kinderen is de behoefte aan speelruimte hoger of lager. De gemeente Schijndel heeft daarom een Speelruimteplan opgesteld. Hierin wordt eerst geanalyseerd welke voorzieningen gewenst zijn. Vervolgens wordt per wijk aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk gemaakt dienen te worden om kwalitatief goede en kwantitatief voldoende speelruimte te realiseren en de bijbehorende financiële consequenties inzichtelijk te maken. Het Speelruimteplan dateert van 1999 en is in 2010 geactualiseerd.

Relatie met bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Groen' het bouwen en aanleggen van een (kinder)speelplaats toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer - 2' is het oprichten van (kinder)speeltoestellen toegestaan.

2.3.7 Hondenbeleid

In 2001 is de Nota Hondenbeleid opgesteld. Aan dit beleidsplan is een uitvoeringsplan gekoppeld, dat in 2004 geheel is afgerond. Zo zijn er op diverse strategisch bepaalde locaties afvalbakken geplaatst en hondentoiletten en uitrenvelden gerealiseerd.

Om binnen de gehele gemeente het probleem van hondenpoepoverlast te kunnen oplossen, is een totaalpakket van maatregelen noodzakelijk dat zowel de oorzaak als het gevolg aanpakt. Maatregelen die genomen zijn:

1. De Algemeen Plaatselijke Verordening van de gemeente Schijndel bepaalt dat het, met uitzondering van enkele aangewezen plaatsen, verboden is honden hun behoefte te laten doen. Een uitzondering op deze regel geldt wanneer de uitwerpselen direct worden opgeruimd. Tevens dienen honden binnen de bebouwde kom aangelijnd te zijn.
2. Op het gebied van de mentaliteitsverandering zijn er een aantal maatregelen genomen. Via informatieavonden en artikelen in het Schijndels Weekblad en het Brabants Dagblad is de burger op de hoogte gesteld van het hondenbeleid. In diverse winkels zijn opruimmiddelen voor hondenpoep te koop. De inzet van een gemeentelijk handhaver heeft een sterk preventieve werking. Zijn rol is voornamelijk het wijzen van mensen op hun verantwoordelijkheid, dan wel het verstrekken van informatie op dit gebied.

Relatie met bestemmingsplan

In de openbare bestemmingen is de realisatie van hondentoiletten mogelijk gemaakt.

2.3.8 Verkeer

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

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

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

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

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

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

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

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

- het uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen (thema langzaam verkeer);
- het realiseren van haltevoorzieningen, overkappingen en fietsstallingen (thema openbaar vervoer)
- het omvormen van rotondes Steeg, Floralaan en Duinweg naar turbotonnes (thema bereikbaarheid),
- de aanleg van fietstunnel Steeg, te realiseren met rotonde (thema bereikbaarheid),
- het omvormen van het gebied Kloosterstraat – Hoofdstraat (thema bereikbaarheid),
- het herinrichten van de Heikantstraat (thema bereikbaarheid),
- het toegankelijk maken van niet-geprioriteerde halteplaatsen (thema openbaar vervoer)
- daarnaast bestaan er ideeën om de profielen van de zogenaamde 'inprikkers' te wijzigen.

Bovengenoemde maatregelen variëren in zowel omvang als in mate van concreetheid. Daarbij komt dat onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter heeft waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt tenzij de planologisch-juridische procedure (grotendeels) doorlopen is. De hierboven genoemde maatregelen worden daarom – voor zover nodig – niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor zover de genoemde maatregelen niet passen binnen de bestemming verkeer, zal voor de realisatie van de genoemde maatregelen een separate planologisch juridische procedure met een eigen afwegingskader worden doorlopen.

Relatie met bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan worden twee verkeersbestemmingen onderscheiden. Een bestemming ten behoeve van de Structuurweg (vanwege de inrichting en de doorstroombaan van deze weg) en één voor de overige in het plangebied aanwezige erftoegangs- en gebiedsontsluitingswegen.

2.3.9 Parkeren

Tot op heden werden met betrekking tot het onderwerp parkeren geen tot weinig eisen gesteld in de bestemmingsplannen van de gemeente Schijndel. Met het (op termijn) vervallen van de bepalingen uit zowel het Bouwbesluit voor fietsparkeren bij utilitaire gebouwen (het overgangsrecht van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat de oude regeling blijft tot 1 januari 2017) als de Bouwverordening voor autoparkeren (naar verwachting in 2013), zijn beide parkeeronderwerpen nu een zaak voor bestemmingsplannen.

Daarom worden in onderhavig bestemmingsplan voor alle functies parkeernormen opgenomen. De parkeereis is niet uitsluitend beperkt voor bouwactiviteiten doch strekt ook tot gebruik c.q. gebruikswijzigingen.

Relatie met bestemmingsplan

Door het vervallen van bepalingen ten aanzien van fietsparkeren bij utilitaire gebouwen in het Bouwbesluit en het, op termijn, vervallen van bepalingen ten aanzien van autoparkeren in de bouwverordening zijn voor het bepalen van de parkeerbehoefte van alle functies de parkeernormen die CROW heeft opgesteld (publicatie 317, uitgave oktober 2012) voor de woonmilieutype 'groen-stedelijk', stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Ook wordt aandacht besteed aan het gebruik van voortuinen voor het opstellen van voertuigen. Indien dit gebeurt op een manier die ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit, de uitstraling naar- en van de openbare ruimte of het gebruik van de openbare ruimte, is dit ongewenst. Het opstellen van voertuigen, zonder dat vergunning is verstrekt voor het uitwijken, wordt niet toegestaan.

2.3.10 Openbare verlichting

Het beleidsplan 'Openbare verlichting gemeente Schijndel', vastgesteld in oktober 2001, vormt het kader ten aanzien van de openbare verlichting en bepaalt onder andere welke ruimten er moeten worden verlicht en aan welke kwaliteitseisen de openbare verlichting moet voldoen.

Openbare verlichting heeft tot doel om het openbare leven bij duisternis (circa 4100 uur per jaar = 47% van het jaar) zo goed mogelijk te laten functioneren. Een goede kwaliteit openbare verlichting dient daarom het algemeen belang en speelt met name een belangrijke rol bij de onderwerpen sociale veiligheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Sociale veiligheid

Een sociaal veilige omgeving is een omgeving waar men zich zonder direct gevoel voor dreiging of gevaar voor confrontatie met geweld kan bewegen. De wijze van inrichting en verlichting zijn voor een belangrijk deel bepalend voor de ervaring van het veiligheidsgevoel. Sociale veiligheid heeft te maken met alle (semi-) openbare ruimten waar mensen verblijven.

Verkeersveiligheid

Onder verkeersveiligheid, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, wordt afhankelijk van de situatie een veilige en gepaste afwikkeling van het verkeer verstaan. Veilig verkeer bij nacht is moeilijk te realiseren zonder straatverlichting. De weg moet zodanig verlicht worden dat de situatie in de rijrichting te overzien is. De verkeersdeelnemers moeten het verloop van de weg en de aanwezigheid van zijwegen kunnen waarnemen. Met name bij ingewikkelde wegsituaties zoals kruispunten, verkeerspleinen en rotondes, is dit van belang.

Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft betrekking op het bevorderen van de herkenbaarheid, sfeer of het benadrukken van het bijzondere karakter van de openbare ruimte. Openbare verlichting speelt een belangrijke rol bij het tot zijn recht laten komen van de openbare ruimte. Het bijzondere karakter van een plek kan met behulp van de openbare verlichting tot uitdrukking worden gebracht.

Relatie met bestemmingsplan

Binnen alle openbare bestemmingen zijn verlichtingsarmaturen toegestaan.

2.3.11 Groen en bomenverordening

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

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

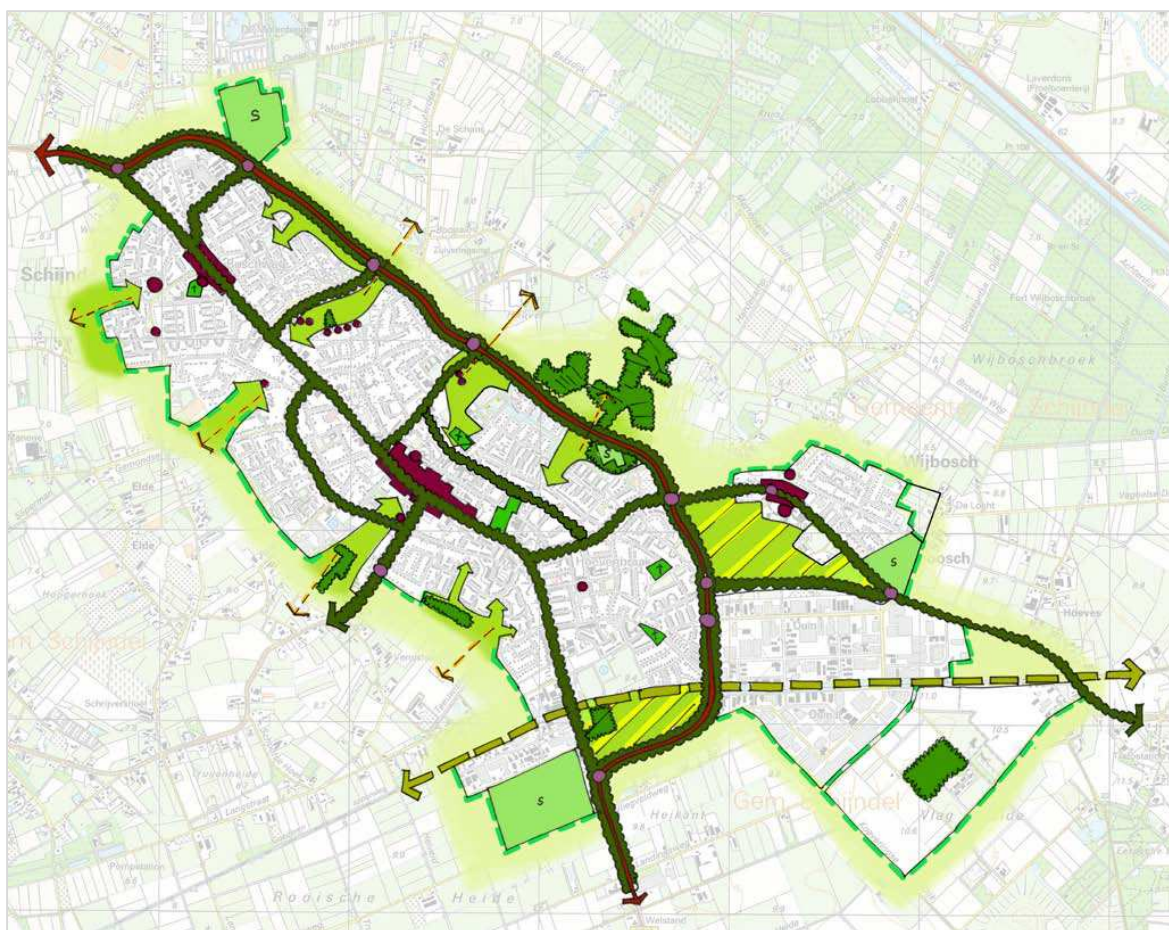
In maart 2012 heeft de gemeenteraad van Schijndel het Groenbeleidsplan Schijndel vastgesteld. Met dit beleidsplan wil de gemeente de visie op het groen herzien en moderniseren. De visie op het groen van de gemeente Schijndel bestaat uit vier hoofdpijlers: duurzaamheid, met minimale inzet een maximaal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

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

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

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

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



Toekomstvisie Groenstructuurplan

Naast het Groenbeleidsplan kent de gemeente Schijndel ook de Bomenverordening (vastgesteld januari 2012). Met deze bomenverordening wil de gemeente de administratieve lasten van het oude kapvergunningenstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van de waardevolle bomen in Schijndel. Hiertoe is op 11 september 2012 de 'Lijst Beschermde Bomen' door burgemeester en wethouders vastgesteld. De bomen op deze lijst staan zowel op publiek als privaat terrein en mogen alleen bij hoge uitzondering (en dus alleen met ontheffing) gekapt worden. Voor de overige houtopstanden geldt een vergunningenstelsel zoals hierboven genoemd.

Relatie met bestemmingsplan

In onderhavig bestemmingsplan is ten aanzien van het aspect groen geregeld dat de bomen – van de 'Lijst Beschermd Bomen' – op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle boom' hebben gekregen. Aan deze bestemming is een regeling gekoppeld waardoor het ter plaatse van die dubbelbestemming verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren. De in het Groenbeleidsplan als groene wig aangewezen gebieden, welke in particulier eigendom zijn, zijn voorzien van een gebiedsaanduiding met een vergunningstelsel.

2.3.12 Water

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

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

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

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

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

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

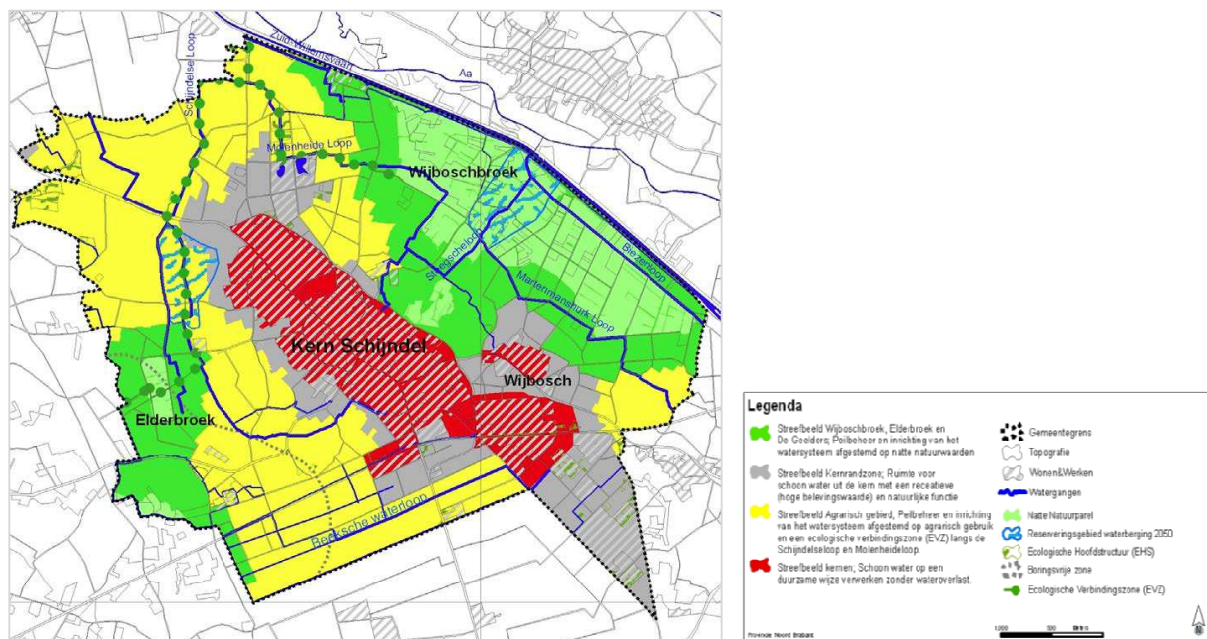
- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water en;
- natuurlijk en recreatief water.

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

Op 9 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Schijndel het Waterplan Schijndel vastgesteld. Dit waterplan volgt het beleid van de waterschappen. Het waterplan is primair bedoeld om het water in Schijndel een herkenbare plaats in het gemeentelijk omgevingsbeleid te geven. In het Waterplan Schijndel zijn vier doelstellingen beschreven:

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

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



Kaartbeeld Waterplan

Relatie met bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Water', maar ook binnen de overige bestemmingen wordt water en het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt.

2.3.13 Detailhandel

Hoofddijnen Detailhandelsvisie

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsvisie vastgesteld. In de Detailhandelsvisie wordt de bestaande winkelstructuur geanalyseerd en wordt vervolgens aangegeven welke detailhandelsontwikkelingen kunnen plaatsvinden om de detailhandelsstructuur in Schijndel in de toekomst te optimaliseren.

Uit distributieve berekeningen blijkt dat de uitbreidingspotenties in Schijndel beperkt zijn. Om tot een gezonde winkelstructuur te komen zijn er keuzes gemaakt over de gewenste spreiding, functie en positie van verschillende winkellocaties. De gemeente Schijndel heeft in de Detailhandelsvisie gekozen voor versterking van het centrumgebied en behoud van levensvatbare centra en dagelijkse voorzieningen op wijk- en buurniveau. Om de versterking van het centrum te realiseren, worden de mogelijkheden voor vestiging van detailhandel buiten reguliere winkelgebieden beperkt.

De gemeente Schijndel heeft in de Detailhandelsvisie de keuze gemaakt dat zij een detailhandelsstructuur nastreeft waarin het centrum het belangrijkste winkelgebied is en bovenlokale uitstraling heeft. Inwoners van de gemeente moeten op één centrale plek in het dorp, het centrum van Schijndel, al haar dagelijkse en niet- dagelijkse aankopen kunnen doen. In het centrum zijn daarom alle branches toegestaan. Door de clustering profiteren winkels van elkaars aanwezigheid, kan er combinatiebezoek tussen de winkels plaatsvinden en is een relatief uitgebreid aanbod mogelijk. Voor het functioneren van het centrum van Schijndel is dus een grote diversiteit aan branches cruciaal.

In het centrum worden daarom alle vormen van detailhandel toegestaan, met zo min mogelijk oppervlakte- en branchebeperkingen.

