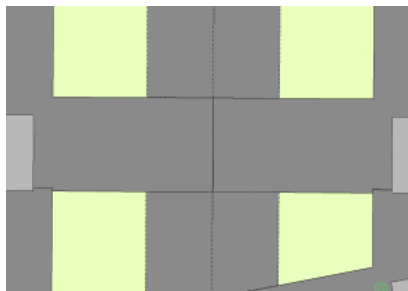
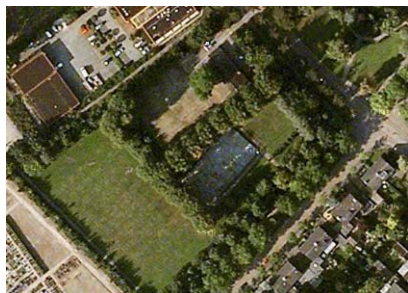


Bestemmingsplan

Rietbeemd - Stadskwartier

Gemeente Schijndel



Bestemmingsplan

Rietbeemd - Stadskwartier

Gemeente Schijndel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

6 september 2011

Datum vaststelling:

10 november 2011

Projectgegevens:

TOE04-SCH00026-01A

REG04-SCH00026-01A

TEK04-SCH00026-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0844.BPStadskwartier-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

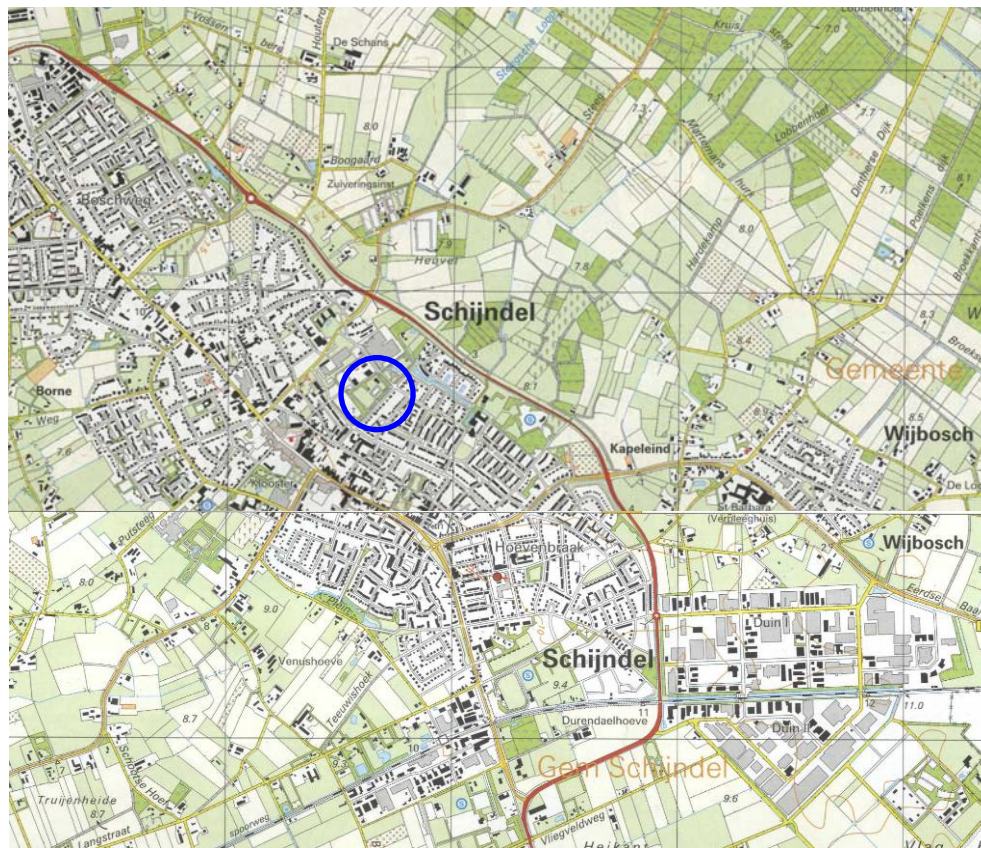
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Inhoud van de toelichting	3
2	Beleidsaspecten	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.4	Conclusie	10
3	Analyse bestaande situatie	11
3.1	Ruimtelijke structuur	11
3.2	Functionele structuur	12
4	Planbeschrijving	13
4.1	Visie Rietbeemd	13
4.2	Stedenbouwkundig plan	14
4.3	Beeldkwaliteit	15
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.5	Vertaling naar bestemmingsplan	16
5	Omgevingsaspecten	19
5.1	Milieu	19
5.2	Natuur	22
5.3	Waterhuishouding	23
5.4	Kabels en leidingen	26
5.5	Verkeer en parkeren	26
6	Plansystematiek en bestemmingen	29
6.1	Het juridische plan	29
6.2	Planregels	29
6.3	Bestemmingen	30
6.4	Toelichting op bouwregels voor woningen	31
7	Financieel	33
7.1	Uitvoerbaarheid	33
7.2	Kostenverhaal	33
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

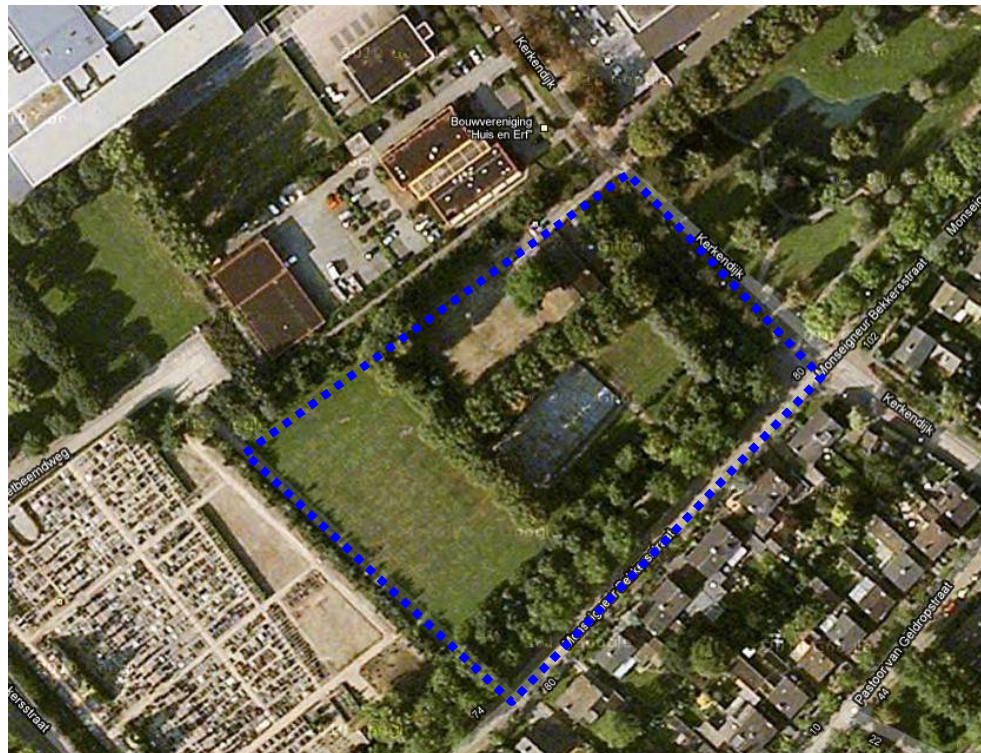
9	Bronnen	37
9.1	Boeken en rapporten	37
9.2	Websites	37

Bijlagen

- Rapport akoestisch onderzoek, Van Mierlo, 11 april 2008
- Verkennend bodemonderzoek, Milon bv
- Inventariserend archeologisch veldonderzoek, BAAC, 30 november 2004
- Quickscan flora en fauna, Arcadis, 28 oktober 2004
- Vleermuizenonderzoek, Ecologica, 27 september 2005
- Notitie Flora- en faunawetonderzoek De Steeg te Schijndel, Ecologica, 26 januari 2011
- Boomeffectanalyse, COBRA, 21 juni 2005
- Waterparagraaf, bestemmingsplan Rietbeemd, 19 maart 2009



Figuur 1: Ligging plangebied in Schijndel (Bron: Topografische Dienst, 1998)



Figuur 2: Globale begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2008 is het bestemmingsplan 'Rietbeemd' vastgesteld, dat geldt voor het gelijknamige gebied ten noordoosten van het centrum van Schijndel. Het bestemmingsplan maakt enkele ontwikkelingen mogelijk, gebaseerd op de stedenbouwkundige visie die voor het gebied is opgesteld. In de visie wordt onderscheid gemaakt in meerdere deelgebieden.