De basis voor de versterking van het centrum is reeds vastgelegd in bestemmingsplan 'Centrum 2009'. Dit bestemmingsplan ziet op ruimtelijke verdichting en concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied. Het realiseren van een sterker centrum brengt met zich mee dat met uitbreidingsmogelijkheden buiten het centrum terughoudend moet worden omgegaan. Wijkwinkelcentrum 't Zuid heeft voor Zuidoost-Schijndel een dagelijkse boodschappenfunctie die verder versterkt kan worden. Voor een gedeelte in de Molenstraat is derhalve uitbreiding van 500 m² van het winkelvloeroppervlak mogelijk. De voorzieningencusters aan de Boschweg en Hertog Jan II Laan hebben een buurtondersteunende functie. Behoud van het gevestigde winkelaanbod dient te worden nagestreefd, maar substantiële uitbreiding ervan is niet gewenst. Buiten de genoemde winkelgebieden worden nieuwe winkelvestigingen niet toegestaan. Voor deze verspreid gelegen winkels is een substantiële uitbreiding niet wenselijk.

Voor de vestiging van grootschalige detailhandel in volumineuze branches (doe-het-zelf, woninginrichting, tuincentra) is een zone op bedrijventerrein Duin aangewezen.

Detailhandelsvisie: voorzieningencuster Hertog Jan II Laan en verspreid gelegen winkels

Zoals reeds gesteld zijn er naast het kernwinkelgebied, het centrum van Schijndel, en wijkwinkelcentrum 't Zuid twee buurtondersteunende voorzieningencusters, namelijk Boschweg en Hertog Jan II Laan. In deze voorzieningencusters hebben de kleinschalige boodschappenwinkels primair een functie voor de buurt. Ook de aanwezige horecabedrijven (dorpscafé/cafetaria) en de dienstverlenende bedrijven (ambachten) hebben een buurtfunctie. Deze mix van buurtvoorzieningen biedt de inwoners in de omgeving een belangrijk basisvoorzieningspakket.

Behoud van de buurtondersteunende voorzieningencusters Boschweg en Hertog Jan II Laan is van belang, maar versterking van het dagelijkse winkelaanbod wordt niet nagestreefd. Hiervoor is onvoldoende distributieve ruimte en onvoldoende economisch draagvlak in de omliggende buurten aanwezig. Binnen de clusters worden de detailhandelsmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt gerespecteerd en kan uitbreiding tot 10% ten opzichte van het huidige winkelvloeroppervlak (verder: wvo) worden toegestaan.

In de Detailhandelsvisie is bovendien bepaald dat, ter bevordering van de nagestreefde ruimtelijke spreiding van het winkelaanbod in de benoemde winkelgebieden, nieuwe verspreid gelegen winkels worden voorkomen. Voor de bestaande verspreid gelegen winkels is een substantiële uitbreiding (meer dan 10% ten opzichte van het huidige wvo) ongewenst.

Relatie met bestemmingsplan

Voorzieningencuster Hertog Jan II Laan ligt in het plangebied van dit bestemmingsplan. De percelen in dit voorzieningencuster behouden de thans geldende detailhandelsmogelijkheid. Voor uitbreiding wordt een maximum van 10% van het bestaande winkelvloeroppervlakte (wvo) opgenomen. Zowel het bestaande als het maximaal toegestane wvo na uitbreiding zijn in een bijlage bij de regels opgenomen.

Ook voor de verspreid gelegen winkels in dit plangebied is een uitbreidingsmogelijkheid van 10% van het bestaande wvo opgenomen. Zowel het bestaande als het maximaal toegestane wvo na uitbreiding zijn in een bijlage bij de regels opgenomen. Voor de bestaande verspreid gelegen winkels wordt uitgegaan van het feitelijk aanwezige winkelbestand ten tijde van de vaststelling van de Detailhandelsvisie op 16 december 2010. Dat betekent dat de op dat moment aanwezige winkels worden aangemerkt als bestaande detailhandelsvestigingen.

2.3.14 Kantoren versus dienstverlening

Het onderscheid tussen dienstverlenende bedrijven en kantoren (met baliefunctie) is in de praktijk vaak niet precies te maken. Het planologisch onderscheid wordt gemaakt door het publieksgerichte karakter van de organisatie en de daarmee gepaard gaande verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte. Deze aspecten zorgen overwegend voor de impact van een dergelijk bedrijf op de directe omgeving.

In dit bestemmingsplan wordt het onderscheid gemaakt tussen bedrijven waar al dan niet overwegend zonder afspraak kan worden binnengelopen. Als kantoorachtige bedrijven worden aangemerkt bedrijven die zijn gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Onder dienstverlenende bedrijven wordt in dit bestemmingsplan verstaan, een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak met een publieksgericht karakter. Onder dienstverlening wordt onderscheiden: administratieve/financiële dienstverlening (bijv. een bank), publieksgerichte dienstverlening (bijv. een stomerij, makelaarskantoor of reisbureau) en ambachtelijke dienstverlening (bijv. een schoenmaker, kapper of schoonheidssalon).

Relatie met bestemmingsplan

In onderhavig bestemmingsplan is de aard van de omgeving waarin het bedrijf is gesitueerd als uitgangspunt genomen. Daar waar een kantoorachtig bedrijf voorkomt binnen een overwegende woonomgeving, heeft het perceel de bestemming 'Kantoren' gekregen. In een meer gemengde omgeving, zoals bebouwing in het bebouwingslint Bosweg, Hoofdstraat, Europalaan, Plein 1944, waar woningen en voorzieningen elkaar afwisselen, hebben dergelijke voorzieningen de bestemming 'Gemengd – 3' gekregen. Hierbinnen zijn zowel dienstverlenende als kantoorachtige bedrijven toegestaan. In de zones met een mix aan functies zijn dienstverlenende bedrijven ook mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1' en 'Gemengd – 2'.

2.3.15 Horeca

In 1999 is een horecastructuuronderzoek uitgevoerd, waarbij gekeken is naar de vraag- en aanbodfactoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van de horeca in Schijndel. Tevens is de positie van de Schijndelse horeca bepaald. Naar aanleiding van dit onderzoek is een Horecastructuurvisie opgesteld waarin is aangegeven welk ambitieniveau door de gemeente en de betrokken partijen op het gebied van de horeca zou moeten worden nagestreefd. De Nota geïntegreerd horecabeleid vertaalt deze visie in doelstellingen en beleid. Beiden stukken zijn in december 2000 door de gemeenteraad van Schijndel vastgesteld.

De doelstelling van het geïntegreerde horecabeleid is het bevorderen van de aantrekkelijkheid en levendigheid van de Schijndelse horeca, zonder dat de leefbaarheid of veiligheid in de omgeving van de horeca in het gedrang komt. Er is hierbij gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak.

Per deelgebied is het aanbod op horecagebied geïnventariseerd, waarbij bepaald is welke ontwikkelingsrichting van de horeca wenselijk is. Hierbij zijn de volgende ontwikkelingsvarianten gehanteerd:

- ontwikkelen: kwantitatieve en kwalitatieve aanvulling van horecagelegenheden (dit vindt plaats in het centrum)
- consolideren: handhaven van het aantal horecagelegenheden
- terugdringen: aantal horecabedrijven terugdringen (passief)

Er worden in de Horecastructuurvisie een aantal horecatypen onderscheiden op basis van zowel ruimtelijke als functionele criteria:

- winkelgebonden daghoreca (café, lunchroom, cafetaria, waarvan de openingstijden zijn afgestemd op de winkelopeningstijden);
- maaltijd- en logiesverstrekkers;
- spijsverstrekkers;
- drankverstrekkers (cafés e.d.);

- discotheken.

Relatie met bestemmingsplan

Op basis van bovenstaande onderverdeling is in het bestemmingsplan een categorisering voor horecabedrijven opgenomen. Verspreid liggend over het plangebied komt horeca op diverse locaties voor. We maken hierbij het onderscheid tussen solitair gevestigde horecabedrijven en bedrijven die gevestigd zijn binnen het voorzieningencluster aan de Hertog Jan II laan. De solitair gelegen horecabedrijven zijn overwegend bestemd tot 'Horeca - 1', waarbij een horecacategorie wordt aangeduid. Voor het toekennen van de aanduiding is als uitgangspunt genomen de aard van het feitelijk aanwezige horecabedrijf.

Binnen voornoemd voorzieningencluster is op twee locaties een horecabedrijf gevestigd. Deze percelen zijn bestemd als 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn tal van functies mogelijk. Ter plaatse van de aanwezige horecabedrijven is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waarbinnen een horecabedrijf in de aangegeven categorie mag worden geëxploiteerd. Daarnaast biedt deze bestemming voor de zittende bedrijven de mogelijkheid om te verkleuren naar de overig toegestane functies binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Het perceel aan de Oude 'Steeg 2' heeft de bestemming 'Horeca - 2' gekregen. Reden hiervoor is dat voor deze locatie een vrijstellingsprocedure is doorlopen. De voorwaarden aan de vrijstelling zijn doorvertaald in de regels bij de bestemming 'Horeca - 2'.

2.3.16 Erfgoed

De vele monumentale gebouwen en gebieden, zoals het Wijbosch, de woonhuizen, langgevelboerderijen en haar historisch groen, geven Schijndel een duidelijke eigen identiteit. Een gunstig effect is de bijdrage aan de aantrekkingskracht van het dorp en het landelijk gebied voor toeristen en winkelend publiek.

In september 2010 heeft de gemeenteraad van Schijndel de Erfgoedverordening Schijndel 2010 vastgesteld. In deze verordening wordt het begrip gemeentelijk monument beschreven als een overeenkomstig de verordening als beschermd gemeentelijk monument aangewezen:

- zaak, die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;
- terrein dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak.

Ingevolge de verordening is het verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen. Daarnaast is het verboden zonder vergunning van het college een gemeentelijke monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze dat het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

De in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan aanwezige rijksmonumenten zijn:

- Bunderstraat 66
- Bunderstraat 68
- Hoofdstraat 15
- Hoofdstraat 17
- Hoofdstraat 29A
- Hoofdstraat 31
- Hoofdstraat 40
- Kluisstraat 2
- Kluisstraat 4
- Meijgraaf 2A
- Meijgraaf 4

De in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan aanwezige gemeentelijke monumenten zijn:

- Elschotseweg 35
- Groeneweg 61
- Groeneweg 63

- Hoofdstraat 33
- Hoofdstraat 34
- Hoofdstraat 38
- Hoofdstraat 49
- Hoofdstraat 55
- Hoofdstraat 56
- Hoofdstraat 58
- Hoofdstraat 84
- Hopstraat 8
- Hopstraat 8A
- Kerkstraat 2
- Kerkstraat 4
- Kluisstraat 2A
- Lariestraat 1
- Lariestraat 3
- Pastoor van Erpstraat 4
- Pastoor van Erpstraat 6
- Spoorlaan 45
- Spoorlaan 47
- Uranus 19

Relatie met bestemmingsplan

De in het plangebied aanwezige monumenten zijn op de verbeelding aangeduid.

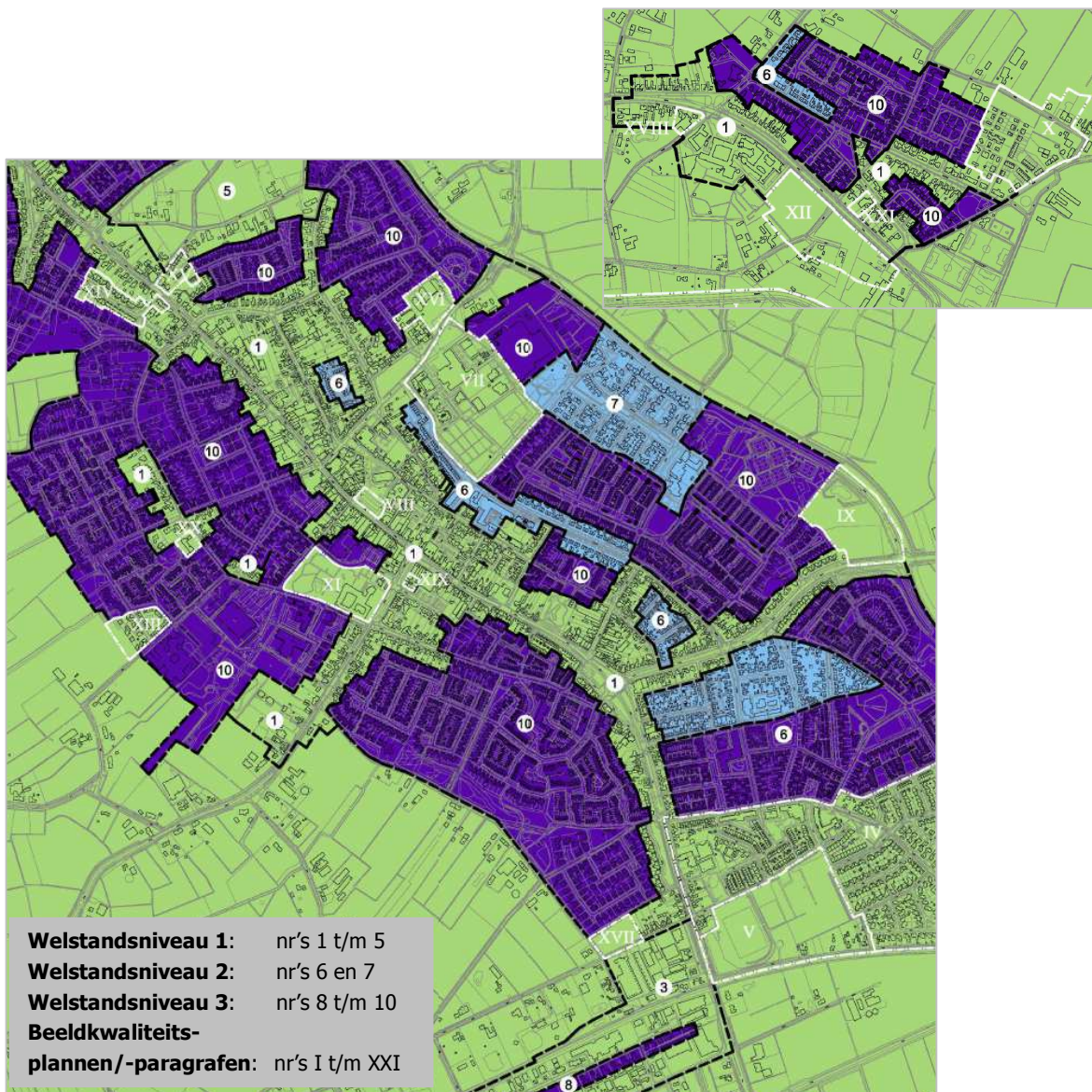
2.3.17 Welstand

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

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

Belangrijkste redenen voor deze laatste actualisatie was:

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



Overzichtkaart welstandniveau 's Welstandnota

In de welstandnota '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.

Relatie met bestemmingsplan

In de regels is algemeen opgenomen dat de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden verhoogd. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is het mogelijk de goot- en bouwhoogte te verhogen tot respectievelijk 6 en 10 meter. Op deze manier kan op plaatsen waar dat vanuit stedenbouwkundig opzicht verantwoord is medewerking worden verleend aan de verhoging van bebouwing.

Op deze hoofdregel is voor een aantal locaties een afwijkende regeling opgenomen vanuit oogpunt van welstand en het behoud van beeldkwaliteit. Hiertoe zijn voor de betreffende locaties op de verbeelding een maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte opgenomen.

2.3.18 Structuurvisie Wijbosch

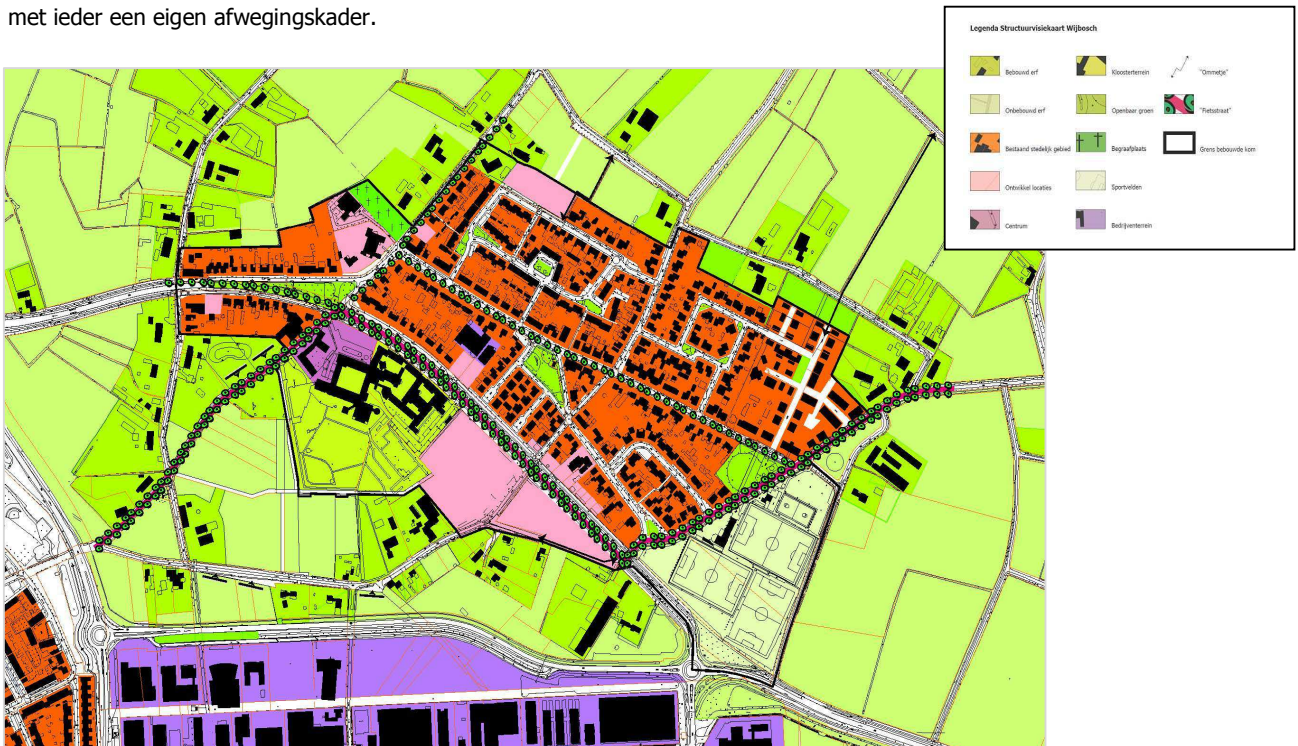
In 2006 is er een Integraal Dorpontwikkelingsplan (IDOP) voor Wijbosch opgesteld. Het IDOP is een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden voor Wijbosch. Het doel van deze visie is een kader aan te reiken waarbinnen de leefbaarheid voor Wijbosch verbeterd wordt. Er wordt aandacht besteed aan verschillende thema's, ieder met een ruimtelijke weerslag:

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

De veranderende wet- en regelgeving heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordeningspraktijk. Er ontstaan nieuwe kansen en inzichten maar ook nieuwe belemmeringen. Daarom heeft er een herijking van het IDOP Wijbosch plaatsgevonden. Het IDOP is doorvertaald in de Structuurvisie Wijbosch, welke is vastgesteld door de gemeenteraad in april 2010.