Het Stadskwartier vormt één van de deelgebieden. Dit deelgebied ligt in de oostelijke punt van Rietbeemd, aan de kruising Kerkendijk/Mgr. Bekkersstraat. Volgens de visie vormt het Stadskwartier een nieuw stedelijk woonweefsel, gelegen tussen het centrumgebied van Schijndel en de kaarsenfabriek van Bolsius. Voor het Stadskwartier is inmiddels door Janssen de Jong Projectontwikkeling een bouwplan met 20 woningen ontwikkeld.

De ontwikkeling van het Stadskwartier is reeds planologisch vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Rietbeemd', in de vorm van een uitwerkingsplan. Het bouwplan past niet binnen de in het bestemmingsplan 'Rietbeemd' opgenomen uitwerkingsregels. De gemeente Schijndel heeft besloten, gezien de kleine afwijkingen ten opzichte van de uitwerkingsregels medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan. Het is dan wel noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan voor de locatie vast te stellen. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld en voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de realisatie van de 20 woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op korte afstand ten noordoosten van het centrum van Schijndel. Het plangebied ligt in het gebied Rietbeemd, dat gekenmerkt wordt door bebouwing van gevarieerde omvang en functies, afgewisseld met groene ruimtes. Ten noorden van het plangebied ligt aan de Kerkendijk de kaarsenfabriek van Bolsius.

De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Kerkendijk en ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de groenstrook langs de Monseigneur Bekkersstraat. De westelijke grens wordt gevormd door het pad langs de begraafplaats aan de Rietbeemdweg. De noordelijke grens tenslotte ligt langs de (nog te realiseren) ontsluitingsweg tussen de Rietbeemdweg en de Kerkendijk.

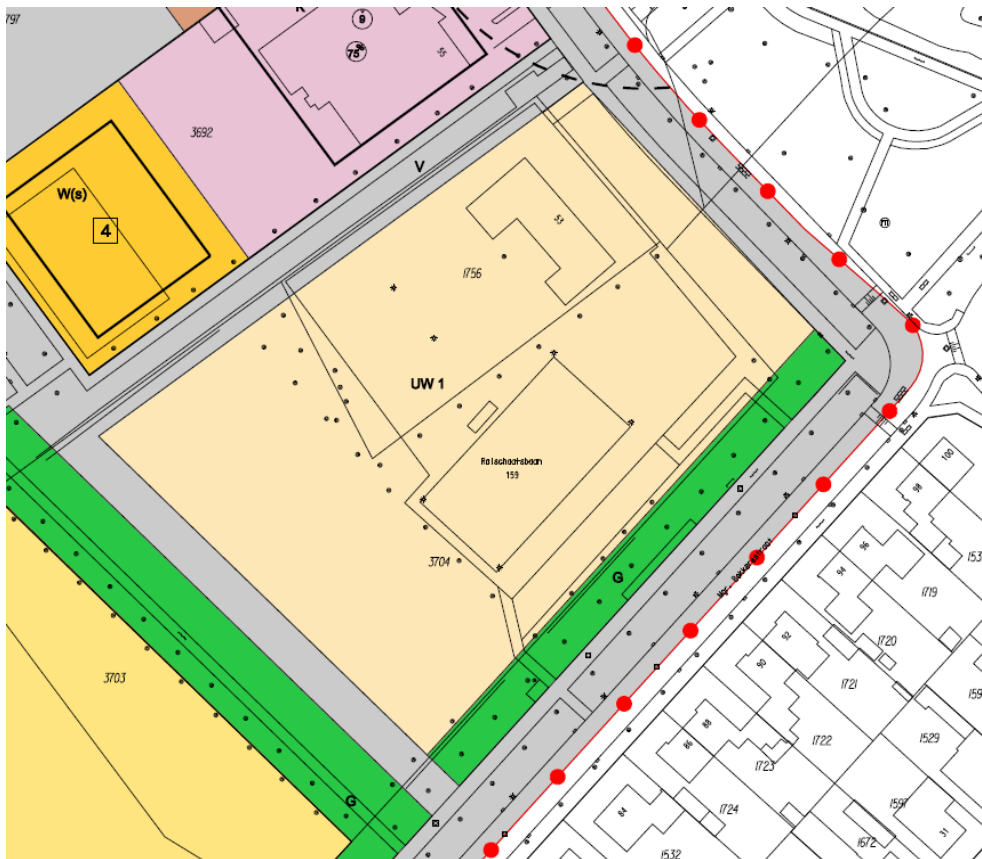
Figuren 1 en 2 geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Rietbeemd'. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Schijndel.

Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Rietbeemd' de bestemming 'Uit te werken gebied voor woondoeleinden 1'. Binnen deze bestemming zijn uitwerkingsregels opgenomen die als uitgangspunt gelden voor een nog op te stellen uitwerkingsplan.

Aangezien het opgestelde bouwplan vanwege de architectonische uitwerking op enkele punten (b.v. de situering van de dakopbouwen) afwijkt van de uitwerkingsregels, is er besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen dat de gewenste ontwikkeling van het plangebied wel mogelijk maakt.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Rietbeemd' (Bron: gemeente Schijndel, 2008)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksregelingen voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven.

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

1.5 Inhoud van de toelichting

Hoofdstuk 2 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de bestaande situatie en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de financiële en economische uitvoerbaarheid aan de orde en in hoofdstuk 8 wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures. Tot slot volgt in hoofdstuk 9 een overzicht van de gehanteerde bronnen.

2 Beleidsaspecten

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

Het plangebied ligt binnen het bebouwd gebied van Schijndel en de voorgenomen ontwikkeling draagt zodoende bij aan een kleinschalige verstedelijking van de kern.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening die op 1 maart 2011 in werking is getreden. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden; het stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's) en overig stedelijk gebied (landelijke regio's). Schijndel ligt binnen het overig stedelijk gebied. Dit gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootchalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Schijndel. Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