Relatie met bestemmingsplan

Er worden in de structuurvisie Wijbosch verschillende projecten met ruimtelijke consequenties genoemd. Deze worden – gezien het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan – niet in onderhavig bestemmingsplan meegenomen. Op het moment dat deze opgaven uit de structuurvisie Wijbosch voldoende concreet zijn, zullen ten behoeve van deze projecten separate planologisch juridische procedures worden opgestart met ieder een eigen afwegingskader.



Eindbeeld Structuurvisie Wijbosch

3 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het plangebied. Naast de ontstaansgeschiedenis van Schijndel geeft dit hoofdstuk inzicht in de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan het planologisch kader vormt.

3.1 Ontstaansgeschiedenis

In de vroege middeleeuwen maakte Schijndel deel uit van het Graafschap Rode (Sint-Oedenrode). Centraal stond het ontginnen van de vruchtbare bosgronden langs de Aa. Samen met de vele omringende plaatsen vormde dit het gebied de Meierij. Om de eigen belangen veilig te stellen tegen de graven van Gelre en Holland, stichtten de hertogen van Brabant rond het begin van de 13^e eeuw een ring van steden in de Meierij: 's-Hertogenbosch, Oisterwijk, Sint-Oedenrode en Eindhoven.

Voor zover bekend wordt Schijndel voor het eerst genoemd in een schriftelijk stuk van Hertog Jan II van Brabant. In 1299 gaf Hertog Jan II van Brabant toestemming voor de bouw van de Koevingse molen. In zijn brief komt Schijndel voor onder de naam 'Skinle'. Deze naam zou zijn ontleend aan een eikenbos waar men in die tijd schors (skin) ging halen. Echter volgens andere bronnen is de naam Schijndel gevormd uit de woorden schijn (spook) en loo (bos), Schijnloo (spookbos).

Op 6 december 1309 gaf Hertog Jan II de 'gemeynte' met haar (woeste) gronden aan de inwoners ter beschikking voor gemeenschappelijk gebruik. Deze uitgifte wordt in het algemeen aangemerkt als de stichtingsakte. In deze akte werden de dorpsgrenzen vastgelegd en werd het recht verleend om vreemd vee uit de 'gemeynte' te weren. De daarop volgende eeuwen werd de 'Heerlijkheid van Schijndel' vele malen verpand en toegeëigend. Tot het jaar 1612. In dat jaar geven de Hertog en Hertogin van Brabant, de regenten van Schijndel, toestemming om de heerlijke rechten af te kopen van 2.350 gulden. In 1617 had het dorp dit bedrag eindelijk bij elkaar en keurde de Raad van Brabant het voorstel tot betaling van dit bedrag goed. Daarmee kwam definitief een einde aan de koehandel waaraan Schijndel sinds lange tijd was blootgesteld.

De Meierij kende haar grootste bloeiperiode in de 15^e en 16^e eeuw. De Tachtigjarige Oorlog (1568 – 1648) maakte hier echter een eind aan. In die tijd werd Schijndel vrijwel geheel verwoest en leeg geroofd. Het vroeger bloeiende dorp Schijndel, dat in 1650 ongeveer 375 huizen telde, verviel tot bittere armoede.

In de eeuwen daarna heeft Schijndel zich geleidelijk weer tot een meer welvarend dorp ontwikkeld. Vanouds kende het voornamelijk landbouw en veeteelt. Door de aanwezige houtrijkdom (voornamelijk eiken en populieren) ontstonden ambachten zoals het maken van klompen, hoepels en manden. Daarnaast bevorderden de teelt van hop, de handel daarin en het bierbrouwen de ontwikkeling van deze bedrijfstak.

Omstreeks 1850 waren de landerijen over het geheel genomen niet meer toereikend om daarvan te kunnen bestaan en ging men zich meer toeleggen op de handel. Daarbij bleven de houtproducten, zoals klompen en hoepels, van aanzienlijke economische betekenis. Tussen 1846-1855 telde Schijndel tenminste 60 klompenmakerijen. Tijdens het hoogtepunt van de klompenindustrie (eind 19^e eeuw) was dit aantal verdubbeld. Nog geen 50 jaar later was deze bedrijfstak echter geheel verdwenen en sieren de populieren het Schijndelse landschap.

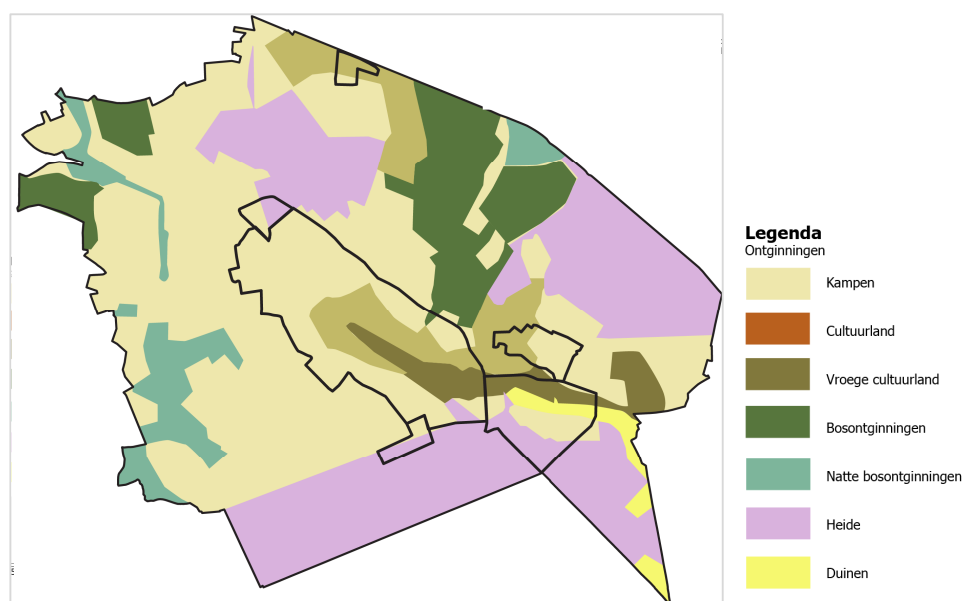
In de Molenheide werd sinds 1898 een steenfabriek geëxploiteerd. In de periode van 1900 tot 1925 werkten op deze fabriek bijna 150 personen. In 1930 werd de steenfabricage gestaakt. Doorslaggevender voor de welvaart van Schijndel waren de oprichting van de waskaarsenfabriek van de familie Bolsius in 1871, en de kousenfabriek van Jansen de Wit in 1915. Van belang was ook de stichting van het klooster van de Zusters van liefde in 1836. De zusters gaven onderwijs aan meisjes en verzorgden bejaarden.

De Tweede Wereldoorlog (1940 – 1945) luidde een periode van economische terugval in. Door haar ligging maakte Schijndel deel uit van de militaire operatie 'Market Garden'. Zo had Schijndel een plek in het front op de bevrijdingsroute vanuit Eindhoven richting Arnhem. Zware bombardementen zorgden voor verwoesting van de dorpskern van Schijndel. De opbouw van Schijndel vanuit de oorspronkelijke plattelandsstructuur (met het lint langs de Boschweg/Hoofdstraat) was nog wel in tact.

Na de oorlog werd het centrum weer opnieuw opgebouwd. Nieuwbouw werd daarbij zorgvuldig ingepast in de overgebleven bebouwing. Dit leverde uiteindelijk een voor Schijndel kenmerkend straatbeeld op, dat zich onderscheidt van veel andere dorpskernen in de regio.

Schijndel, vanouds verdeeld in vijf gehuchten (Wijbosch, Elschoot, Borne, Lutteleind en Broekstraat) kende tot 1740 alleen zandwegen. In 1740 kwam de eerste weg van keistenen. Dit was een weg van 's-Hertogenbosch naar Best. Bijna een eeuw later volgde in 1830 de ingebruikname van de Zuid-Willemsvaart. De ontsluiting van de gemeente kwam in 1873 pas echt goed op gang. Toen werd de spoorlijn Boxtel – Genneep (Duits lijntje) aangelegd. In 1899 volgde de aanleg van de tramlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven.

Schijndel kenmerkt zich binnen het vlakke tot licht golvende Meierijs landschap, als een kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken. De kleinschalige opzet van het landschap, de aanwezige plantendiversiteit en de verschillende bodemtypen zorgen voor een sterke ecologische basis. Sinds de middeleeuwen zijn grote delen van de uitgestrekte heide en venen in cultuur gebracht. Door het gebruik van heideplaggen en bemesting ontstonden opgehoogde, 'bolle' akkers. Goede voorbeelden zijn de Borne en Venushoek. In het zuidoosten zijn er stuifduinen overgebleven door ontginning, overbeweiding en uiteindelijk winderosie. De afwisseling met woeste gronden is duidelijk herkenbaar. De oude akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en de lager gelegen broekgebieden met oude waterlopen en beken getuigen hier nog van. Kenmerkend zijn tenslotte de groenstructuren, diverse onverharde wegen en paden, populierenweides, langgevelboerderijen en landgoederen.

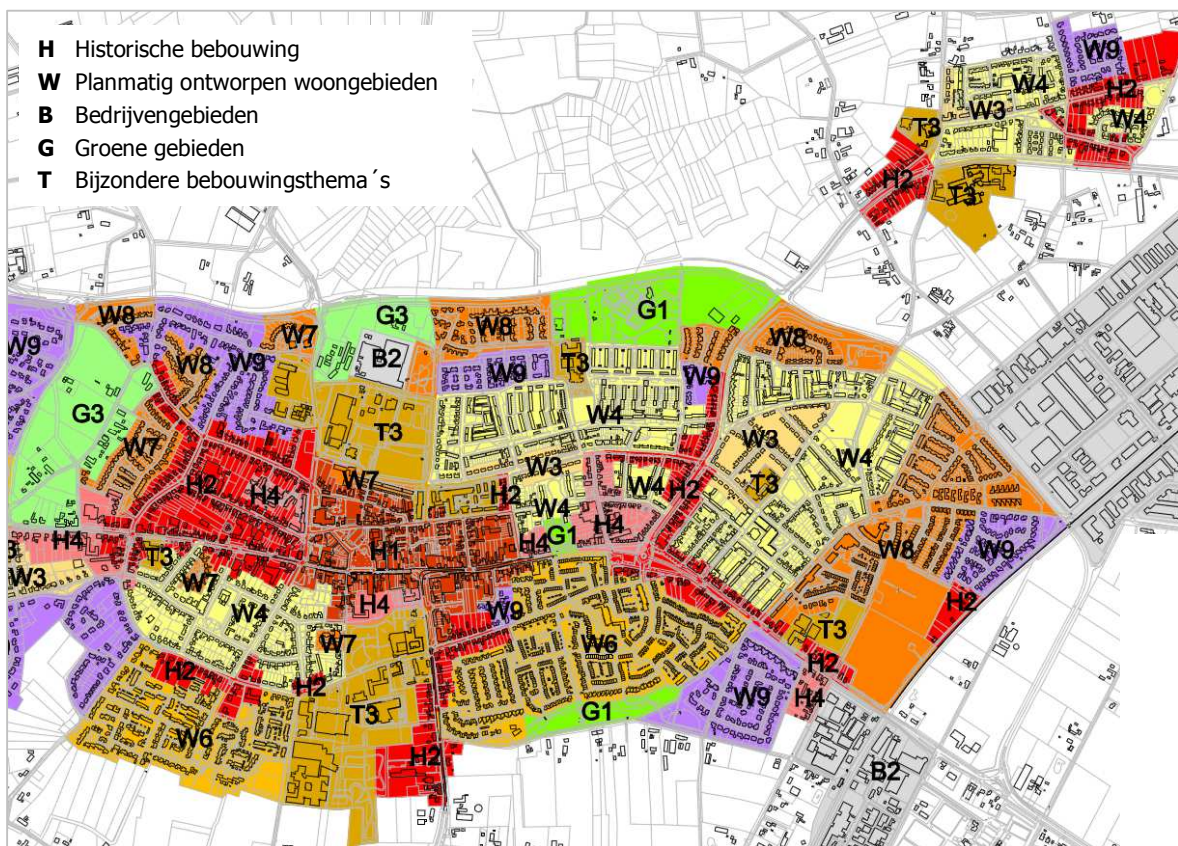


Ontginningenkaart

De hoger gelegen dekzandrug (midden tussen de beekdalen van de Aa en Dommel) is uiteindelijk doorslaggevend geweest voor de huisvesting van de groeiende bevolking. De afbeelding 'Morfologie' geeft de stedelijke ontwikkeling goed weer. De as van deze dekzandrug heeft een noordwest-zuidoost oriëntatie. In het verlengde van deze lijn heeft Schijndel zich verder ontwikkeld tot een geconcentreerde lintvormige bebouwingsstructuur.



Morfologie



Overzichtskaat thema's Welstandsnota

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied (de bebouwde kommen van Schijndel en Wijbosch) is heel divers. Daarom wordt er in deze paragraaf onderscheid gemaakt in thema's die verspreid in het plangebied voorkomen. Deze thema's zijn:

1. historische bebouwingslinten;
2. woonwijken in traditionele blokverkaveling;
3. tuindorpen en tuinwijken;
4. woonerven;
5. thematische bouw;
6. individuele bouw, en;
7. instellingen en instituten.

Historische bebouwingslinten

Langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen zijn vanuit de historische bebouwingskernen in de loop van de tijd bebouwingslinten ontstaan. Ook ontstond langs secundaire landwegen op strategische plekken bebouwing.

De historische bebouwingslinten hebben een duidelijke functionele en visuele relatie met de route waarlangs deze zijn ontstaan. De situering op de kavel en de bebouwingsinrichting zijn doorgaans historisch bepaald door de ontginningswijze en verkaveling van het omringende landschap. Vrijwel alle bebouwing is opgebouwd uit een of twee lagen met een stevige kap en staat gericht naar de weg. De relatief grote kavels bieden vaak ruimte voor forse aan- en bijgebouwen, geschikt voor een veelheid aan functies.

Kenmerkend voor de openbare ruimte is de afwisseling in het ruimtelijk beeld en het van oorsprong eenvoudige karakter van de inrichting. Het groen in het straatbeeld bestaat hoofdzakelijk uit laanbomen en de beplanting op de privé erven. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de manier waarop particulieren omgaan met hun erf.

Op veel plaatsen zijn bomen, waar deze aanwezig waren, door de toenemende verkeerdruk en de toeritten verdwenen. De aanleg van toeritten en parkeerplaatsen op voorterreinen heeft in sommige gevallen geleid tot relatief grote verhardingsoppervlakten en een stenig karakter van de omgeving.

Woonwijken in traditionele blokverkaveling

In de ontstaansgeschiedenis van deze gebieden, de jaren vijftig en zestig, lag het accent op het produceren van goedkope woningen. Dit leidde tot aanzienlijke versobering in architectuur en stedenbouwkundige opzet in vergelijking met eerdere bouwperiodes. Deze gebieden zijn direct aangehaakt aan de historische dorpsstructuur, voorzieningen als scholen e.d. maken deel uit van de stedenbouwkundige opzet. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter.

Het stedenbouwkundig patroon wordt gekenmerkt door een opzet, die in principe rechthoekig is en die ingevuld is met gesloten en halfopen bouwblokken met weinig of geen pleinruimten. Vrijwel alle woningen bestaan uit een of twee lagen met een kap. Ook appartementengebouwen in meestal drie of vier lagen maken onderdeel uit van het straatbeeld. De eerste appartementengebouwen dateren van eind jaren zeventig – begin jaren tachtig. Het groen van de voor- en zijtuinen heeft meestal een royale afmeting en maakt een wezenlijk onderdeel uit van de beleving van de woonomgeving.

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een heldere, eenvoudige opzet. De straten komen, mede door de toepassing van voortuinen en ruime profielmaten royaal over. De sobere en de stenige atmosfeer wordt verzacht door het particuliere groen in de voor- en zijtuinen. Stroken met laanbomen verruimen de profielen van de belangrijkste verkeersroutes.

Tuindorpen en tuinwijken

In de jaren vijftig van de twintigste eeuw zijn diverse complexen in het kader van de volkswoningbouw gerealiseerd. Toen werden de eerste sociale huurwoningen in Schijndel gebouwd en begon Schijndel te groeien. Kenmerkend is dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen en de groene inrichting van straten, pleintjes en voorerven zorgt ervoor dat er een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaat.

De woningen zijn in kleine blokken aaneengesloten en in een twee onder een kap type opgesplitst waardoor het straatbeeld een half-open karakter krijgt. Het tuinkarakter hangt samen met het overwegend lage bebouwingsbeeld en uit de zorg die besteed is aan de groene inrichting van de straten. Voortuinen of een openbare groenstrook direct voor de panden maken een wezenlijk onderdeel uit van deze groene sfeer. De openbare ruimte kenmerkt zich door een relatief ruime en eenvoudige opzet.

Normaliter is er voor parkeren in de oorspronkelijke opzet van deze wijken nauwelijks ruimte gecreëerd. In de betreffende complexen is echter voldoende ruimte, deels door mogelijkheden tot parkeren naast het huis op eigen erf, deels door de nog vrij brede verkaveling.

De aanwezige ensembles in het plangebied zijn Oud-Hoevenbraak, Binnenweg/Van der Leckstraat/Deken Baekersstraat, Kerkstraat/Mgr. Van der Venstraat en Boterweg.

Woonerven

Als reactie op de blokverkaveling en de invloed van de 'moderneren', die als te zakelijk en monotoon werden ervaren, ontstaat in de jaren '70 de Forumbeweging, die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Het ruimtelijk beeld van deze wijken wordt bepaald door het openbaar groen en de smalle straten. De wijken en woningen zijn sterk naar binnen gekeerd waarbij het onderscheid tussen voor- en achterzijde van de woning in de verkavelingsopzet min of meer wordt losgelaten.

Het bewust nagestreefde informele karakter is een belangrijk kenmerk van de inrichting van de openbare ruimte. Buiten de hoofdontsluitingswegen is de kwetsbaarheid van de voetganger en het spelende kind uitgangspunt voor de inrichtingsopzet. De openbare ruimte is ingericht als woonerf: rechtstanden in wegen en straten zijn aan maximale maten gebonden. In aanvulling daarop remmen losjes geplaatste muurtjes, bomen en andere obstakels het verkeer verder af. Al aanwezige groenelementen zijn waar mogelijk gespaard en opgenomen in de openbare ruimte. De benodigde ruimte om te parkeren is in kleine clusters verdeeld over het woonerf.

Thematische bouw

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave is hierop van invloed. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. De nieuwe woongebieden (bijvoorbeeld Beemd Noord) krijgen een duidelijke beeld- en sfeertypering mee welke wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitplan.

Aan de presentatie van de wijk en de oriëntatie is veel aandacht besteed. Dit komt onder meer tot uiting in het ontwerp van centrale voorzieningenmilieus en de inrichting van de hoofdstructuur. In de verkavelingsopzet wordt een helder onderscheid gemaakt tussen openbaar en privé. Echte woonstraten en bouwblokken, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat. De openbare ruimte wordt nadrukkelijk vormgegeven met gesloten en half open bebouwingswanden. Groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in grote parkelementen. De groenstructuur heeft doorgaans een royale omvang om ruimte te bieden aan de ecologische aspecten van het gebied.

De inrichting van de openbare ruimte is veelal met zorg ontworpen en uitgevoerd. Afhankelijk van de bebouwingdichtheid en de functie van het maaiveld is het parkeren gedeeltelijk in gebouwde voorzieningen opgelost.

Individuele woningbouw

In het plangebied zijn een aantal straten aanwezig waarin hoofdzakelijk individuele woningbouw staat. Individuele woningbouw bestaat uit vrijstaande woningen van één of twee bouwlagen met kap of plat dak. Individuele woningbouw komt voor als bebouwing van een organisch gegroeide structuur, als invulling tussen andersoortige bebouwing en als onderdeel van een stedenbouwkundig geheel (buurt, wijk).

Individuele woonbuurten zijn eenvoudig opgezet, de gronduitgifte is gemaximaliseerd. De woonstraten zijn overzichtelijk en sober van profiel met een dorps en groen karakter. Het ruimtelijk karakter van een individuele woonbuurt wordt bepaald door het samenspel van openbare ruimte, de tuin en de individuele bouwmassa.

De straatprofielen zijn eenvoudig van opzet en vrij krap bemeten. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Openbaar groen in de vorm van plantvakken en plantsoen ontbreekt, omdat voldoende (speel)ruimte op de kavels aanwezig is en het buitengebied meestal goed bereikbaar is.

Instellingen en instituten

In de verschillende wijken binnen het plangebied zijn instellingen en instituten aanwezig die alle een eigen identiteit qua bebouwing hebben. Instellingen maken doorgaans deel uit van het gemengde straatbeeld van de bebouwde kom. De straten volgen de structuur van het omringende gebied en sluiten in profiel aan op de hiërarchie en het straatbeeld dat in die omgeving gebruikelijk is. Op enkele plekken sluit de inrichting van het eigen terrein aan op de bebouwing en wijkt daardoor af van de omgeving.

De bebouwing is geplaatst op een groter terrein, dat een eigen hiërarchie en indeling op het gebied van straatprofielen, bestratingen en groenvoorzieningen heeft.

3.2.2 Ontsluiting

Binnen het dorp Schijndel vormden de verbindingen Boschweg – Hoofdstraat – Europalaan (de oude provinciale weg tussen Den Bosch – Sint Oedenrode in de richting van Eindhoven) en Schootsestraat, Kloosterstraat, Hoofdstraat, Plein 1944 en Wijboscheweg de hoofdontsluitingen met een doorgaand karakter.

De verkeersfunctie van de noord-zuid verbinding (Boschweg – Hoofdstraat – Europalaan) is inmiddels grotendeels overgenomen door de Structuurweg. Deze ligt over de gehele oostzijde aan de kom van Schijndel. Door het afsluiten van het centrum is de oude verbinding onderbroken waardoor het gemotoriseerde verkeer niet meer door het centrum kan rijden. De wegen van de voormalige noord-zuid verbinding worden, ten noorden van het dorpshart naar de Structuurweg ontsloten door zgn. inprikkers. Deze inprikkers zijn de Floralaan en de Steeg.

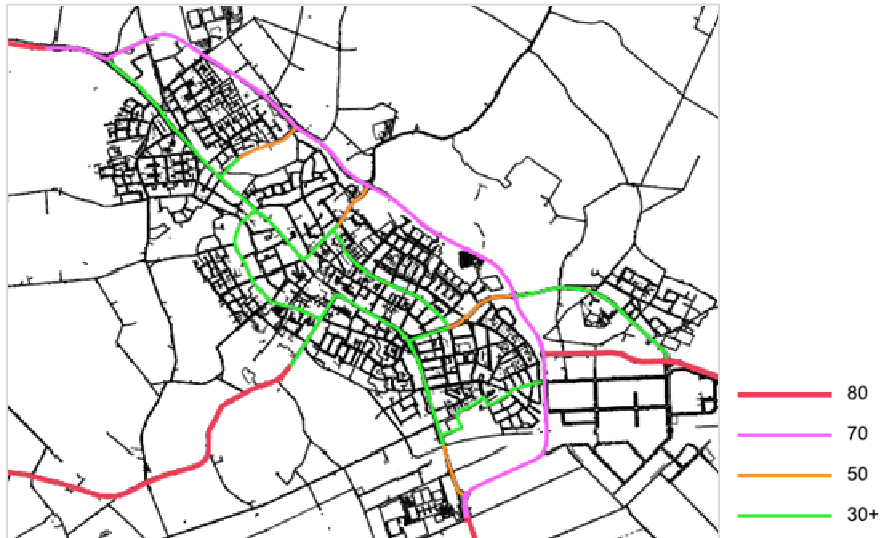
De verkeersfunctie van de oost-west verbinding (Schootsestraat – Kloosterstraat – Hoofdstraat – Plein 1944 – Wijboscheweg) is blijven bestaan. Deze komtraverse is nog ongewijzigd in gebruik. Hetzelfde geldt voor de verbinding Europalaan – Rooiseweg. Deze wegen ontsluiten de zuidelijke wijken naar de Structuurweg.

In Wijbosch wordt de hoofdontsluiting met een doorgaand karakter gevormd door de wegen Wijboscheweg en Eerdsebaan. Als alternatief hiervoor is de Nieuwe Eerdsebaan aangelegd. Verder staan enkele straten vanuit het plangebied in verbinding met het buitengebied.

Belangrijke verbindingswegen vanuit het plangebied worden gevormd door de:

- Hoofdstraat – Boschweg – N617 richting 's-Hertogenbosch/A2
- Kluisstraat – Steeg richting Heeswijk-Dinther/N279
- Wijboscheweg – Structuurweg – Nieuwe Eerdsebaan – N622 richting Veghel/A50
- Europalaan – Rooiseweg – N637 richting Sint-Oedenrode/A50
- Kloosterstraat – Schootsestraat – N618 richting Boxtel/A2

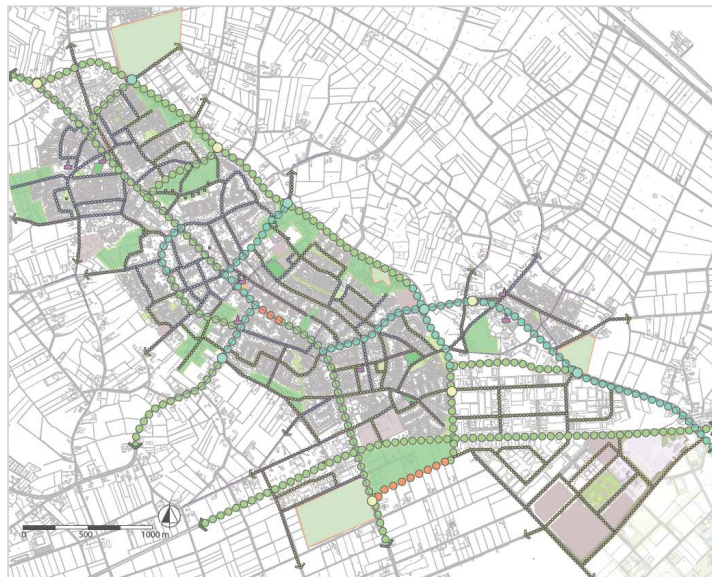
Gezien het overwegende woonkarakter van het plangebied valt het langzaamverkeersnetwerk over het algemeen samen met de ontsluiting voor autoverkeer. Vaak is er geen sprake van een separaat fiets- of voetpad. Een mogelijke uitzondering vormen de inprikkers, waar een 50 km/uur regiem geldt. Waar daar nog geen vrij liggende fietspaden liggen, staan deze in de aanpak voor de lange termijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP).



Categoriseringsplan Schijndel GVVP

3.2.3 Groen en Water

Binnen het plangebied zijn zowel binnen Schijndel als Wijbosch diverse elementen van de groene hoofdstructuur aanwezig, variërend van lijnvormige structuren langs de ontsluitingswegen tot ruim opgezette parken. Daarnaast zijn er binnen diverse in het plangebied gelegen (woon)wijken groene lijnstructuren en wijkparken aanwezig.



Groenstructuurkaart Schijndel

3.3 Functionele structuur

Schijndel is een aantrekkelijke kern voor wonen, werken, voorzieningen en recreatie. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is het wonen de hoofdfunctie. Aan de Hertog Jan II laan ligt een cluster van detailhandel, horeca en overige voorzieningen. Verspreid in het gebied zijn er ook andere niet woonfuncties aanwezig zoals bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel en sportvoorzieningen. Deze functies zijn al dan niet gekoppeld aan de woonfunctie (beroep-aan-huis of aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteit). Het kern(winkel)centrum en de bedrijventerreinen zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies binnen het plangebied. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan. Deze uitgangspunten vloeien deels voort uit het provinciaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 2) en deels uit de analyse van de bestaande situatie (zie paragraaf 3.2). Daarnaast zijn zoveel als mogelijk de rechten uit de geldende bestemmingsplannen overgenomen.

Wonen

De bebouwing in Schijndel en Wijbosch heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen zowel grondgebonden als gestapelde woningen (appartementen) voor. De typologie van de grondgebonden woningen is afwisselend vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd. Op een aantal locaties zijn ook bovenwoningen aanwezig, boven een plint met bijvoorbeeld detailhandel of horeca.

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie in Schijndel en Wijbosch. Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen, conform het provinciaal en gemeentelijk beleid, mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocaties. In dit bestemmingsplan zijn beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Alleen ontwikkelingen waarvoor een aparte planologische procedure is gestart, waarop geen noemenswaardige reacties zijn ingediend en waarvan planologische haalbaarheid derhalve vaststaat, zijn meegenomen. De bouw van woningen, anders dan ter vervanging van bestaande woningen, is niet toegestaan.

De grondgebonden en gestapelde woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Bovenwoningen komen voor in het voorzieningencluster aan de Hertog Jan II Laan en boven de voorzieningen aan de Hoofdstraat – Plein 1944 – Europalaan en boven een enkele functie in het overig deel van het plangebied. De (boven)woningen zijn algemeen opgenomen in de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2'. Binnen de overige bestemmingen zoals 'Horeca - 1' zijn de bovenwoningen aangeduid.

Naast reguliere woningen staan er ook zorgwoningen en woonwagens in Schijndel. Deze woningen zijn opgenomen in de bestemmingen 'Wonen - Zorg' respectievelijk 'Wonen - Woonwagenstandplaats'. Dit omdat er specifieke regelingen (woningbouwcontingenten en bebouwingsmogelijkheden) gelden voor deze twee vormen van wonen.

Per woning is een apart bouwvlak opgenomen om het bestaande karakter te waarborgen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De breedte van het bouwvlak is gelijk aan de bestaande breedte van de woning. Voor woningen die op een voldoende breed perceel zijn gesitueerd, is in de breedte een beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw toegestaan. Het bouwvlak is hiertoe, indien mogelijk, (aan weerszijden) verbreed met maximaal 3 meter ten opzichte van de huidige zijgevel. Hierbij is overal een 'vrije' afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden.

De bouwdiepte van het bouwvlak verschilt per type woning. Voor aaneengebouwde woningen geldt in beginsel een diepte van 8 meter tenzij de bestaande diepte groter is, dan geldt deze maat. Voor halfvrijstaande woningen geldt hetzelfde principe, alleen dan is de basisdiepte 10 meter. De bouwvlakken van vrijstaande woningen hebben een basisdiepte van 10 meter. Wanneer het perceelsoppervlak meer dan 500 m² bedraagt en achter de woning een tuin overblijft met een diepte van 18 meter is het bouwvlak 12 meter diep. Wanneer het perceelsoppervlak meer dan 750 m² bedraagt en achter de woning een tuin overblijft van 20 meter is het bouwvlak 15 meter diep. Daarbij geldt dat het bouwvlak op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens moet zijn gesitueerd.

De voorste grens van de bouwvlakken is gebaseerd op de bestaande voorgevels. Hiermee kunnen ongewenste situaties, zoals uitbouwen voor de bestaande voorgevel over de volledige hoogte, worden voorkomen. Erkers zijn wel toegestaan. Hiervoor is een regeling opgenomen.

In de regels is een algemene regeling opgenomen voor de maximale goot- en bouwhoogte. Hierbij is een verwijzing opgenomen naar de bestaande hoogtes. Voor die gebieden die in het kader van welstand een bescherming nodig hebben, is wél een maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.

Erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder carports en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de afstand van erfbebouwing tot de voorgevellijn niet minder mag bedragen dan 3 meter. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3,25 meter en 5 meter. Carports en overkappingen mogen op niet minder dan 1 meter van de voorgevellijn worden gebouwd. De hoogte bedraagt maximaal 3 meter. Ook andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn onder voorwaarden toegestaan.

Aan huis verbonden beroepen zijn algemeen toegestaan binnen de bestemmingen waarin wonen mogelijk is. Specifieke functies, niet passend binnen het begrip aan huis verbonden beroep, zijn aangeduid en hebben een passende regeling gekregen. Deze functies mogen worden voortgezet maar er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. In de regels is voor deze afwijkende functies een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de betreffende aanduiding te verwijderen wanneer deze functie ter plaatse gedurende twee jaar niet meer is gevestigd / wordt uitgeoefend.

Om een duidelijk beeld te geven van waar wel en waar niet gebouwd mag worden op een woonperceel is op de verbeelding ook de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen (onder voorwaarden) toegestaan.

Bij een hogere parkeerdruk kan het aantrekkelijk zijn om de voortuin te voorzien van opstelruimte voor een voertuig. Omdat dit ten koste kan gaan van de bruikbaarheid van de openbare ruimte voor groenvoorzieningen (bomen), parkeerruimte etc. wordt dit alleen toegestaan waar de afstand tussen de voorgevel en de perceelgrens groter of gelijk is aan 5,00 meter, de breedte van het perceel minimaal 10 meter bedraagt en dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Bedrijvigheid

Bedrijven

Naast de bedrijventerreinen buiten dit bestemmingsplangebied is in Schijndel en Wijbosch een aantal bedrijven aanwezig die tussen de woonpercelen zijn gelegen. Het betreffen over het algemeen bedrijven in een lichte milieucategorie (categorie 1 of 2). In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving.