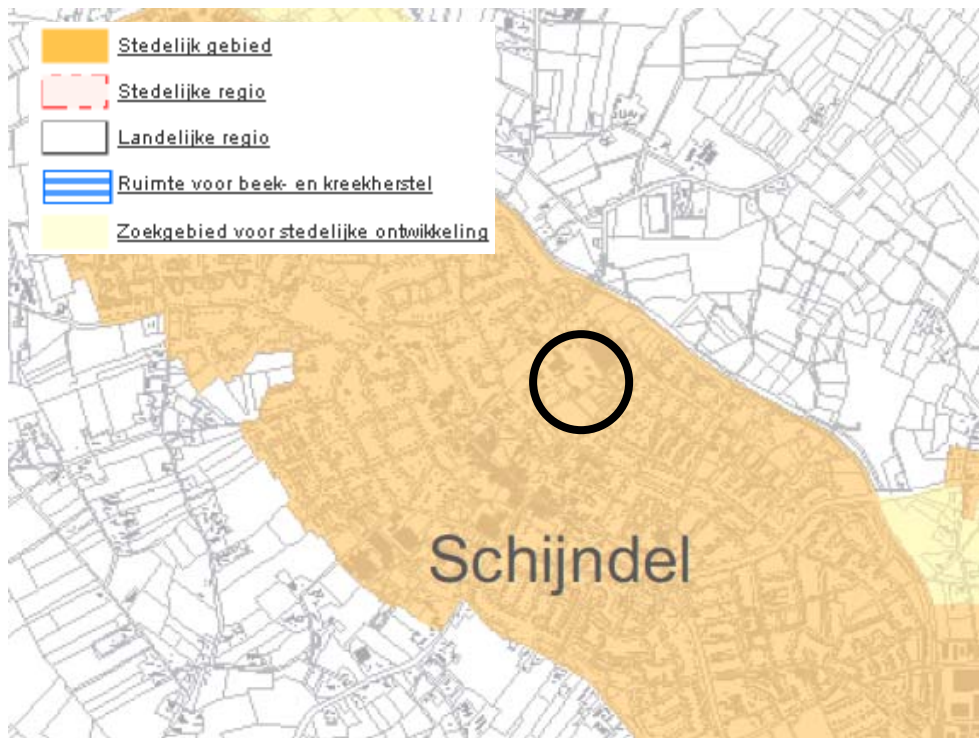
2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van 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. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied EHS of waterbergingsgebieden. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om –binnen de grenzen van andere wetgeving– te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Figuur 4: Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijk gebied met aanduiding plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Schijndel 2009-2012

De 'Woonvisie Schijndel 2009-2012' (vastgesteld d.d. april 2009) geeft een nieuw beeld van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in Schijndel en biedt een beleidskader waarbinnen afwegingen voor wonen kunnen plaatsvinden. Met de vaststelling van de woonvisie worden derhalve strategische keuzes gemaakt, die van invloed kunnen zijn op andere beleidsvelden dan wonen.

De volgende opgaven en uitgangspunten uit de woonvisie zijn relevant voor het woningbouwprogramma:

- Gemiddeld 138 nieuwe woningen per jaar tot 2020.
- Woningbouwprogramma: toevoegen wat ontbreekt.
- Verdeling: 35% goedkoop, 40% middelduur, 25% duur.
- 10 % van de goedkope categorie: < € 200.000,00 (prijsspeil 2009).
- Nieuwe projecten: goedkope en middeldure koop-, en duurdere huurwoningen.

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

Bij de te realiseren woningen in het plangebied wordt onderscheid gemaakt in de drie categorieën zoals benoemd in de Woonvisie, zodat tegemoet wordt gekomen aan de wensen van verschillende doelgroepen.

2.3.2 Welstandsnota

Gemeenten zijn op grond van de Woningwet verplicht om welstandsbeleid te voeren. Hiervoor is door de gemeenteraad op 1 juli 2004 de Welstandsnota Schijndel vastgesteld. Deze nota bevat naast procedureregels de criteria waaraan bij de beoordeling van bouwplannen wordt getoetst door de welstandscommissie van Welstandszorg Noord Brabant. Voor de beoordeling van (nieuw)bouwplannen in het onderhavige plangebied zijn gebiedscriteria opgesteld en sneltoetscriteria voor kleinere bouwwerken. De gebiedscriteria zijn destijds opgesteld met inachtneming van de bestaande kwaliteit van de gebouwde omgeving. In feite is het een schriftelijke weergave van de bestaande situatie en daarmee behoudend van karakter. Hoewel de welstandsnota zeer zeker niet bedoeld is behoudend te zijn doch eerder inspirerend zou moeten werken, ontbreekt het aan nieuw c.q. inspirerend/richtinggevend architectuurbeleid.

In de Welstandsnota Schijndel is het onderhavige plangebied op de bouwstenenkaart aangeduid als gebied met actuele toekomstige ontwikkelingen. Deze gebieden krijgen Toelichting bestemmingsplan Rietbeemd eerst een andere status dan beschreven in de bouwstenenkaart en de gebiedscriteria, nadat hierover besluitvorming door de raad heeft plaatsgevonden. De herontwikkeling van het onderhavige plangebied maakt het gewenst dat voor het plangebied nieuwe gebiedscriteria worden opgesteld. Deze criteria zijn opgenomen in het bestemmingsplan in paragraaf 5.3 'Beeldkwaliteit per deelgebied' van het bestemmingsplan Rietbeemd. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Rietbeemd door de gemeenteraad werd het hoofdstuk beeldkwaliteit overgeheveld naar de welstandsnota en als supplement. Aanvullend hierop zijn voor de onderhavige ontwikkellocatie specifieke beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Deze zijn opgenomen in paragraaf 4.3.

2.3.3 Gemeentelijke Waterplan

De gemeente Schijndel heeft in 2008 een waterplan vastgesteld. Het waterplan heeft de status van (kaderstellend) beleidsplan. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn 'hard' te noemen. Het waterplan kan daarom gezien worden als parapluplan. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde doelstellingen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen (onder andere watertoets). Het uitvoeringsprogramma wordt gezien als inspanningsverplichting.

Het waterplan is opgebouwd rondom vier hoofddoelstellingen, te weten:

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

Voor kernen, kernrandzones, agrarisch gebied en het gebied Wijboschbroek, Elderbroek en de Geelders zijn streefbeelden geformuleerd. Het plangebied valt onder de typering kernen waarvoor als uitgangspunt geldt: 'Schoon water op een duurzame wijze verwerken zonder wateroverlast'. Hiervoor geldt dat de waterhuishoudkundige functie is peilbeheer gericht op wonen en werken. De grond- en oppervlaktewaterkwaliteit voldoen aan de normen en doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en het (schone) hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse geïnfiltreerd. De waterlopen ontvangen, bergen en voeren het schone hemelwater af richting de kernrandzone. De volgende twee speerpunten zijn van toepassing:

- verminderen (grond)wateroverlast;
- minimaliseren werking riooloverstorten met afvalwater.

Functies en peilbeheer

Binnen dit streefbeeld zijn op korte afstand van elkaar veel landgebruikfuncties aanwezig. Het peilbeheer is zo goed mogelijk afgestemd op deze functies, waarbij de functie wonen de prioriteit heeft.

Waterberging

De buffering van schoon hemelwater vindt plaats in de (bestaande) waterlopen, vijvers en retentiebekkens. Door deze buffering is de waterbeleving binnen Schijndel sterk toegenomen. Voorbeeld hiervan is de beleving van droge en natte perioden en de mogelijkheden voor kinderen om met water te spelen. Schoon hemelwater infiltreert zoveel mogelijk in de groengebieden binnen de kernen en in de infiltratiegebieden aan de randen van de kernen (= streefbeeld Kernrandzone). Hierdoor is de vuiluitworp via overstorten maximaal gereduceerd.

Stedelijke wateropgave

De stedelijke wateropgave is gerealiseerd en zoveel mogelijk verhard oppervlak is afgekoppeld. In combinatie met deze afkoppelprojecten zijn de bestaande (2006) grondwaterproblemen (Grevekeur en Bonkelaar) opgelost.

Inbreidingslocaties

Op inbreidingslocaties en bij afgekoppelde straten (binnen het streefbeeld 'kernen') is het realiseren van oppervlaktewater en berging niet altijd mogelijk door het intensieve gebruik van de ruimte, het voorkomen van leemlagen, bodem- en grondwaterverontreinigingen. De ruimte voor deze waterberging is in deze gevallen gezocht in het streefbeeld 'Kernrandzone'. Het schone water wordt hier door middel van een (verbeterd) gescheiden systeem naartoe gebracht. Deze centrale waterbergingslocaties zullen waar mogelijk ook functioneren als retentiegebieden voor stedelijke, regionale en landelijke waterberging. Daarnaast is het de bedoeling de centrale waterbergingslocaties te bestemmen op die plekken die de kwel in de natte natuurplek in Wijboschbroek, Elderbroek en De Geelders maximaal versterken (door de infiltratie vanuit deze locaties).