Binnen het woongebied ligt ook een aantal bedrijven met een hogere milieucategorie (zoals een aantal garagebedrijven en bouw- en aannemersbedrijven). Deze bedrijven zijn van oudsher ontstaan en veroorzaken geen zodanige hinder dat zij verplaatst moeten worden en kunnen op de huidige locatie worden voortgezet.

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreffen beroepen aan huis en kleine bedrijven. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen aan te merken als aan-huis-verbonden beroep en zijn rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemmingen.

Het merendeel deel van de bedrijven is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Als bijlage bij de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten gevoegd waarin een opsomming is gegeven van de toelaatbare bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Hierbij is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toelaten van bedrijven 1 en 2 die niet voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en omvang daarmee vergelijkbaar zijn en als zodanig toelaatbaar worden geacht op de betreffende locatie.

De bedrijven met een hogere milieucategorie zijn positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. Deze aanduiding legt het feitelijke gebruik vast. Daarnaast zijn hier ook bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Daar waar bedrijfswoningen aanwezig zijn, zijn zij op de verbeelding opgenomen door middel van een aanduiding. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet mogelijk.

Voor de bedrijfsterreinen zijn bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages overgenomen. Binnen de regels zijn nadere voorwaarden opgenomen voor onder andere bedrijfswoningen, bijgebouwen (bij bedrijfswoningen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Beroepen aan huis

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, beroepsmatige activiteiten (zoals kantoren aan huis) aan huis plaats. Deze activiteiten zijn toegestaan binnen de woonbestemming en alle overige bestemmingen waarbinnen wonen wordt toegestaan. Het oppervlak mag maximaal 25 m² bedragen. Beroepen aan huis met een groter oppervlak zijn specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit'. Hier mag de bestaande functie en het bestaande oppervlak gehandhaafd blijven. Onder bestaand wordt verstaan: de functie dan wel het oppervlak ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De functie en het oppervlak zijn opgenomen in een als bijlage aan de regels toegevoegde tabel.

Aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, bedrijfsmatige activiteiten aan huis plaats (zoals bijvoorbeeld een klein aannemersbedrijf). Deze bedrijven aan huis zijn kleiner dan bedrijven met de bestemming 'Bedrijf' en hebben minder impact op de woon- en leefomgeving. Deze activiteiten zijn toegestaan binnen de woonbestemming daar waar deze zijn aangeduid (specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit). Het bestaande gebruik en oppervlak gehandhaafd blijven. Onder bestaand wordt verstaan: het gebruik en oppervlak ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De functie en het oppervlak zijn opgenomen in een als bijlage aan de regels toegevoegde tabel.

In de regels is voor de met een aanduiding opgenomen functies een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de betreffende aanduiding te verwijderen wanneer deze functie ter plaatse gedurende twee jaar niet meer is gevestigd / wordt uitgeoefend.

Kantoren en dienstverlening

Binnen Schijndel en Wijbosch zijn er verschillende kantoren en dienstverlenende bedrijven gevestigd.

Als kantoorachtige bedrijven worden aangemerkt die bedrijven die zijn gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Onder dienstverlenende bedrijven wordt in dit bestemmingsplan verstaan, een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak met een publieksgericht karakter. Onder dienstverlening wordt onderscheiden: administratieve/financiële dienstverlening (bijv. een bank), publieksgerichte dienstverlening (bijv. stomerij, makelaarskantoor, reisbureau) en ambachtelijke dienstverlening (bijv. schoenmaker, kapper, schoonheidssalon).

Daar waar op dit moment dienstverlening of kantoor solitair voorkomt, is het bedrijf ingedeeld op basis van de bovenstaande definities. Naast deze indeling is de aard van de omgeving waarin het bedrijf is gesitueerd van belang. Daar waar een kantoorachtig bedrijf voorkomt binnen een overwegende woonomgeving, heeft het perceel de bestemming 'Kantoren' gekregen. Daar is geen verkleuring naar de functie dienstverlening mogelijk. Reden hiervoor is de verkeersaantrekkende werking die bij een kantoor over het algemeen minder groot is dan bij een dienstverlenend bedrijf. Daarbij heeft een kantoor een meer gesloten karakter hetgeen meer passend wordt geacht binnen een overwegende woonomgeving.

In een meer gemengde omgeving, zoals bebouwing in het bebouwingslint Boschweg, Hoofdstraat, Europalaan, Plein 1944, waar woningen en voorzieningen elkaar afwisselen, hebben dergelijke voorzieningen de bestemming 'Gemengd – 3' gekregen. Hierbinnen zijn zowel dienstverlenende als kantoorachtige bedrijven toegestaan. In de zones met een mix aan functies zijn dienstverlenende bedrijven ook mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1' en 'Gemengd – 2'.

Voor de betreffende percelen zijn bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen. Binnen de regels zijn nadere voorwaarden opgenomen voor onder andere bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Detailhandel

Voorzieningencluster

Aansluitend op het centrum ligt aan de Hertog Jan II Laan een cluster van voorzieningen, waaronder detailhandel en horeca, al dan niet in combinatie met een woning.

Voor de bestemming van het cluster is aangesloten bij de Detailhandelsvisie en de Horecastructuurvisie. Het cluster heeft de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening, wonen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, culturele of creatieve activiteiten en bedrijven in de categorie 1 algemeen toegestaan. De aanwezige horecagelegenheden zijn aangeduid, zodat deze horecagelegenheden op de huidige locaties kunnen worden voortgezet, maar niet op een andere locatie binnen het cluster kunnen worden gerealiseerd. De binnen de bestemming 'Gemengd - 1' toegestane functies zijn – behoudens de horecafunctie – onderling uitwisselbaar, hierbij wordt wel gekeken naar de gevolgen van de functiewissel voor de parkeerbalans. Hiertoe zijn in de regels parkeernormen opgenomen.

Met betrekking tot de detailhandel behouden de percelen in het voorzieningencluster de thans geldende detailhandelsmogelijkheid. Voor uitbreiding wordt een maximum van 10% van het bestaande winkelvloeroppervlakte (wvo) opgenomen. Zowel het bestaande als het maximaal toegestane wvo na uitbreiding zijn in een bijlage bij de regels opgenomen.

Verspreid liggende detailhandel

Buiten het voorzieningencluster aan de Hertog Jan II Laan komen er ook nog enkele solitair gelegen detailhandelsvestigingen voor, al dan niet in combinatie met een woning.

Deze detailhandelsvestigingen hebben de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast detailhandel ook de functies dienstverlening en wonen toegestaan. Voor de verspreid gelegen winkels is een uitbreidingsmogelijkheid van 10% van het bestaande wvo opgenomen in de regels. Zowel het bestaande als het maximaal toegestane wvo na uitbreiding zijn in een bijlage bij de regels opgenomen. Voor de bestaande verspreid gelegen winkels wordt uitgegaan van het feitelijk aanwezige winkelbestand ten tijde van de vaststelling van de Detailhandelsvisie op 16 december 2010. Dat betekent dat de op dat moment aanwezige winkels worden aangemerkt als bestaande detailhandelsvestigingen.

Hoofdstraat 7 – 9 – 9a

In het gebouw aan de Hoofdstraat 7 – 9 – 9a zijn vanuit het verleden een aantal verschillende functies aanwezig.

Dit gebouw heeft de bestemming 'Gemengd - 4' gekregen waarin alle aanwezige functies positief zijn bestemd. De aanwezige detailhandel met werkplaats is aangeduid en mag – overeenkomstig het detailhandelsbeleid – slechts beperkt uitbreiden. Er is een koppeling gemaakt tussen de detailhandel en de werkplaatsactiviteiten. Detailhandel mag niet plaatsvinden zonder werkplaats. De overige functies zijn onderling uitwisselbaar en mogen zowel in aantal als in oppervlakte toenemen voor zover dit past binnen het bestaande gebouw.

Horeca

De horecabedrijven komen zowel in het voorzieningencluster aan de Hertog Jan II Laan voor als verspreid over de rest van Schijndel en Wijbosch. Het betreft hoofdzakelijk horeca in de vorm van lunchrooms, restaurants, cafetaria's en café's.

De aanwezige horecagelegenheden in het voorzieningencluster zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd - 1'. Hierin hebben zij een aanduiding gekregen. Horecagelegenheden zijn alleen toegestaan ter plaatse van die aanduiding. Hierdoor wordt, in lijn met de Horecastructuurvisie, voorkomen dat nieuwe horecavestigingen buiten het centrumgebied ontstaan. Met de aanduiding wordt tevens aangegeven welke horecacategorie is toegestaan. Voor deze categorie-indeling is de indeling uit de Horecastructuurvisie aangehouden.

De verspreid in het gebied gelegen horecavestigingen zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca - 1'. Ook hier is elke horecalocatie voorzien van een aanduiding waarmee de maximaal toelaatbare horecacategorie wordt geregeld.

De horecagelegenheid aan de Oude Steeg 2 heeft een aparte specifiek op de bestaande situatie toegesneden 'Horeca - 2' bestemming gekregen. Binnen deze bestemming wordt aangesloten bij de voorwaarden uit de verleende vrijstelling. Discotheken zijn uitgesloten.

De bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak, goot- en bouwhoogte) zijn vastgelegd op de verbeelding, dan wel in de regels. Binnen de regels zijn nadere voorwaarden opgenomen voor onder andere bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over de kernen Schijndel en Wijbosch liggen diverse maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken, begraafplaatsen en culturele voorzieningen.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. Met uitzondering van begraafplaatsen wordt er niet gewerkt met specifieke aanduidingen voor de onderling verschillende voorzieningen, zodat uitwisseling van de functies mogelijk is. Hierbij wordt wel gekeken naar de gevolgen van de functiewissel voor de parkeerbalans. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan parkeernormen opgenomen. De begraafplaats heeft wel een specifieke aanduiding gekregen, mede om hieraan specifieke bouwmogelijkheden te verbinden. Bedrijfswoningen zijn mogelijk ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding.

Het perceel aan de Pastoor van Erpstraat 2 – 8 is bestemd als 'Maatschappelijk - 2'. Binnen deze bestemming is een religieuze woon-zorgfunctie toegestaan met de daarbij behorende recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming kantooractiviteiten ten behoeve van de congregatie en andere religieuze instellingen toegestaan. Voor de percelen met de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2' zijn bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen die aansluiten bij de bouwmogelijkheden van de regelingen uit de verschillende thans vigerende bestemmingsplannen. Daar waar een kleine uitbreiding stedenbouwkundig verantwoord is, zijn de geldende bouwmogelijkheden iets verruimd.

Daar waar naast de maatschappelijke functie thans een of meerdere woningen aanwezig zijn, worden deze woningen aangeduid op de verbeelding. Alleen ter plaatse van deze aanduiding mag een woning aanwezig zijn.

Sport

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan komen voor de sportparken De Glorie en Skinlo en diverse commerciële sporthallen.

Deze sportvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Er wordt niet gewerkt met specifieke aanduidingen voor de onderling verschillende voorzieningen, zodat uitwisseling van functies flexibel is. Binnen de bestemming zijn ook ondergeschikte horecavoorzieningen ten behoeve van de hoofdfunctie toegestaan in de vorm van een kantine.

Voor de betreffende percelen zijn bouwvlakken, goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen die aansluiten bij de bouwmogelijkheden van de regelingen uit de verschillende thans vigerende bestemmingsplannen.

Daar waar een kleine uitbreiding stedenbouwkundig verantwoord is, zijn de geldende bouwmogelijkheden iets verruimd. Voor wat betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde is specifiek gekeken naar bouwwerken ten behoeve van sport- en vrijetijdsvoorzieningen, verlichting, vlaggenmasten en antennes.

Voor de sportparken is een bouwvlak om het terrein gelegd met een bebouwingspercentage. Hiervoor is gekozen om bij eventuele toekomstige renovaties van de sportparken flexibel in te kunnen spelen op de mogelijkheden van deze tijd en de wensen van de gebruikers. Bij de bepaling van het bebouwingspercentage is aangesloten op de thans aanwezige bebouwing en zijn de goot- en bouwhoogtes overgenomen.

Cultuur en ontspanning

In de voormalige timmerfabriek aan de Schootsestraat 45 is een (kunst)atelier/bronsgieterij gevestigd.

Binnen deze bestemming is een atelier, een creativiteitscentrum en een museum met een aan de hoofdfunctie ondergeschikte horecavoorziening toegestaan.

Voor het betreffende perceel is een bouwvlak, goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage opgenomen dat aansluit bij de bouwmogelijkheden van de regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

Agrarische percelen

Verspreid over de kern liggen enkele agrarische onbebouwde gronden. Deze gronden betreffen voornamelijk gras- en akkerlanden.

De gras- en akkerlanden zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. De bedrijfsvoering richt zich op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen en het houden van dieren. Daarnaast zijn voorzieningen van algemeen nut toegestaan en kan ruimte worden gereserveerd voor water, waterbergingen en watergangen.

Alleen gebouwen voor het algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Voor zover deze gronden onderdeel uitmaken van de zogenoemde 'groene wiggen' uit het Groenbeleidsplan krijgen zij de functieaanduiding 'landschapswaarde' waaraan een beschermende regeling is gekoppeld. Hierin is opgenomen dat het verboden is zonder omgevingsvergunning bepaalde werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren.

Openbare ruimte

Groen en water

Het groene karakter van Schijndel en Wijbosch wordt gevormd door het openbaar groen in de vorm van parken, begraafplaatsen, speelvelden, laanstructuren en tuinen aan de voorzijde van de woningen. Op diverse locaties bepaald het groen mede de structuur van de buurt. Ook het water is hierin bepalend. Zo ligt er in de buurt Plein en de Beemd een grote waterpartij.

De groenvoorzieningen die structureel deel uitmaken van de groenstructuur binnen het plangebied (zie hiervoor onder andere het Groenbeleidsplan Schijndel) en van belang zijn voor de uitstraling van het openbare gebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel en de kleinere groene plekken zijn opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer - 1' en 'Verkeer - 2'. Hierdoor bestaat flexibiliteit om, indien dit aan de orde is, het profiel van de wegen aan te kunnen passen.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn alleen gebouwen ten behoeve van het openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals speeltoestellen en hondentoiletten toegestaan.

Het structuurbepalende water en het oppervlakte water met een bergende functie is opgenomen in de bestemming 'Water'.

In het plangebied bevinden zich waardevolle bomen. Deze waardevolle bomen zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde-Waardevolle boom'. Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen waardoor het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

Verkeer - 1 en Verkeer - 2

De wegen in het plangebied kennen 50 km/h- of 30 km/h-regimes in twee verschijningsvormen. Bromfietzers maken gebruik van de rijbaan. Fietzers maken gebruik van de rijbaan al dan niet door middel van een fietssuggestiestrook. Op enkele plaatsen liggen ook vrij liggende fiets- en voetgangersverbindingen, parallel aan de weg of in het groen. De Structuurweg die deels binnen het plangebied valt, heeft een stroomfunctie. Hiervoor geldt een 70 km/h-regime.

Alle wegen en overige openbare ruimten in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - 2'. De Structuurweg heeft de bestemming 'Verkeer - 1' gekregen. Ook het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel en de kleinere groene plekken zijn opgenomen in deze verkeersbestemmingen. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

De fiets- en voetgangersverbindingen in het groen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Herinrichting van het groen en de fiets- en voetgangersverbindingen is, indien daar aanleiding toe is, dan ook mogelijk.

Binnen de verkeersbestemmingen mogen alleen worden gebouwd gebouwen ten behoeve van het openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, daaronder tevens begrepen speeltoestellen. Daarnaast zijn voorzieningen in de vorm van hondentoiletten mogelijk.

Nutsvoorzieningen

In de gehele kern komen nutsvoorzieningen voor. Deze voorzieningen zijn veelal binnen het openbaar gebied (groen en verkeer) gelegen en in een enkel geval op een woonperceel.

Nutsvoorzieningen zijn binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - 1', 'Verkeer - 2' en 'Wonen' algemeen mogelijk gemaakt. Er is geen maatvoering opgenomen voor deze gebouwen. Hiervoor wordt aangesloten bij de maatvoering zoals opgenomen in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierin is opgenomen dat nutsvoorzieningen tot een oppervlak van 15 m² zonder vergunning kunnen worden gebouwd.

3.4 Ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een beheerskarakter waarin overwegend de bestaande situatie is vastgelegd en waarin beperkt ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen. Alleen ontwikkelingen waarvoor reeds een planologisch-juridische procedure is opgestart en die ten behoeve van deze procedure reeds als ontwerp ter inzage hebben gelegen, worden – afhankelijk van het aantal en de impact van de ingediende zienswijzen – meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Uitsluitend voor het perceel Bartokstraat naast nummer 60 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van één woning. Pas na het doorlopen van een wijzigingsprocedure met een goede ruimtelijke, planologische en milieutechnische onderbouwing is realisatie van de woning mogelijk.

Stedenbouwkundig gezien, is er ter plaatse sprake van een ruimtelijke meerwaarde wanneer het perceel wordt bebouwd. Door een 'gat' in een straatbeeld op te vullen is zorgvuldig ruimtegebruik aan de orde.

Inbreiding is een doorgaans complexere vorm van woningvermeerdering. Door gebruik te maken van open, ongebruikte plekken in het bestaande stedelijk weefsel zijn er doorgaans meerdere belangen mee gemoeid, maar ter hoogte van de Bartokstraat kan het vrij liggende perceel goed ingevuld worden met een enkele bouwmassa. Door een losse massa te projecteren, wordt de belevingswaarde van een regulier, maar organisch gegroeid straatje gerespecteerd. Het sluit namelijk aan bij de gevarieerde, maar traditionele woningbouwstijlen ter plaatse. Hierdoor is het mogelijk om naast de stedenbouwkundige massa via architectuur ervoor te zorgen dat een nieuwe woning op natuurlijke wijze onderdeel uitmaakt van het bestaande straatbeeld, met ruimte voor een eigentijdse uitstraling.

Om een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op te kunnen nemen, moet reeds aangetoond zijn dat de (milieutechnische) haalbaarheid verantwoord kan worden. Voor de betreffende woning is daarom nu al gekeken naar de aspecten:

- Geluid

- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Hinderlijke bedrijvigheid
- Externe veiligheid
- Waterhuishouding

Geluid

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van gevoelige bestemmingen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving. Een woning is aangewezen als geluidgevoelig object.

Voor de relevante wegen nabij het bouwplan geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Dit betekent dat langs deze wegen geen geluidzones liggen en geen onderzoek naar de geluidbelasting hoeft plaats te vinden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter toch aandacht te worden besteed aan het aspect Geluid.

Gelet op de ligging van de uitbreiding, de afstand tot omliggende wegen en de verkeersintensiteit op die wegen is het aannemelijk dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (geldend bij gezoneerde wegen) te verwachten is. Een goed woon- en leefklimaat kan echter worden gewaarborgd door naleving van de eisen uit het Bouwbesluit. Bij gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid dient middels onderzoek inzichtelijk te worden gemaakt wat de gevelbelasting is.

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Op basis van het historisch gebruik van de locatie en de informatie uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart is de aanwezigheid van bodemverontreiniging niet te verwachten. Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid dient minimaal een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie. Afhankelijk van de uitkomst van dat onderzoek kan een verkennend onderzoek noodzakelijk zijn.

Luchtkwaliteit

In Schijndel worden de normen voor luchtkwaliteit als bedoeld in de Wet milieubeheer niet overschreden. Ook de uitbreiding met een woning draagt niet bij aan een verslechtering van die luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt.

Externe veiligheid

In het invloedsgebied van de locatie liggen geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan op dit moment geen belemmeringen voor het realiseren van een woning.

Waterhuishouding

De ontwikkeling op het perceel dient te voldoen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal'. Gezien de huidige verharding, en de positieve infiltratiemogelijkheden is de ontwikkeling niet bezwaarlijk met het oog op de watertoets. Op locatie kan worden gedacht aan doorlatende verhardingen, infiltratiekragen, grindkoffers.

4 Milieuhygiënische en Planologische verantwoording

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande situatie planologisch juridisch vast en is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het plan heeft derhalve een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan een beheerskarakter heeft zijn geen specifieke (milieutechnische) onderzoeken noodzakelijk. Hierna wordt echter wel kort ingegaan op de diverse milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.1 Verkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (onder andere woningen, scholen etc.) mogelijk wordt gemaakt. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30 kilometer-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Indien binnen het plangebied geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In bijna de gehele bebouwde kom geldt een 30 kilometer-zone. Aan de rand van de kom liggen wel een aantal wegen die zoneplichtig zijn op grond van de Wet geluidhinder. Dat geldt in ieder geval voor de Structuurweg en een gedeelte van de invalswegen (tot waar de 30 kilometer-zone begint). In dit bestemmingsplan worden slechts ontwikkelingen meegenomen waarvoor een separate planologisch juridische procedure is doorlopen met elk een eigen afwegingskader (inclusief het aspect verkeerslawaaï). Een nader onderzoek is daarom in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet nodig.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

In het plangebied zijn, verspreid over het plangebied, verschillende bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn vaak gelegen tussen of in de directe nabijheid van woonpercelen.

De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende type bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst van de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot en met 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In het plangebied komen (ambachtelijke) bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 voor. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in een woonomgeving. Deze inrichtingen zijn positief bestemd indien de bedrijfsactiviteiten voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten of de bedrijfsactiviteiten gelijk te stellen zijn aan de op de Staat van bedrijfsactiviteiten vermelde activiteiten.

Indien een bedrijf gelegen is binnen het voorzieningencluster aan de Hertog Jan II laan wordt het algemeen mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming worden alleen bedrijven uit de milieucategorie 1 toegestaan.

Middels een afwijkingsbevoegdheid kunnen bedrijfsactiviteiten die niet op de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen worden toegelaten mits deze bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomende activiteiten.

De bedrijven, met een hogere categorie dan 2, zijn positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. Deze aanduiding legt het feitelijk gebruik vast. Andere bedrijven hoger dan categorie 2 kunnen zich hier niet vestigen, wel kunnen bedrijven uit een lagere milieucategorie zich hier vestigen als de bedrijfsactiviteiten voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast vinden in het plangebied kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis plaats. Deze aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten onderscheiden zich van bedrijven door hun ondergeschikte omvang waardoor de impact op de woon- en leefomgeving (nog) beperkter is. Deze kleinschalige aan wonen ondergeschikte bedrijfsactiviteiten zijn binnen de woonbestemming aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit' (sw-na). Ter plaatse van deze aanduiding mag het bestaande gebruik en oppervlak gehandhaafd blijven.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicotransport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder ander lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied liggen twee risicovolle inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In alle gevallen gaat het om verkooppunten voor brandstoffen waar ook lpg wordt verkocht.

Voor lpg-stations dient de PR 10^{-6} contour (plaatsgebonden risico) te worden vastgelegd. Deze staan vermeld in Bijlage 1 tabel 1 van de Regeling externe veiligheid. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe (beperkt)kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Er wordt onderscheid gemaakt in stations die meer of minder dan 1000 m3 lpg-doorzet (althans op basis van de vigerende vergunning) hebben. Het verschil zit met name in de afstand tot het vulpunt.

Stations met een doorzet groter dan 1000 m3 (afstand tot vulpunt minimaal 110 meter):

- Europalaan 48

Stations met een doorzet kleiner dan 1000 m3 (afstand tot vulpunt minimaal 45 meter)

- Hopstraat 16

De afstand vanaf het reservoir (25 m) en vanaf de afleverzuil (15 m) zijn voor alle stations gelijk.

Naast een PR 10^{-6} contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, kennen de lpg-stations een toetsingsafstand voor het GR (groepsrisico). Indien binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geldt een verantwoordingsplicht waarbij het huidige en toekomstige groepsrisico in beeld moet worden gebracht.

Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bekend binnen de bebouwde kom.

In dit bestemmingsplan worden slechts ontwikkelingen meegenomen waarvoor een separate planologisch juridische procedure is doorlopen met elk een eigen afwegingskader (inclusief externe veiligheid). Een verantwoordingsplicht is daarom in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde. In verband met mogelijke uitbreidingen van bestaande woningen door aan- en bijgebouwen binnen de risicocontouren worden de risicocontouren op de verbeelding weergegeven door middel van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de veiligheidszone op de verbeelding te verwijderen dan wel aan te passen wanneer de verkoop/aanwezigheid van lpg ter plaatse is beëindigd of gewijzigd.

Transport over de weg

In het kader van het uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2007 van de provincie Noord-Brabant is een project uitgevoerd getiteld: *'Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen'*. Het doel hiervan is om de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in beeld te brengen. Daarnaast wordt gekeken welke veiligheidsrisico's dit transport met zich meebrengt op basis van de daarvoor geldende veiligheidsnormen.

Uit het bovengenoemde rapport blijkt dat de voor externe veiligheid relevante transporten binnen de gemeente plaatsvinden ten behoeve van de tankstations en voor de propaantanks die zijn gelegen in het buitengebied. De relevante stoffen die middels tankwagentransport plaatsvinden zijn diesel, benzine, lpg en propaan. Het onderzoek geeft de te verwachte externe veiligheid relevante transportroutes weer van en naar bedrijven die zijn gelegen binnen de gemeentegrens.

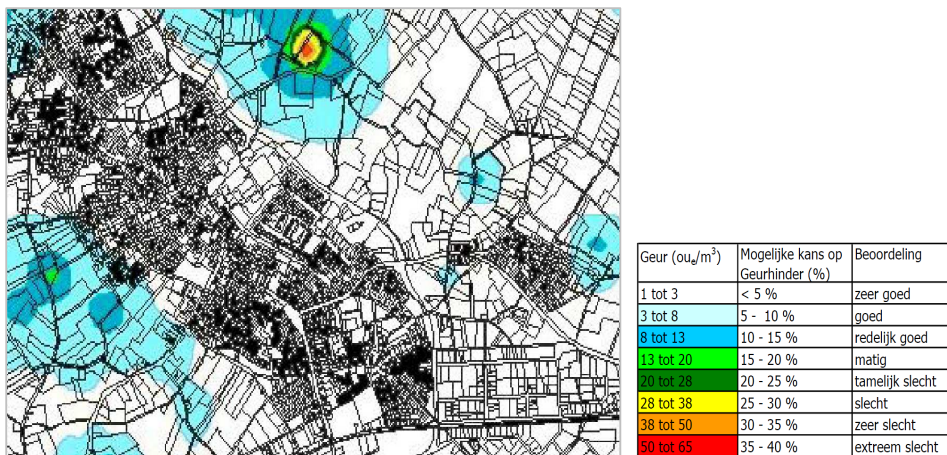
Uit toetsing aan de hand van de vuistregels (handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG, 1998) blijkt dat er geen 10^{-5} en 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico in de gemeente Schijndel aanwezig is. Tevens blijkt uit de onderzoeksresultaten dat er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico is aangetroffen.

Buisleidingen

Er liggen geen hogedruk aardgasleidingen in het plangebied waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

4.4 Geur

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij dient het aspect geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijen te worden afgewogen bij de toetsing van planontwikkelingen. In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele agrarisch bedrijven die van directe invloed op de woningen binnen het plangebied kunnen zijn. Hiertoe heeft de gemeente Schijndel in 2007 een quickscan van de achtergrondbelasting van de vergunde situatie uitgevoerd. Een uitsnede van de bijbehorende kaart is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Uitsnede kaart Geurcontouren huidige vergunde situatie, Quickscan Wet geurhinder en veehouderij d.d. 2007

Op basis van de uitkomsten van de quickscan heeft het college van B&W op 18 september 2007 besloten in Schijndel de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij te blijven hanteren. Voor het plangebied is hiermee de wettelijke norm van 3 oue/m³ van toepassing. Voor de huidige vergunde situatie 2007 vormt dit geen belemmering. Bij eventuele uitbreiding van veehouderijbedrijven dient hier zeker wel rekening mee te worden gehouden. Uitbreiding is niet zonder meer mogelijk. De odour-waarden binnen de kom nemen dan toe. Door het treffen van maatregelen 'aan de bron' bestaan nog wel mogelijkheden voor uitbreiding.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin beperkt ontwikkelingen zijn meegenomen. Voor deze ontwikkelingen is een separate planologische-juridische procedure gevolgd met een eigen afwegingskader (inclusief geur). Nader onderzoek naar de geurbelasting is dan ook niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer er sprake is van één van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een overwegend beheerskarakter en maakt slechts enkele ontwikkelingen – waarvoor een separate planologisch juridische procedure is gevolgd – mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. Volledigheidshalve blijkt via de internetpagina <http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/dossiers/nl0076-luchtkwaliteit-in-Nederland.html?i=14-66> dat de gemeente Schijndel geen overschrijdingen van luchtconcentraties kent. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied liggen twee leidingen die planologisch beschermd moet worden. Het betreft hier een persleiding onder de Wijbosscheweg ter hoogte van de kruising met de Structuurweg en een drukriool van het waterschap langs de Structuurweg. Voor de beschermingszone van deze leidingen is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Op de gronden met deze dubbelbestemmingen mag niet worden gebouwd. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor de bouw van bouwwerken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de rioolpersleidingen en daartoe advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

4.7 Bodem

Voor nieuwe (woning)bouwmogelijkheden, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voormalige bedrijfsactiviteiten kunnen de bodem nadelig hebben beïnvloed. Het is van belang dat onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van grond op basis van het Besluit bodemkwaliteit vooraf bekend is.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er geen specifieke verontreinigingslocaties bekend zijn, behoudens een eigen gemeentelijk locatie: Europalaan 40. Ter plaatse ligt een pluim verontreinigd grondwater (op grote diepte) die uitwaaiert richting Wilhelminalaan. Voor deze verontreiniging is door de provincie een beschikking ernst en urgentie afgegeven. Er zijn echter geen gebruiksbeperkingen van kracht, behalve bij een eventuele functiewijziging.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. In dit bestemmingsplan worden slechts ontwikkelingen meegenomen waarvoor een separate planologisch juridische procedure is doorlopen met elk een eigen afwegingskader (inclusief bodem). Een verantwoordingsplicht is daarom in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde.

4.8 Waterhuishouding

Deze waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

Voorliggend bestemmingsplan beschrijft een bestaande situatie van de bebouwde kom van Schijndel en Wijbosch. De mogelijkheden om water een belangrijke rol te geven binnen het plangebied zijn bescheiden. Bij mogelijke planvorming binnen het plangebied verdient de waterhuishouding echter de aandacht. Het beleid van de gemeente Schijndel is er op gericht om bij nieuwbouwprojecten meteen oplossingen te kiezen als:

- hergebruik schoon regenwater;
- infiltreren van het regenwater;
- het bufferen van water in oppervlaktewater;
- bij nieuwbouw of renovatie het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel.

Een van de onderwerpen in het gemeentelijk Rioleringsplan uit 2005 is om bij vervanging van riolering in bestaande plannen te bezien of aanleg van gescheiden stelsels mogelijk is om verdere afkoppeling van regenwater te bewerkstelligen. In grote delen van het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater van het gebied wordt door middel van gemalen afgevoerd naar een tussenstation gelegen aan De Steeg genaamd Gemaal Schijndel en vandaar via een persleiding getransporteerd naar de rioolwaterzuivering (RWZI) in Heeswijk-Dinther.

Ombouw van het gemengde stelsel naar een gescheiden stelsel is (nog) niet aan de orde. Het beleid hierover is vastgesteld in het Waterplan dat in 2008 is vastgesteld. In dit plan is – samen met alle betrokkenen – beleid vastgesteld voor de komende jaren op het gebied van water. Bij de formulering van het beleid zijn de uitgangspunten van de waterschappen Aa en Maas en de Dommel in acht genomen. Eén van de onderdelen in het Waterplan is een waterkansenkaart. Hierop wordt per gebied aangegeven of dit zich leent voor bijvoorbeeld bebouwing en/of infiltratie van hemelwater.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. In dit bestemmingsplan worden slechts ontwikkelingen meegenomen waarvoor een separate planologisch juridische procedure is doorlopen met elk een eigen afwegingskader (inclusief waterhuishouding).

In het plan zijn wel beperkte afwijkingsmogelijkheden opgenomen en een enkele wijzigingsbevoegdheid. Ook bij afwijken en wijziging van het plan zal aandacht zijn voor het gescheiden inzamelen van vuilwater en schoon hemelwater en het verbod op het gebruik van uitlopende materialen.

De waterlopen en waterpartijen die een belangrijke functie hebben binnen het watersysteem van Schijndel hebben de bestemming 'Water' gekregen. De gronden binnen deze bestemming zijn primair bedoeld voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt de waterhuishoudkundige situatie zoveel mogelijk gewaarborgd.

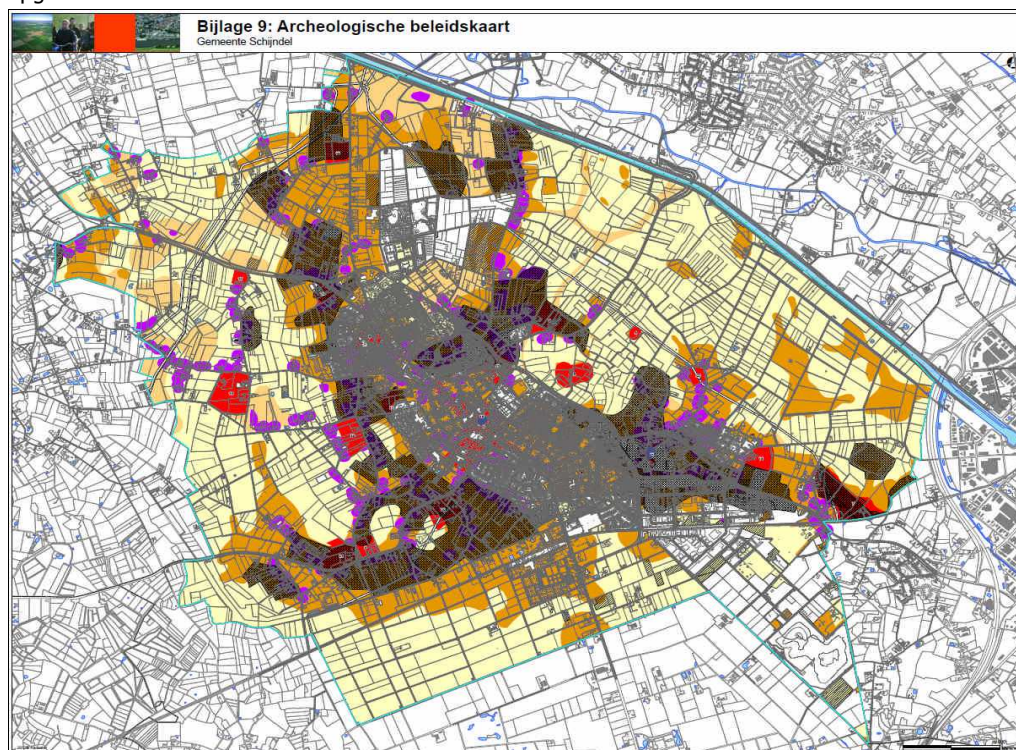
4.9 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Volgens het hoofdstuk 'Archeologische monumentenzorg' uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (inclusief omgevingsvergunningen en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Om een goede bestemmingsplanregeling op te nemen dient bepaald te worden waar archeologische waarden in de bodem worden verwacht. Dit gebeurt op basis van een archeologische verwachtingswaardenkaart. De gemeente Schijndel heeft door de milieudienst van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) in januari 2013 een

archeologische verwachtingswaardenkaart (AWK) laten opstellen. Hieronder is een afbeelding van deze AWK opgenomen.