Bij het opstellen van de waterparagraaf is rekening gehouden met de uitgangspunten die in het Gemeentelijk Waterplan worden voorgeschreven.

2.3.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011 t/m 2015

Met het oog op de volksgezondheid heeft elke gemeente in Nederland de zorgplicht om afvalwater in te zamelen en te transporteren. Het meest doeltreffende hulpmiddel hiervoor is riolering en daarmee komt de zorgplicht voor het verwijderen van afvalwater na genoeg overeen met een goede zorg voor het rioolstelsel. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente denkt uitvoering te geven aan deze zorgplicht. De wettelijke basis voor de gemeentelijke taak voor de aanleg en instandhouding van de riolering is gelegen in de Wet Milieubeheer (Wm artikel 10.33).

Daarnaast heeft de gemeente via de nieuwe Wet gemeentelijk watertaken (2008) een zorgplicht voor hemelwater en grondwater naast de bestaande zorgplicht voor afvalwater gekregen. De uitbreiding van deze zorgplichten is opgenomen in het Verbreed GRP 2011 t/m 2015 (VGRP 2011 t/m 2015) en in een verbrede rioolheffing. Het gemeentelijk beleidsdocument omschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de drie zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater voor de planperiode van 2011 t/m 2015.

2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Schijndel en past daarmee binnen de gestelde kaders van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook komt de verdeling in woningcategorieën tegemoet aan de doelen zoals gesteld in de Woonvisie. In de waterparagraaf is rekening gehouden met de voorwaarden uit het gemeentelijk Waterplan en Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan.

3 Analyse bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

Het gebied Rietbeemd heeft een veelzijdige uitstraling. Het grenst zowel aan de historisch gegroeide stedelijke sfeer van de dorpskern in het zuiden als aan de Bolsiusfabriek en het buitengebied in het noorden. In het westen en oosten grenst het gebied aan woongebieden, waarbij de Steeg/Kluisstraat en de Mgr. Bekkersstraat de fysieke grens vormen. De Steeg vormt een belangrijke verbindingsweg naar het centrum en leidt in noordelijke richting naar de Structuurweg die de hoofdontsluitingsweg van Schijndel vormt. Tevens begrenst deze weg het bebouwd gebied van de kern.

Het gebied Rietbeemd wordt gekenmerkt door solitaire bouwblokken die los ‘verstrooid’ liggen en van elkaar gescheiden worden door ‘groene kamers’ en open ruimtes, al dan niet ingericht als parkeerterrein. De bebouwing onderscheidt zich in schaal en verhouding van de omliggende gegroeide stedelijke omgeving. De bouwblokken zijn namelijk tussen twee en vier lagen hoog en voorzien van een plat dak. Daarnaast vormt de blokvormige, strakke en geometrische opbouw van de bouwmassa’s een belangrijk gegeven.

De meeste wegen in het gebied Rietbeemd worden begeleid door bestaande bomen aan weerszijden van de weg. Deze laanbeplanting vormt daarmee een belangrijk structurerend element. Ook ter hoogte van het plangebied, langs de Mgr. Bekkersstraat en de Kerkendijk, is laanbeplanting aanwezig. De begraafplaats ten westen van het plangebied wordt omzoomd door struiken en solitaire bomen. Verder bevindt zich langs de (nog aan te leggen) verlengde Rietbeemdweg, aan de noordzijde van het plangebied, eveneens boombeplanting. Het plangebied kent zodoende een volledig groene omkadering. Ook het plangebied zelf kent een groene invulling bestaande uit gras en bomen.



Figuur 5: Deken Baekersstraat (links) en Mgr. Bekkersstraat (rechts)
(Bron: gemeente Schijndel, 2008)

3.2 Functionele structuur

Naast een gevarieerde ruimtelijke structuur kent het gebied Rietbeemd ook een verscheidenheid aan functies. Zo zijn er grondgebonden woningen, de brandweerkazerne en bouwvereniging 'Huis & Erf' (kantoor met een werkplaats) gevestigd. Voorheen bevond zich hier ook het wijkgebouw 'De Beemdhut' en lag er een rolschaatsbaan. Aan de Rietbeemdweg ligt de begraafplaats.

Aan de Deken Baekersstraat zijn het kinderdagverblijf 'De Plu' en jongerencentrum 'Bizzi' gevestigd; in het laatstgenoemde gebouw is tevens Bureau Jeugdzorg gevestigd. Het jongerencentrum is geïntegreerd in een appartementencomplex.

Ten noorden van het plangebied staat de kaarsenfabriek van Bolsius (Kerkendijk 126). De productie van kaarsen is gestaakt en uitsluitend de bedrijfsmatige kantoorwerkzaamheden worden nog voortgezet. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Mgr. Bekkersstraat en het erachter liggende woongebied met vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijwoningen.



Figuur 6: Begraafplaats Rietbeemdweg (links) en een appartementengebouw aan de Deken Baekersstraat (rechts)

(Bron: gemeente Schijndel, 2008)

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Als eerste wordt de achterliggende gedachte van het plan beschreven. Daarna wordt het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

4.1 Visie Rietbeemd

4.1.1 Achtergrond

Voor het gehele gebied Rietbeemd is in maart 2003 een stedenbouwkundige visie door MVRDV-architecten in samenwerking met MTD Landschapsarchitecten opgesteld. In deze visie werd een gegroeid stedelijk beeld gepresenteerd met gevarieerde bebouwing aansluitend aan de in de kern van Schijndel aanwezige bebouwingsstructuur. Op 26 mei 2004 is de discussienota 'De Steeg' door de gemeenteraad vastgesteld. Ter afronding is er een stedenbouwkundige verkenning opgesteld en vastgesteld op 26 april 2007. Dit betreft met name de woningbouw in de Rietbeemd, maar ook een rouwcentrum in het hart van het gebied. In het bestemmingsplan 'Rietbeemd' is de gewenste stedenbouwkundige opzet juridisch afgebakend.

Belangrijk kenmerk van het gebied Rietbeemd is de huidige groene omkadering door bomen en groenstroken. Deze typische begrenzing dient als samenvattend en bindend structuurelement te worden behouden en benut. Het vormt één van de belangrijkste dragers van het stedenbouwkundig plan. Behalve de omkadering heeft het gebied een aantal ruime open plekken met een groene uitstraling door forse bomen en open grasvelden. Door de geprojecteerde bebouwing wordt deze structuur verder verdicht. Echter kan de hoofdstructuur, bestaande uit lineaire groenelementen en lange bomenrijen, worden gehandhaafd en worden doorontwikkeld tot een structuur van 'groene kamers'. Binnen deze structuur kunnen de gewenste ontwikkelingen worden geprojecteerd.

In het inrichtingsmodel voor Rietbeemd is het gebied verdeeld in twee deelgebieden: het Park en het Stadskwartier, waarvan de scheidingslijn wordt gevormd door de Rietbeemdweg en de weg in het verlengde ervan. Het Park wordt daarbij onderverdeeld in het Kantorenpark, Voorzieningenpark en het Villapark.

4.1.2 Stadskwartier

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het Stadskwartier. In de visie voor Rietbeemd is dit deelgebied benoemd als een nieuw stedelijk woonweefsel dat bestaat uit van noordwest naar zuidoost verlopende woonstraten die gedistantieerd zijn neergezet tegenover het bestaande woongebied langs de Mgr. Bekkersstraat. Door de schaal van de bebouwing en groene omkadering sluit de nieuwe ontwikkeling goed aan op het naastgelegen bestaande woonmilieu.

De woonstraten vormen een contrast tussen de groene omkadering en het stenige binnengebied, maar zijn in evenwicht met de bestaande kamers binnen het kwartier. Door de geprojecteerde woningen ontstaat een sterk stenige (bouw)laag, dat als een voetstuk dienst doet met op de achtergrond een groen decor. De groene omkadering is nadrukkelijk aanwezig door de bestaande hoge bomen, centraal in dit deelgebied.