Archeologische verwachtingswaardenkaart

Op de AWK zijn verschillende soorten gebieden onderscheiden. Er zijn in de gemeente 7 categorieën van gebieden met archeologische waarden, variërend van archeologische monumenten tot gebieden met een lage archeologische waarden. Daarnaast zijn er gebieden zonder archeologische waarden, mogelijk verstoorte locaties en esdekken aangeduid. Uit onderstaande tabel kan met aflezen wanneer er geen sprake is van een onderzoeksplicht.

Bestemmingsplan-categorie	Waarde/verwachting archeologie	Diepte bodemingreep (bij esdek)	Oppervlakte bodemingreep	Wanneer onderstaande regels van toepassing?
Cat. 1	Monument	> 30 cm	> 0 m ²	Indien dieper dan 30 cm én groter dan 0 m ²
Cat. 2	Archeologische waarden	> 30 cm	> 100 m ²	Indien dieper dan 30 cm én groter dan 100 m ²
Cat. 3	Hoge verwachting, historische kern	> 30 cm	> 250 m ²	Indien dieper dan 30 cm én groter dan 250 m ²
Cat. 4	Hoge verwachting	> 30 (50) cm	> 500 m ²	Indien dieper dan 30 / 50 cm én groter dan 500 m ²
Cat. 5	Middelhoge verwachting	> 30 (50) cm	> 2500 m ²	Indien dieper dan 30 / 50 cm én groter dan 2500 m ²
Cat. 6	Lage verwachting	> 40 cm	> 2,5 ha	Indien dieper dan 40 cm én groter dan 2,5 ha, maar alleen bij wijziging van bestemming!

Tabel archeologie

De systematiek van het archeologiebeleid bepaalt dat er in gebieden met een hoge verwachtingswaarde eerder sprake is van een onderzoeksplicht dan in gebieden met een lage verwachtingswaarden. De diepte en oppervlakte van de verstoring, in combinatie met de verwachtingswaarde van de gronden, bepalen of er al dan niet sprake is van

een onderzoeksplicht. Voor esdekken geldt dat er pas een onderzoeksplicht geldt bij diepere bodemingrepen, omdat deze hoger in het landschap liggen dan de overige gronden.

Voor mogelijk verstoorde gronden geldt dat, bij archeologisch vooronderzoek, eerste de mate van verstoring door middel van een verkennend booronderzoek moet worden vastgesteld.

De in het plangebied aanwezige archeologische verwachtingswaarden zijn omgezet in dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 tot en met Waarde – Archeologische 5. In het bestemmingsplan zijn de archeologische verwachtingswaarden beschermd via een 'omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden', die is gekoppeld aan de dubbelbestemming.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorie krijgt in toenemende mate een belangrijke rol in het ruimtelijk ordeningsbeleid. Vanuit de Verordening ruimte wordt aandacht besteed aan het aspect cultuurhistorie. Een bestemmingsplan moet, conform de Verordening ruimte, mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het gebied dienen.

Door de milieudienst van het SRE is erfgoedbeleid opgesteld. Onderdeel van het erfgoedbeleid is een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze kunnen worden onderverdeeld in:

- historische bouwkunst;
- historische stedenbouw;
- historische geografie;
- historisch groen;
- historische zichtrelaties;
- aardkundig waardenvolle gebieden.



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart

Op basis hiervan is een cultuurhistorische beleidskaart met punten, lijnen en vlakken opgesteld. Deze beleidskaart is – met uitzondering van de punten - nog niet verwerkt in het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013. Hiervoor is gekozen omdat (nog niet) exact duidelijk is welke waarden op welke locaties aanwezig zijn. Het is daarmee niet mogelijk om aan bouwactiviteiten of werkzaamheden concrete randvoorwaarden te verbinden.

Het nieuwe beleid dient nader uitgewerkt te worden, waarna het vervolgens middels een partiële herziening van het bestemmingsplan verankerd wordt in het planologische regime. Vooralsnog worden alleen de op de cultuurhistorische beleidskaart opgenomen punten in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Deze elementen wordt beschermd middels een Wro zone waaraan een omgevingsvergunningstelsel is gekoppeld.

4.10 Duurzaam bouwen

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) van de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van het project. 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 houden. Voor wat betreft 'bouwkundig duurzaam' gaat het bijvoorbeeld om milieuvriendelijk materiaalgebruik, afvalscheiding op de bouwplaats, het toepassen van energie- en waterbesparende maatregelen en het benutten van duurzame energiebronnen. De gemeente Schijndel stimuleert vanuit haar MVO-beleid het duurzaam (ver)bouwen en duurzaam gebruik van woningen. Dit leidt, vanuit het 'Uitvoeringsprogramma MVO 2010 – 2015', waar mogelijk tot afspraken met particuliere woningbezitters, woningcorporaties en ontwikkelaars. Ook ondersteunt de gemeente de energiecoöperatie (i.o.) en wil zoveel mogelijk medewerking verlenen aan de initiatieven die de coöperatie ontplooit op het gebied van duurzaam bouwen en wonen.

Relatie met het bestemmingsplan

De bestaande ruimtelijke opzet van het plangebied wordt in dit bestemmingsplan gerespecteerd en juridisch-planologisch vastgelegd en positief bestemd. Daarnaast biedt de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voldoende flexibiliteit om de gronden en de daarop aanwezige opstallen toekomstbestendig te maken en te houden.

5 Het Bestemmingsplan

5.1 Het juridisch plan

5.1.1 Inleiding

Het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' beslaat een groot deel van de kern Schijndel en de gehele kern Wijbosch. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is het wonen de hoofdfunctie. Verspreid in het gebied zijn er ook andere niet woonfuncties aanwezig zoals bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel en sportvoorzieningen. De in het plangebied aanwezige functies zijn vervat in ruim twintig bestemmingen.

Binnen deze bestemmingen worden de zogenaamde woonfuncties ('Wonen', 'Wonen - Zorg', 'Wonen - Woonwagendstandplaats' en 'Tuin') en niet-woonfuncties onderscheiden. Binnen de laatstgenoemde bestemmingen wordt onderscheid gemaakt in openbare ('Groen', 'Verkeer - 1', 'Verkeer - 2' en 'Water') en niet-openbare bestemmingen ('Agrarisch', 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Gemengd - 1' t/m 'Gemengd - 4', 'Horeca - 1', 'Horeca - 2', 'Kantoor', 'Maatschappelijk - 1', 'Maatschappelijk - 2' en 'Sport'. Tot slot zijn er nog een negental zogenaamde dubbelbestemmingen ('Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie 1' t/m 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Ecologie', 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' en 'Waarde - Waardevolle boom') in het bestemmingsplan opgenomen.

5.1.2 Bestaande rechten

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft een beheersmatig karakter. Dat wil zeggen dat de feitelijke situatie juridisch-planologisch is verankerd waarbij in beginsel de bestaande rechten uit de 'oude' bestemmingsplannen worden gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is daarentegen wel flexibel. Dit blijkt uit bijvoorbeeld de bestemmingen 'Gemengd - 1' t/m 'Gemengd - 4'. Binnen deze bestemmingen wordt verkleuring van de binnen de bestemming toegestane functies direct mogelijk gemaakt onder voorwaarde dat dit niet leidt tot parkeeroverlast. Ook de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2' kennen een dergelijke opbouw.

5.1.3 Parkeren

Door het vervallen van bepalingen ten aanzien van fietsparkeren bij utilitaire gebouwen in het Bouwbesluit en het, op termijn, vervallen van bepalingen ten aanzien van autoparkeren in de bouwverordening is in onderhavig bestemmingsplan een regeling opgenomen met betrekking tot parkeren. Hierbij is aangesloten bij publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012. Voor alle in het plangebied toegestane functies zijn in bijlage 2 van de regels de parkeernormen voor de woonmilieutype 'groen-stedelijk', stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' opgenomen.

Daarnaast is het gebruik van voortuinen voor het opstellen van voertuigen geregeld. Het opstellen van motor- of andere voertuigen, zonder dat vergunning is verstrekt voor het uitwegen, wordt niet toegestaan. Hiervan kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken. Deze omgevingsvergunning kan onder voorwaarden door burgemeester en wethouders worden verleend.

5.2 Woonbestemmingen

5.2.1 'Wonen', 'Wonen-Zorg' en 'Wonen-Woonwagenstandplaats'

Binnen de categorie woonbestemmingen wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming:

- Wonen;
- Wonen - Zorg;
- Wonen - Woonwagenstandplaats.

Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Zorg' wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende bebouwingstypen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn dit de typen 'aaneengebouwd', 'geschakeld', 'gestapeld', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand'. Ook de bestemming 'Wonen - Zorg' kent deze indeling met uitzondering van de bebouwingstypen 'geschakeld' en 'vrijstaand', aangezien deze typen binnen deze bestemming in het plangebied niet voorkomen.

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

- het bouwvlak;
- de goot- en bouwhoogte;
- de erfbouw;
- de bestaande matenregeling;
- aan huis verbonden beroepen.

5.2.1.1 Het bouwvlak

Voor het bepalen van de afmetingen van het bouwvlak is aangesloten bij bestaand beleid zoals neergelegd in de Bebouwingsregeling Wonen 2009. Dit betekent dat voor de maatvoering van de bouwvlakken de volgende indeling is aangehouden:

- aaneengebouwd: 8 meter tenzij bestaande hoofdmassa dieper is;
- twee-aaneen: 10 meter tenzij de bestaande hoofdmassa dieper is;
- vrijstaand: 10 meter; de diepte van het bouwvlak kan worden uitgebreid tot maximaal 12 meter bij een bouwperceel groter dan 500 m² waarbij een minimale afstand van 18 meter tot de achterperceelgrens van de woning behouden blijft danwel tot maximaal 15 meter bij een bouwperceel groter dan 750m² waarbij een minimale afstand van 20 meter tot de achterperceelgrens behouden blijft;
- gestapeld: het bouwvlak ligt strak om de bestaande hoofdmassa heen.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met hoofd- en erfbouw tenzij er door middel van een aanduiding op de verbeelding een bebouwingspercentage wordt aangegeven.

5.2.1.2 De goot- en bouwhoogte

Als maximale goot- en bouwhoogte wordt de bestaande goot- en bouwhoogte aangehouden tenzij de goot- en bouwhoogte door middel van een aanduiding op de verbeelding wordt weergegeven. Deze goot- en bouwhoogte mag niet direct worden verhoogd, maar met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken om een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan waarbij een maximale goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 6 meter en 10 meter.

5.2.1.3 Erfbouw

Evenals bij de bepaling van de afmetingen van het bouwvlak is voor wat betreft de erfbouwingsmogelijkheden aangesloten bij bestaand beleid zoals neergelegd in de Bebouwingsregeling Wonen 2009. Dit betekent dat erfbouw (aan- en bijgebouwen en overkappingen) zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag worden opgericht. De maximaal toegestane oppervlakte aan erfbouw buiten het bouwvlak bedraagt 40% van het bouwperceel met de bestemming 'Wonen' met erfbouw tot een maximum oppervlakte van 100m².

De goot- en bouwhoogte van de erfbouw bedraagt respectievelijk 3,25 meter en 5 meter met uitzondering van carports en overkappingen, hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter en de voorwaarde dat zij plat moeten zijn afgedekt.

Ondergrondse bebouwing onder op het bouwperceel aanwezige gebouwen (dus ook aan- en bijgebouwen) wordt toegestaan tot een diepte van 3 meter onder aansluitend maaiveld.

5.2.1.4 Bestaande matenregeling

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

5.2.1.5 Aan-huis-verbonden beroepen en aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten

Aan-huis-verbonden beroepen zijn binnen de bestemming 'Wonen' direct toegestaan. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande beleid uit de 'Bebouwingsregeling Wonen 2009'. Dit betekent dat er een maximale oppervlakte voor deze functie van 25m² wordt aangehouden.

In die gevallen waarin de oppervlaktemaat van 25m² wordt overschreden of de functie afwijkt van het begrip aan-huis-verbonden beroep wordt dit door middel van een aanduiding op de verbeelding weergegeven. In een bijlage bij de regels wordt het betreffende gebruik benoemd met het in gebruik zijnde oppervlak. Verandering of uitbreiding van het op de verbeelding aangeduide beroep aan huis is niet toegestaan.

5.2.1.6 Bed and breakfast

Bed and breakfast is eveneens direct toegestaan. De voorwaarden waaronder een bed and breakfast kan worden gestart zijn onder andere dat de functie plaats dient te vinden in het hoofdgebouw van een grondgebonden woning en dat het uitgeoefend moet worden door de bewoner zelf, dat er maximaal vier slaapplekken per locatie mogen zijn, dat het geen negatieve verkeersaantrekkende werking mag hebben en dat het parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden.

5.2.1.7 Internetverkoop

Ook internetverkoop wordt rechtstreeks toegestaan. De voorwaarden hierbij zijn onder andere dat er geen showroom/verkoopruimte en uitstalling aanwezig mag zijn en er geen gelegenheid is om goederen ter plaatse af te halen en te betalen. Verder zijn voorwaarden van toepassing die ook gelden voor aan-huis-verbonden beroepen.

5.2.1.8 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van mantelzorg in een bijgebouw bij een bestaande woning. Voorwaarden hierbij zijn onder andere dat de bewoning noodzakelijk dient te zijn vanuit het oogpunt van mantelzorg en het oppervlak mag niet meer bedragen dan 80 m². Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in als de noodzaak niet meer aanwezig is.

5.2.1.9 'Wonen – Zorg'

Binnen deze bestemming is het wonen in combinatie met zorg en/of verpleging opgenomen. Voor wat betreft de bouwregels wordt aangesloten bij de bestemming 'Wonen'.

5.2.1.10 'Wonen - Woonwagenstandplaats'

Binnen deze bestemming worden maximaal twee woonwagenstandplaatsen toegestaan. De hoofdmasa (de woonwagen) dient binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden geplaatst. Binnen deze bestemming is ook erfbouw toegestaan tot een maximale oppervlakte van 45m² per woonwagenstandplaats. Deze erfbouw mag enkel binnen het bouwvlak worden opgericht, buiten de bouwvlakken is geen bebouwing toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een derde woonwagenstandplaats.

5.2.2 'Tuin'

De bestemming 'Tuin' is gekoppeld aan de bestemming 'Wonen' en 'Wonen - Zorg' voor de bebouwingstypen 'aaneengebouwd', 'geschakeld', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand'. De bestemming 'Tuin' is gelegen voor de voorgevellijn van de woningen en loopt door tot (circa) drie meter achter de voorgevellijn.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn, behoudens ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling', geen gebouwen toegestaan. Wel kan de woning aan de voorzijde worden uitgebreid met een erker. Deze kan al dan niet worden gebouwd in combinatie met een overdekte entree. Daarnaast zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter. Als laatste kan een gedeelte van een carport worden opgericht tot 1 meter achter het denkbeeldig verlengde van de woning.

5.3 Niet-woonbestemmingen

Niet-openbare bestemmingen

5.3.1 Bouwregels

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat de bestaande situatie juridisch-planologisch moet worden verankerd (bestaande rechten blijven in beginsel gehandhaafd), wordt in onderhavig bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' voor de niet openbare niet-woonbestemmingen onderscheid gemaakt tussen twee situaties. Deze twee situaties zijn vertaald in de gekozen systematiek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen situaties waarin het 'oude' bestemmingsplan geen (uitbreidings)mogelijkheden (meer) biedt en situaties waarin dit (nog) wel het geval is. Dit heeft met name gevolgen voor de afmetingen van het bouwvlak. Naast het bouwvlak spelen bij de niet openbare niet-woonbestemmingen de volgende aspecten een rol:

- de goot- en bouwhoogte;
- de erfbebouwing;
- de bestaande matenregeling.

5.3.1.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Bij het bepalen van het bouwvlak is rekening gehouden met de vraag of het 'oude' bestemmingsplan nog (uitbreidings)mogelijkheden biedt. In de situatie waarin het 'oude' bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheid biedt, is het op de verbeelding aangegeven bouwvlak strak om het hoofdgebouw gelegd. In deze situatie mag het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel nog worden bebouwd met erfbebouwing, tenzij het op de verbeelding aangegeven bouwvlak het bouwperceel grotendeels beslaat. In deze gevallen wordt buiten het bouwvlak geen erfbebouwing meer toegestaan.

In de situatie waarin het 'oude' bestemmingsplan nog wel (uitbreidings)mogelijkheden biedt, is er een ruim bouwvlak op de verbeelding opgenomen waarbinnen hoofd- en erfbebouwing mogelijk wordt gemaakt.