Langs de groene geleiding steekt een woonstraat door de groene structuur aan de Mgr. Bekkersstraat, waarmee het woongebied ontsloten wordt. De woontypologie is afgeleid van de basisgedachte van de stedenbouwkundige verkenning die voor het plangebied is vastgesteld.

Het Stadskwartier kent een andere schaal en maatverhouding dan het Parkgebied. Het Stadskwartier wordt omkaderd door bestaande (Kerkendijk en Mgr. Bekkersstraat) en geprojecteerde (verlengde Rietbeemdweg) bomen, maar kent ook dooradering van de L-vormige bomenstructuur in het binnenveld. Het is de grootste groene kamer in het plangebied, die gekenmerkt wordt door een verdere opdeling in groene kamers vanwege de gekozen bomenstructuur. De bomenomkadering wordt gehandhaafd, waarbij struikbeplanting de groene grens vormt en een sterke grens aanwezig blijft met de bestaande woonomgeving.

4.2 Stedenbouwkundig plan

De visie voor het Stadskwartier is door architectenbureau Visser en Bouwman verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Hierin is duidelijk de L-vormige groenstructuur te herkennen, zodat een centrale groene as van noordoost naar zuidwest het plangebied doorsnijdt. In de groene as komt een voetpad. Samen met de groene omkadering van de groenstroken langs de Kerkendijk en de Mgr. Bekkersstraat behoudt het plangebied haar huidige groene uitstraling en wordt een passende overgang gevormd met het groene gebied ten noorden van de Kerkendijk.

In het plangebied zijn 20 woningen voorzien. Vanuit de verlengde Rietbeemdweg, die de westgrens van het plangebied vormt, leidt een woonstraat het plangebied in en doorkruist de groene as. Deze weg fungeert als ontsluiting van de woningen in het midden van het plangebied en bevat tevens parkeerplaatsen.

Behalve de nieuw aan te leggen verlengde Rietbeemdweg wordt ook het pad langs de begraafplaats heringericht, zodat deze als ontsluitingsweg kan dienen voor de woningen aan deze zijde van het plangebied.

De woningen worden uitgevoerd met een plat dak en/of een licht hellend lessenaarskap. Het merendeel van de woningen in het plangebied worden uitgevoerd als patio-woningen. Kenmerkend voor deze woningen is dat deze over een relatief groot woonoppervlak op de begane grond beschikken en door hun hoekvormige plattegrond een tuin (een patio) deels omsluiten.

Behalve een begane grond kunnen de woningen in het plangebied ook een klein gedeelte een opbouw krijgen. Hiermee kunnen hoogteaccenten ontstaan. Van vier woningen in de westhoek van het plangebied wordt vanwege de kleinere kavels de opbouw per twee woningen gekoppeld.

De kavels in het plangebied verschillen van omvang, zodat woningen in verschillende prijscategorieën worden gerealiseerd. Globaal gezien loopt het prijsniveau van de woningen (ofwel het kaveloppervlak) op van west naar oost. Er wordt onderscheid gemaakt in de drie categorieën betaalbaar, middenduur en duur.

Met deze verdeling wordt tegemoetgekomen aan het gemeentelijk woningbouwbeleid, dat is vastgelegd in de Woonvisie 2009-2012 (zie hoofdstuk 2).



Figuur 7: Stedenbouwkundig plan (Bron: Visser en Bouwman, 2011)

4.3 Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan is nog niet concreet uitgewerkt, maar is al wel voldoende gereed om te kunnen worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Bij de toekomstige uitwerking van het stedenbouwkundig plan dienen in ieder geval de eisen van beeldkwaliteit te worden aangehouden, zoals die zijn opgenomen in bestemmingsplan 'Rietbeemd' en als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota zijn vastgesteld. Hierna is de gewenste beeldkwaliteit per thema beschreven.

4.3.1 Openbare ruimte

Het profiel van de straten in het plangebied is smal vormgegeven met aan één zijde een langspaarkeerstrook. Er zal sprake zijn van een gebied dat verkeersluw wordt ingericht. De straten worden verkeersluw ingericht en er wordt gekozen voor een éénrichtingsweg met parkeren op de rijbaan. De zones rondom de waterbergingen worden groen ingericht. De centrale groene zone is het domein voor de voetganger. Bij een snelheidsregime van 30 km/uur met geparkeerde auto's op een langspaarkeerstrook aan één zijde van de weg, zijn snelheidsremmende maatregelen niet nodig. Het parkeren vindt hier op een informele manier plaats.

De exacte inrichting van de openbare ruimte wordt in een later stadium ingericht wanneer het buitenruimteplan wordt opgesteld.

4.3.2 Architectuur

De bebouwing is één laag hoog, met mogelijk een kleinschalige opbouw geprojecteerd aan de voorzijde. De platte daken of lessenaars daken met een flauwe helling hebben een gootlijn die evenwijdig met de gevels mee gaat. Accenten met hout, glas, metaal of wit stucwerk (contrastvorming) zijn mogelijk. De raamindelingen variëren per woning. De voorgevels bestaan voornamelijk uit donker(rode) baksteen.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

De begraafplaats aan de Rietbeemdweg 15 is als rijksmonument opgenomen. Het betreft in het bijzonder een kruisbeeld, toegangshek en diverse graven vanaf/omstreeks 1893. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zelf bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

In het kader van bestemmingsplan 'Rietbeemd' is in het gehele gebied door BAAC reeds een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 30 november 2004, is als bijlage opgenomen. Op basis van het onderzoek is bepaald dat het gebied een lage verwachtingswaarde heeft en dat daarmee de kans op het aantreffen van archeologische resten in het plangebied laag is. Er is dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen en het plangebied is vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen is men wettelijk verplicht deze te melden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Ook de gemeente wordt in dit geval op de hoogte gebracht.

4.5 Vertaling naar bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2008.

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend, met bouwvlakken die over een groot deel van de bestemmingsvlakken liggen.

Met behulp van drie bouwaanduidingen is onderscheid gemaakt in bouw mogelijkheden voor de woningen, zodat daarmee automatisch het onderscheid in prijs categorie is gewaarborgd.

Verder is met maatvoeringsaanduidingen de maximale goot- en bouw hoogte bepaald, waarbij in de regels is vastgelegd dat niet binnen het gehele oppervlak van het bouwperceel tot deze hoogte mag worden gebouwd.

Voor de ontsluitingswegen is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Tot slot is de bestemming 'Groen' opgenomen voor de groenzone tussen de woningen in het zuidelijk deel van het plangebied, waarmee een aansluiting wordt gevormd met de groenzone langs de Mgr. Bekkersstraat. Om de openheid van de groenstructuur en het aanzicht van de hoekwoningen te behouden krijgen deze hoekwoningen een verspringende zijtuin. Ook heeft de centrale as, met uitzondering van de kruising met de ontsluitingsweg de bestemming 'Groen'. De waardevolle bomen in het plangebied zijn beschermd door middel van de aanduiding 'waardevolle boom'.

5 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Milieu

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft (behoudens enkele uitzonderingen) iedere weg een zone. Indien binnen de zone van een weg geluidgevoelige objecten worden geprojecteerd dient, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek te worden gedaan. In het kader van het bestemmingsplan 'Rietbeemd' is reeds een akoestisch onderzoek verricht. Hierbij is de geluidbelasting op de woningen in het deelgebied 'Stadskwartier' bepaald.

Hoewel het huidige stedenbouwkundig plan is gewijzigd ten opzichte van het stedenbouwkundig plan uit 2008, zijn de woningen in het nieuwe plan niet of nauwelijks dichterbij de weg gesitueerd dan in het vorige stedenbouwkundig plan. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn daarom nog altijd representatief voor de nieuwe situatie. Het akoestisch onderzoek (Van Mierlo, d.d. 11 april 2008) is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Gebleken is dat vanwege de 50 km/h wegen in de omgeving van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Er zijn dan ook geen hogere waarden in het kader van bestemmingsplan 'Rietbeemd' verleend. Er zijn wel overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde vanwege 30 km/h-wegen. De geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB. Deze waarde is lager dan de maximaal te verzoeken hogere waarde (voor 50 km/h wegen) van 63 dB. Geconcludeerd is dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' vanwege de geluidbelasting van de 30 km/h-wegen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek uit 2008 kan nog altijd worden geconcludeerd dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

5.1.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In het kader van bestemmingsplan 'Rietbeemd' is in het plangebied door Milon reeds een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Mede op grond daarvan kon in het bestemmingsplan 'Rietbeemd' reeds de uit te werken woonbestemming aan het plangebied toe worden gekend.

Feitelijk vindt met voorliggend bestemmingsplan geen bestemmingswijziging plaats, er is slechts sprake van gewijzigde bouw mogelijkheden. Op grond daarvan is geen nieuw bodemonderzoek noodzakelijk. Het bodemonderzoek is in 2004 uitgevoerd. De gemeente Schijndel hanteert voor bodemonderzoeken in stedelijk gebied, waarbij geen verontreinigingen zijn aangetroffen, een geldigheidsduur van 10 jaar, zodat voor de bestemmingsplanprocedure kan worden volstaan met dit onderzoek.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Voor het bestemmingsplan 'Rietbeemd' is ervoor gekozen om met een onderzoek direct een toetsing aan de grenswaarden uit te voeren. Wanneer aan de grenswaarden wordt voldaan, is het niet langer van belang of het initiatief wel of niet in betekende mate bijdraagt. De berekeningen voor stikstofdioxide (NO₂) en voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 7.0.0.4). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden.

Het onderzoek heeft zich enerzijds op de luchtkwaliteit in het plan zelf gericht en anderzijds op het effect van de toename van het verkeer door de woningbouw op wegen in de omgeving. De wegen Mgr. Bekkersstraat, Deken Baekersstraat, Kerkendijk, Steeg en Structuurweg zijn als bronnen meegenomen. Voor de verkeersgegevens is gebruik gemaakt van dezelfde gegevens als voor het akoestisch onderzoek.

Uit de berekeningen blijkt dat zowel binnen het plan voor het gehele gebied Rietbeemd, alsook langs de wegen in de omgeving wordt voldaan aan alle grenswaarden. Voor de luchtkwaliteit kunnen de ontwikkelingen zonder extra maatregelen plaatsvinden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende 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.

Het plangebied wordt omgeven door bestaande woningen en groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan 'Rietbeemd' maakt ten noorden van het plangebied slechts woningbouw en kantoren mogelijk. Hier vandaan is geen bedrijfshinder te verwachten: kantoren vallen onder milieucategorie 1 en zijn goed te combineren met een woonfunctie. Op het Bolsiusterrein vinden slechts kantooractiviteiten plaats, zodat ook daar vandaan geen sprake is van hinder.

Omgekeerd worden in het plangebied ook geen hinderlijke activiteiten toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

In het bestemmingsplan 'Rietbeemd' is reeds geconcludeerd dat er geen sprake is van Bevi-inrichtingen of relevant transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Deze situatie is ongewijzigd gebleven.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Natuur

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.2.1 Quickscan

In het kader van bestemmingsplan 'Rietbeemd' is door Arcadis een quickscan uitgevoerd, waarbij de mogelijke aanwezigheid van natuurwaarden is geïnventariseerd. De rapportage is als bijlage opgenomen.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied niet van wezenlijk belang is voor beschermde planten en dieren. Er zijn slechts algemene soorten aan te treffen, die voorkomen binnen stedelijke omgevingen. De quickscan bevat echter geen uitspraken over vleermuizen, hiervoor is een apart onderzoek uitgevoerd.

5.2.2 Vleermuizenonderzoek

Door bureau Ecologica is een vleermuisonderzoek verricht in het gebied Rietbeemd en omgeving. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen en vaste vliegroutes van vleermuizen in of in de nabijheid van het plangebied. De rapportage van het onderzoek, d.d. 27 september 2005, is als bijlage opgenomen.

Het rapport concludeert dat voor alle soorten geldt dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn waargenomen en zijn te verwachten. Daarnaast zijn er ook geen vaste vliegroutes waargenomen binnen het onderzoeksgebied.

Wel is het gebied van belang als foerageergebied voor de Gewone Dwergvleermuis en in mindere mate voor de Laatvlieger. Er wordt daarom aanbevolen zoveel mogelijk (oude) bomen en struiken in te passen in het inrichtingsplan. Hierdoor zal het effect van de nieuwbouw op het foerageergebied zoveel mogelijk beperkt worden. Tevens kunnen de oudere bomen in de toekomst mogelijk dienen als vaste rust- en verblijfplaats voor eventuele rosse vleermuizen en/of laatvliegers. Deze aanbeveling wordt in acht genomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Het vleermuisonderzoek is in januari 2011 geactualiseerd en als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De conclusies dat er geen vaste rust en verblijfplaatsen zijn waargenomen wordt in het actuele onderzoek nogmaals bevestigd.

5.2.3 Boomeffectanalyse

Door COBRA is een boomeffectanalyse in het gehele gebied Rietbeemd uitgevoerd, waaruit een overzicht is ontstaan van de conditie van alle bomen die in het gebied staan. De rapportage van het onderzoek, d.d. 21 juni 2005, is als bijlage opgenomen.

In het onderzoek voor het totale gebied Rietbeemd zijn 190 bomen beoordeeld, waarvan de conditie van 160 bomen voldoende tot goed is.

De toekomstwaarde van deze bomen worden, zonder groeiplaatsveranderingen, geschat op meer dan tien jaar. Van de 190 bomen hebben 24 bomen een conditie die matig is, met een toekomstverwachting van drie tot tien jaar. De overige zes bomen (alleen buiten het onderhavige plangebied gelegen) zijn stervende of reeds dood. Deze hebben een minimale toekomstverwachting.

Conclusie van het onderzoek is dat het merendeel van de bomen uitstekend te behouden is en dat er voor deze bomen een duurzame uitgangssituatie gecreëerd kan worden. Hiervoor dient de nieuwbouw op minimaal twee meter uit de toekomstige kroonprojectie te blijven.

Ook binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan staan bomen die behouden kunnen blijven. In het stedenbouwkundig plan is hiermee bewust omgegaan, waaruit de L-vormige groenstructuur is ontstaan. Er hoefden vanwege deze keuze slechts 4 bomen gekapt te worden. Ook de bestaande groenzone langs de Mgr. Bekkersstraat blijft onaangetast.

5.2.4 Conclusie

Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat het plangebied van belang is als foerageergebied van vleermuizen. Aangezien de waardevolle bomen in het stedenbouwkundig plan behouden blijven, is er geen sprake van aantasting van het foerageergebied. Er kan daarom worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plangebied geen schadelijke effecten heeft op natuurwaarden.

5.3 Waterhuishouding

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het bestemmingsplan 'Rietbeemd' is reeds een uitgebreide waterparagraaf opgenomen, waarin een beschrijving van het waterhuishoudkundig systeem is gegeven. De voorgenomen omgang met water is reeds overlegd met het waterschap. Hierna is een samenvatting van de waterparagraaf weergegeven. Als bijlage bij dit bestemmingsplan is de uitgebreide waterparagraaf uit het bestemmingsplan Rietbeemd nogmaals opgenomen.

De ontwikkeling van het gebied Rietbeemd dient hydrologisch neutraal uitgevoerd te worden. Dit betekent dat de hydrologische situatie niet mag verslechteren. Het watersysteem moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken die eens per 25 jaar (42,9 mm in vier uur) voorkomt. Hydrologisch onderzoek heeft uitgewezen dat infiltratie deels mogelijk is.