5.3.1.2 De goot- en bouwhoogte

Als maximale goot- en bouwhoogte wordt de bestaande goot- en bouwhoogte van de aanwezige bebouwing aangehouden tenzij de goot- en bouwhoogte door middel van een aanduiding op de verbeelding wordt weergegeven. Deze goot- en bouwhoogte mag niet direct worden verhoogd, maar met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken om een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan waarbij een maximale hoogte geldt van respectievelijk 6 meter en 10 meter.

5.3.1.3 Erfbebouwing

De erfbebouwing (aan- en bijgebouwen en overkappingen) binnen de niet-woonbestemmingen mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht tenzij door middel van een aanduiding op

de verbeelding is weergegeven dat buiten het bouwvlak geen erfbebouwing is toegestaan. Dit gebeurt in die gevallen waar het bouwvlak het bouwperceel grotendeels beslaat of in die gevallen waarin alle bouwwerken binnen het ruime bouwvlak moeten worden opgericht. De maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing buiten het bouwvlak bedraagt 40% van het bouwperceel tot een maximum oppervlakte van 60m². De goot- en bouwhoogte van de erfbebouwing bedraagt respectievelijk 3,25 meter en 5 meter met uitzondering van carports en overkappingen, hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter en de voorwaarde dat zij plat moeten zijn afgedekt. De erfbebouwing moet tenminste 3 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd.

Ondergronds bouwen onder op het bouwperceel aanwezige gebouwen wordt toegestaan tot een maximum van 60m² met een maximale diepte van 3 meter onder het aansluitend maaiveld.

5.3.1.4 Bestaande matenregeling

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

5.3.2 Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten en behoud en versterking van landschaps- en ecologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. Ter plaatse van de functieaanduiding 'landschapswaarden' (lw) wordt gestreefd naar behoud en versterking van aanwezige landschaps- en ecologische waarden. Aan deze aanduiding is binnen de bestemming 'Agrarisch' een omgevingsvergunning gekoppeld voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.3.3 Bedrijf

Binnen deze bestemming worden bedrijven met de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Deze bedrijven leveren over het algemeen geen overlast op voor de in het plangebied overwegende woonomgeving met het bijbehorende leefklimaat. Bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie zijn positief bestemd. Hiertoe is een regeling opgenomen waarbij deze bedrijven uitsluitend ter plaatse van een desbetreffende aanduiding op de verbeelding zijn toegestaan. Nieuwvestiging/wijziging van bedrijven tot categorie 2 is uitsluitend mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf'. Nieuwvestiging/wijziging van bedrijven boven categorie 2 is in principe niet toegestaan. De bedrijfsactiviteiten moeten voorkomen op de als bijlage 1 aan de regels toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze is gebaseerd op de algemeen aanvaarde VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders andere bedrijfsactiviteiten toestaan indien deze qua aard en omvang gelijkgesteld kunnen worden aan de op de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomende bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijven waarvoor een afwijkende regeling geldt, is op de verbeelding een specifieke aanduiding opgenomen.

5.3.4 Cultuur en ontspanning

Binnen deze bestemming wordt een museum, atelier en creativiteitscentrum toegelaten en is bedoeld voor de bronsgieterij aan de Schootsestraat 45.

5.3.5 Gemengd

Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende gemengde bestemmingen opgenomen. Dit heeft enerzijds te maken met de wijze van doorvertaling van de Detailhandelsvisie in het bestemmingsplan en anderzijds met de flexibiliteit/mogelijkheid tot uitwisseling in functies die in het bestemmingsplan wordt geboden.

5.3.5.1 Gemengd - 1

Binnen het plangebied ligt het voorzieningencluster aan de Hertog Jan II Laan. Dit voorzieningencluster is bestemd tot 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, bedrijf (tot categorie 1), cultuur en ontspanning, maatschappelijk, dienstverlening, horeca (alleen daar waar aangeduid) en wonen mogelijk. Bij het wonen zijn tevens aan-huis-verbonden, internetverkoop en bed & breakfast toegestaan.

De genoemde functies zijn – met uitzondering van de functie horeca – onderling uitwisselbaar. Dit vergroot de flexibiliteit van het bestemmingsplan en maakt het mogelijk snel in te spelen op de marktbehoefte. Hierbij wordt wel gekeken naar de gevolgen van de functiewissel voor de parkeerbalans.

Vanwege het gestelde in de Horecastructuurvisie zijn de in het cluster aanwezige horecavoorzieningen positief bestemd maar wordt uitbreiding van het aantal horecavoorzieningen niet mogelijk gemaakt. Vandaar dat de horecafunctie niet uitwisselbaar is met de andere binnen de bestemming 'Gemengd - 1' toegelaten functies.

5.3.5.2 Gemengd - 2

Binnen het plangebied zijn een aantal solitaire detailhandelsvoorzieningen gevestigd. Deze solitair gelegen detailhandelsvoorzieningen zijn bestemd tot 'Gemengd - 2'. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, dienstverlening en wonen toegestaan. Bij het wonen zijn tevens aan-huis-verbonden beroepen, bed & breakfast en internetverkoop toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' kan de bestaande detailhandel nu ook 'verkleuren' naar dienstverlening. Dit betekent een verruiming ten opzichte van de oude regeling. Hierdoor wordt de flexibiliteit van het bestemmingsplan vergroot en kan beter worden ingespeeld op de vragen vanuit de markt. Hierbij wordt wel gekeken naar de gevolgen van de functiewisseling voor de parkeerbalans.

5.3.5.3 Gemengd - 3

Binnen het plangebied zijn er verschillende kantoren en dienstverlenende bedrijven gevestigd. De begrippen kantoor en dienstverlenend bedrijf zijn toegelicht in artikel 1 'Begrippen' van de regels.

Daar waar op dit moment dienstverlening of kantoor solitair voorkomt, wordt het bedrijf ingedeeld op basis van de bovenstaande definities. Daar waar een solitair kantoorachtig bedrijf zit waar men overwegend pas na afspraak terecht kan wordt het perceel bestemd als 'Kantoor'. Op solitaire locaties waar op dit moment een kantoorachtig bedrijf zit waar men zonder afspraak kan binnenlopen voor advies of andere dienst wordt het perceel bestemd tot 'Gemengd - 3' waarin zowel dienstverlening als kantoor zijn toegestaan.

5.3.5.4 Gemengd - 4

In het gebouw aan de Hoofdstraat 7 – 9 – 9a zijn vanuit het verleden een aantal verschillende functies aanwezig.

Dit perceel heeft de bestemming 'Gemengd - 4' gekregen waarin alle aanwezige functies positief bestemd zijn. Het betreft de volgende functies:

- Een bedrijf tot en met milieucategorie 2.
- Een tankstation zonder lpg.
- Een fietsenwinkel met werkplaats.
- Dienstverlening.
- Een caravanstalling.

De bestaande detailhandel met werkplaats krijgt een aanduiding en mag – overeenkomstig het detailhandelsbeleid – slechts beperkt. Er is een koppeling gemaakt tussen de detailhandel en de werkplaatsactiviteiten. Detailhandel mag niet plaatsvinden zonder werkplaats. De functies bedrijf en dienstverlening zijn onderling uitwisselbaar en mogen zowel in aantal als in oppervlakte toenemen voor zover dit past binnen het bestaande gebouw.

5.3.6 Horeca

Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende horecabestemmingen opgenomen. Dit heeft te maken met de Oude Steeg 2.

5.3.6.1 Horeca - 1

Binnen het plangebied zijn diverse horecavoorzieningen aanwezig variërend van snackbar tot restaurant en van café tot discotheek. Deze horecavoorzieningen – met uitzondering van de horecavoorziening aan de Oude Steeg 2 – zijn bestemd tot 'Horeca - 1'.

Binnen deze bestemming worden horecagelegenheden toegestaan waarbij onderscheid gemaakt wordt in categorieën en dit onderscheid ook als zodanig wordt aangeduid. Vanwege het ontbreken van daghoreca in het plangebied (categorie 1 in de Horecastructuurvisie) is de categorisering in het bestemmingsplan gelijk te stellen aan categorie 2 en 3 uit de Horecastructuurvisie. Hiermee worden discotheken niet toegestaan. De in het plangebied aanwezige discotheek wordt positief bestemd (categorie 4) maar nieuwvestiging van discotheken in het plangebied wordt uitgesloten.

5.3.6.2 Horeca - 2

De horecavoorziening aan de Oude Steeg 2 is bestemd tot 'Horeca - 2'. Deze bestemming sluit zowel qua bebouwingsmogelijkheden als qua gebruiksmogelijkheden aan bij de verleende vrijstelling. Hiermee wordt de bestaande situatie positief bestemd en wordt voorkomen dat er 'verkleuring' naar andere horeca-activiteiten plaats kan vinden.

5.3.7 Kantoor

Hier wordt volstaan met een verwijzing naar het bepaalde onder 5.3.5.3.

5.3.8 Maatschappelijk

Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende maatschappelijke bestemmingen opgenomen. Dit heeft te maken met de mogelijkheden vanuit de 'oude' bestemmingsplannen.

5.3.8.1 Maatschappelijk - 1

Verspreid over de kernen Schijndel en Wijbosch liggen diverse maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken, begraafplaatsen en culturele voorzieningen.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. Met uitzondering van begraafplaatsen wordt er niet gewerkt met specifieke aanduidingen voor de onderling verschillende voorzieningen, zodat uitwisseling van de functies mogelijk is. Hierbij wordt wel gekeken naar de gevolgen van de functiewissel voor de parkeerbalans. De begraafplaats heeft wel een specifieke aanduiding gekregen, mede om hieraan specifieke bouwmogelijkheden te verbinden. Woningen zijn mogelijk ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding.

5.3.8.2 Maatschappelijk - 2

Het perceel aan de Pastoor van Erpstraat 2 – 8 is bestemd als 'Maatschappelijk - 2' om beter te kunnen aansluiten bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden vanuit het 'oude' bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is een religieuze woon-zorgfunctie toegestaan met de daarbij behorende recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming kantooractiviteiten ten behoeve van de congregatie en andere religieuze instellingen toegestaan.

5.3.9 Sport

Verspreid over de kernen Schijndel en Wijbosch liggen diverse sportvoorzieningen in de vorm van sportscholen, sporthallen en sportvelden. Deze voorzieningen zijn bestemd tot 'Sport'. Binnen deze bestemming is onderscheid gemaakt tussen enerzijds sportscholen en sporthallen en anderzijds sportvelden. Bij sportscholen en sporthallen is op de verbeelding een strak bouwvlak om de hoofdmassa aangeduid met mogelijkheden om buiten het bouwvlak erfbebouwing op te richten. Bij sportvelden is een ruim bouwvlak rond het sportveldencomplex gelegd met een bebouwingspercentage. Binnen het bouwvlak mogen hoofd- en erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken toegestaan.

OPENBARE BESTEMMINGEN

5.3.10 Verkeer

De wegen in het plangebied kennen 50 km/h- of 30 km/h-regimes in twee verschijningsvormen. Bromfietzers maken gebruik van de rijbaan. Fietzers maken gebruik van de rijbaan al dan niet door middel van een fietssuggestiestrook. Op enkele plaatsen liggen ook vrij liggende fiets- en voetgangersverbindingen, parallel aan de weg of in het groen. De Structuurweg die deels binnen het plangebied valt, heeft een stroomfunctie. Hiervoor geldt een 70 km/h-regime.

Binnen dit bestemmingsplan worden twee verkeersbestemmingen onderscheiden, te weten:

- Verkeer - 1;
- Verkeer - 2.

5.3.10.1 Verkeer - 1

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de Structuurweg. Binnen deze bestemming ligt de nadruk op de stroomfunctie van de Structuurweg. Het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel en de kleinere groene plekken is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - 1'. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' wordt gestreefd naar behoud en versterking van aanwezige landschaps- en ecologische waarden. Deze aanduiding heeft een signaleringsfunctie, er zijn binnen de bestemming 'Verkeer - 1' geen regels aan gekoppeld.

5.3.10.2 Verkeer - 2

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de overige in het plangebied voorkomende wegen. Binnen deze bestemming ligt de nadruk naast de ontsluitingsfunctie ook op de verblijfsfunctie. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de bepaling dat binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen zijn toegestaan. Het groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel en de kleinere groene plekken zijn opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer - 2'. Herinrichting van de wegen is, indien daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' wordt gestreefd naar behoud en versterking van aanwezige landschaps- en ecologische waarden. Deze aanduiding heeft een signaleringsfunctie, er zijn binnen de bestemming 'Verkeer - 2' geen regels aan gekoppeld. Voor bomen die voorkomen op de lijst van beschermenswaardige bomen ingevolge de bomenverordening, is een beschermende regeling opgenomen.

Om verkoop van het binnen de bestemming 'Verkeer - 2' aanwezige 'snippergroen' mogelijk te maken, is binnen de bestemming 'Verkeer - 2' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'.

5.3.11 Water

Het structuurbepalende water en het oppervlakte water met een bergende functie is opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen de bestemming 'Water' worden naast watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen ook infrastructuurle voorzieningen, bruggen en duikers en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt. Daarnaast is binnen de bestemming 'Water' dagrecreatief medegebruik toegestaan.

In alle overige in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen worden water en waterhuishoudkundige voorzieningen rechtstreeks toegelaten.

5.3.12 Groen

Het groene karakter van Schijndel en Wijbosch wordt gevormd door het openbaar groen in de vorm van parken, begraafplaatsen, speelvelden, laanstructuren en tuinen aan de voorzijde van de woningen. Op diverse locaties bepaalt het groen mede de structuur van de buurt.

De groenvoorzieningen die structureel deel uitmaken van de groenstructuur binnen het plangebied (zie hiervoor onder andere het Groenbeleidsplan Schijndel) en van belang zijn voor de uitstraling van het openbare gebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn alleen gebouwen ten behoeve van het openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals speeltoestellen en hondentoiletten toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' wordt gestreefd naar behoud en versterking van aanwezige landschaps- en ecologische waarden. Deze aanduiding heeft een signaleringsfunctie, er zijn binnen de bestemming 'Groen' geen regels aan gekoppeld.

Om verkoop van het binnen de bestemming 'Groen' aanwezige 'snippergroen' mogelijk te maken, is binnen de bestemming 'Groen' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'.

In het plangebied bevinden zich waardevolle bomen. Deze waardevolle bomen zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde-Waardevolle boom'. Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen waardoor het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

5.3.13 Bos

Binnen deze bestemming zijn naast het bos ook recreatieve voorzieningen, onverharde paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud, bescherming en beheer van landschappelijke waarden.

5.4 Dubbelbestemmingen

5.4.1 Leiding – Riool

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van aanwezige rioolpersleidingen. Bouwen hierbinnen is alleen mogelijk na toepassing van de afwijkingsregels. Werken en werkzaamheden binnen deze bestemming zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

5.4.2 Waarde – Archeologie 2 t/m 5

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

5.4.3 Waarde cultuurhistorie 2 en 3 – karakteristieke bebouwing

pm

5.4.4 Waarde – Ecologie

Deze dubbelbestemming beschermt de ecologische waarde van de betreffende gronden. Het gaat hierbij om de Provinciale ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend en onder voorwaarde bouwwerken - geen gebouwen toegestaan. Gebouwen mogen enkel onder voorwaarde worden opgericht na toepassing van de afwijkingsregels. Werken en werkzaamheden binnen deze bestemming zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

5.4.5 Waarde – Waardevolle boom

Waardevolle bomen, die voortkomen op de uit de Bomenverordening voortvloeiende 'Lijst Beschermden Bomen' worden op grond van de regeling van deze bestemming beschermd. Bouwen is alleen mogelijk nadat een omgevingsvergunning ten behoeve van kap voor de desbetreffende boom/bomen onherroepelijke rechtskracht heeft gekregen en geen herplantplicht op dezelfde locatie is opgelegd. Werken en werkzaamheden binnen deze bestemming zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

6 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' is een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regiem is geactualiseerd. Aan deze actualisatie zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. Daarnaast zijn er in dit bestemmingsplan enkele ontwikkelingen meegenomen waarvoor een separate planologisch-juridische procedure is doorlopen waarin ook aandacht is besteed aan de financiële consequenties voor de gemeente.

Gezien het bovenstaande is het niet noodzakelijk ten behoeve van dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' vanaf 20 juli 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Daarnaast is het bestemmingsplan, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor vooroverleg verzonden naar de betreffende instanties. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om, (naar eigen keuze) mondeling of schriftelijk een reactie in te dienen.

De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de als bijlage toegevoegde 'Inspraak- en vooroverlegrapportage Kom Schijndel 2013'.

Een deel van de ingediende reacties heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Ter inzagelegging en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' heeft, conform artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 22 maart 2013 tot en met vrijdag 3 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond de mogelijkheid om, (naar eigen keuze) mondeling of schriftelijk een zienswijze bij de gemeente Schijndel in te dienen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 16 zienswijzen ingediend. Hiervan zijn 15 brieven binnen de zienswijzeperiode ingekomen, daarmee ontvankelijk en als zodanig in behandeling genomen. Eén zienswijze is buiten de termijn ingekomen en derhalve niet-ontvankelijk. Op een van de ontvankelijke zienswijzen zijn 2 brieven ter aanvulling ingekomen.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de als bijlage toegevoegde 'Nota van Zienswijzen en Wijzigingen'.

Een deel van de ingediende zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.