Met name ten westen van Rietbeemd bestaat de mogelijkheid voor infiltratie. Voor de overige verhardingen in het gebied Rietbeemd wordt een centrale waterberging aangelegd. De grote variatie in infiltratiecapaciteiten heeft sterk te maken met aanwezige leemlagen, die infiltreren bemoeilijkt.

Om wateroverlast te voorkomen en een afvoermogelijkheid te creëren dient een hoger gelegen zaksloot gegraven te worden. De zaksloot loopt in de toekomstige situatie langs de openbare weg in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan richting de Kerkendijk. Het dwarsprofiel in figuur 10 geeft een beeld hoe deze sloot wordt ingepast in het stedenbouwkundig plan. Het bouwpeil van de woningen komt hoger te liggen dan de openbare weg om wateroverlast te voorkomen.

Een noodoverstort met landelijke afvoer wordt tijdelijk aangesloten op het gemengd stelsel in de Kerkendijk. Bij ontwikkeling van het gebied ten noorden van de Rietbeemd (kaarsenfabriek Bolsius) zal de koppeling op het gemengd stelsel verwijderd worden. Het regenwater wordt dan onder natuurlijk verloop afgewaterd richting de leggerwaterloop bij de Structuurweg (Steegsche Loop).

De waterberging kan worden gedimensioneerd met plasbermen waarin rietkragen kunnen ontstaan. Dit zorgt voor een hogere belevingswaarde van bewoners en omwonenden met het begrip water. De rietkraag zorgt tevens voor een versterking van de identiteit van het gebied.

Aanvullend wateradvies

In het kader van het vooroverleg van onderhavig bestemmingsplan heeft Waterschap Aa en Maas opnieuw een reactie afgegeven. Het waterschap heeft aangegeven dat zij akkoord gaan met het hanteren van de 'oude' norm $T=10$, vanwege eerdere gemaakte afspraken.

Echter vanwege het feit dat sinds februari 2008 getoetst wordt aan de $T=10 + 10\%$ norm heeft de gemeente Schijndel met de uitwerking van het plan, naast de benodigde berging op basis van de oude norm, de ruimte zo ingericht dat zoveel als mogelijk in het plan kan worden voldaan aan de nieuwe norm. Naar alle waarschijnlijkheid is er voldoende ruimte om hieraan tegemoet te komen. Daarnaast is er besloten om hoge trottoirbanden toe te passen en de woningen minimaal 25 cm hoger dan het straatpeil te leggen. Ook de groengebieden kunnen dienen als overloopgebieden in extreme gevallen.

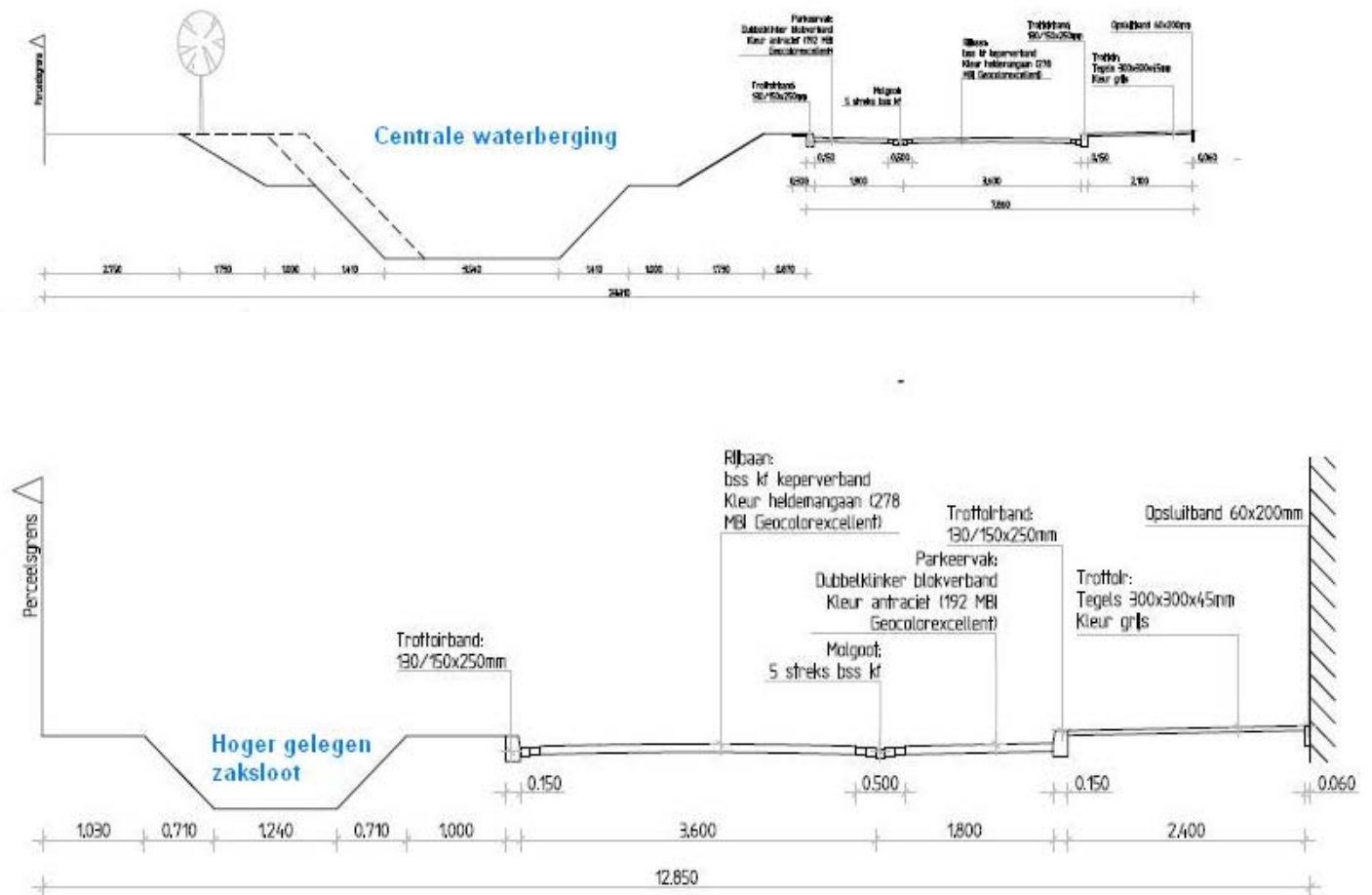
Het waterschap heeft verzocht om, aanvullend op de waterparagraaf uit het bestemmingsplan Rietbeemd, de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in een overzichtstekening op te nemen, zodat duidelijk wordt waar de zaksloot precies komt te liggen. Als figuur 9 is deze overzichtstekening opgenomen en figuur 10 geeft een tweetal dwarsprofielen weer.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt de voorgestane oplossing van het waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd, zodat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling van het gebied.



Figuur 9: Overzichtstekening watersysteem



Figuur 10: Dwarsprofielen centrale waterberging (boven) en hoger gelegen zaksloot (onder)

5.4 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenoemde ontwikkeling.

5.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via een eenrichtingsweg die de Mgr. Bekkersstraat met de Kerkendijk verbindt. De Kerkendijk leidt in noordelijke richting naar de Steeg, die uitkomt op een hoofdontsluitingsweg van de kern Schijndel: de Structuurweg. De wegen beschikken over voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied op te vangen. Het plangebied krijgt langs de begraafplaats een langzaam verkeersverbinding met het centrum van Schijndel.

Voor de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt uitgegaan van gemeentelijke parkeernormen, onderverdeeld naar woningcategorie:

- goedkoop: 1,7 pp/woning;
- middelduur: 1,9 pp/woning;
- duur: 2,1 pp/woning.

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte volledig binnen het plangebied wordt opgevangen. Daarbij geldt dat bij alle woningen één parkeerplaats op eigen terrein moet worden gesitueerd.

In het stedenbouwkundig plan zijn 4 goedkope woningen, 6 middeldure woningen en 10 dure woningen voorzien. Dit betekent dat in totaal $(4 \times 1,7) + (6 \times 1,9) + (10 \times 2,1) = 39,2$ parkeerplaatsen nodig zijn. Uitgaande van 1 parkeerplaats op eigen terrein (met uitzondering van 1 woonperceel waar de fysieke ruimte hiervoor niet aanwezig is) moeten in totaal nog 20 parkeerplaatsen in openbaar gebied worden gerealiseerd.

In het stedenbouwkundig plan zijn al 19 parkeerplaatsen gesitueerd in de centrale woonstraat. Verder zijn parkeerplaatsen ingepast langs de begraafplaats en de verlengde Rietbeemdweg. Er is dus voldoende parkeerruimte aanwezig om volledig in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

6 Plansystematiek en bestemmingen

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. De systematiek van de regels en de verbeelding is conform de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Voor de inhoud van de regels zijn de concept-standaardregels van de gemeente Schijndel als uitgangspunt genomen.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de opzet en inhoud van de regels.

6.2 Planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks toegestaan.

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik moet worden verstaan, en hierin is een parkeernorm opgenomen.
- Algemene aanduidingregels: hierin worden regels gegeven voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt geregeld in welke gevallen het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van bepaalde regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag worden gehandhaafd.
- De slotregel.

6.3 Bestemmingen

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, en in- en uitritten.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van de regels worden afgeweken voor het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorziening, speelvoorziening, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, en (muziek)kiosken, abri's, telefooncellen, straatmeubilair, en dergelijke.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verharding, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, niet voor bewoning bestemde bijgebouwen ten dienste van de bestemming, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Het aantal woningen bedraagt maximaal 20. Er zijn drie aanduidingen opgenomen voor de drie verschillende types woningen. Per type woning zijn bouwregels opgenomen. Voor alle gebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, waarbij een maximale gezamenlijke oppervlakte en maximum bebouwingspercentage geldt. De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding. Per type woning zijn regels opgenomen voor de omvang en situering van de begane grond en een eventuele tweede bouwlaag. Per woning mag een kleine oppervlakte aan vrijstaande erfbebouwing worden gebouwd.

Ook voor carports, overkappingen, pergola's of andere architectonisch met de bouw-massa verbonden constructies, en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn re-gels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal bouwregels wor-den afgeweken, onder andere om uitwisseling van de verschillende types woningen mogelijk te maken.

Het uit oefenen van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte functie. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen.

6.4 Toelichting op bouwregels voor woningen

Bij de drie typen woningen is de omvang en situering van de tweede bouwlaag gere-geld. Als voorbeeld wordt de regeling voor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' gebruikt, zoals opgenomen in lid 5.2.2:

- c De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.*
 - d Niet meer dan 80% van de oppervlakte van de gebouwen per bouwperceel mag een tweede verdieping hebben, met dien verstande dat:*
 - 1 de oppervlakte van de tweede verdieping niet meer mag bedragen dan 60 m²;*
 - 2 het overige deel van de gebouwen uit niet meer dan één bouwlaag mag bestaan waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:*
 - a 5,25 meter van maximaal 50% van het deel van de gebouwen zonder twee-de bouwlaag;*
 - b 3,5 meter voor het overige deel van de gebouwen zonder tweede bouwlaag.*
- (...)
- f De tweede bouwlaag mag niet terug liggen ten opzichte van de eerste bouwlaag.*

Hoofdregel is dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m respectie-velijk 9 m (sub c). Sub d bevat een aanvulling: slechts 80% van de gebouwen, met een maximum van 50 m², per bouwperceel mag deze goot- en bouwhoogte hebben. Voor de overige 20% is een tweedeling gemaakt: maximaal 50% mag een bouwhoogte van 5,25 m hebben, de overige 50% maximaal 3,5 m.

Dit betekent dat indien een woning een oppervlakte heeft van 100 m² de volgende bouwhoogtes zijn toegestaan:

- 80 m² 9 m (met een goothoogte van 7 m);
- 10 m² 5,25 m;
- 10 m² 3,5 m.

Vergelijkbare regelingen, met andere maten, zijn opgenomen voor de twee andere ty-pen woningen.

Sub f houdt in dat er geen verspringing mag ontstaan tussen eerste en tweede bouw-laag. Het is wel mogelijk de tweede bouwlaag niet over de gehele breedte van de voor-gevel te situeren, maar slechts over een deel van de voorgevel.

7 Financieel

7.1 Uitvoerbaarheid

Het plangebied is in eigendom van de gemeente. In 2009 is voor dit plandeel een grondexploitatie vastgesteld die een positief resultaat oplevert. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. In 2010 is een ontwikkelende en realiserende partij geselecteerd. De afspraken tussen deze partij en de gemeente zijn vastgelegd in een koop-realisatieovereenkomst. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

7.2 Kostenverhaal

7.2.1 Exploitatieplan

Uitgangspunt van de Wro is dat de gemeente met de grondeigenaren en/of eventuele projectontwikkelaar bij een locatieontwikkeling in overleg treden en in een overeenkomst op vrijwillige basis afspraken maken over kostenverhaal en locatie-eisen. Wanneer men er echter niet in slaagt om met alle bij de grondexploitatie betrokken partijen tot een overeenkomst te komen, verplicht de wet de gemeenteraad om een exploitatieplan op te stellen en kostenverhaal en inhoudelijke eisen publiekrechtelijk af te dwingen. Met dit exploitatieplan doet een nieuwe planvorm zijn intrede in de praktijk van locatieontwikkeling.

Kenmerken van het exploitatieplan zijn:

- basis voor afdwingbaar kostenverhaal;
- kan locatie-eisen en eisen over woningbouwcategorieën bevatten;
- verplicht bij bepaalde bouwactiviteiten, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is en inhoudelijke eisen niet nodig zijn;
- openbare voorbereidingsprocedure en mogelijkheid van beroep bij de bestuursrechter;
- openbaar, behoudens uitzondering op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob);
- verplichting tot periodieke herziening;
- mogelijkheid voor een intergemeentelijk exploitatieplan bij een gemeentegrens-overschrijdende locatie.

7.2.2 Verplichting en moment voor het vaststellen van een exploitatieplan

De wet maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in bijvoorbeeld een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is (tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd zoals via een anterieure overeenkomst) staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hierbij is een ondergrens gesteld. In zo'n geval kunnen wel afspraken worden gemaakt in een overeenkomst over grondexploitatie.

7.2.3 Geen exploitatieplan noodzakelijk indien

In de praktijk zal niet voor elk bouwplan een exploitatieplan gemaakt worden. Volgens de wet hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld indien de gronden in eigendom van de gemeente zijn of het kostenverhaal al op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn. Die laatste situatie kan zich voordoen wanneer met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten waarin de inrichting van de locatie en de woningbouwcategorieën afdoende zijn geregeld.

Als een exploitatieplan niet nodig is, moet de gemeenteraad bij het vaststellen van het ruimtelijk besluit dit wel expliciet besluiten (artikel 6.12, tweede lid Wro).

7.2.4 Anterieure overeenkomst

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal niet noodzakelijk is omdat de gemeente eigenaar is van de gronden, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats met bewonersparticipatie, waarvoor inmiddels al een eerste informatiebijeenkomst is gehouden op 23 februari 2011.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Rietbeemd - Stadskwartier' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In dit kader is door de VROM-Inspectie, Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas een reactie afgegeven. De VROM-Inspectie en Provincie Noord-Brabant hebben aangegeven dat er geen nationale en provinciale belangen in het geding zijn en vanwege deze reden hebben zij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap Aa en Maas heeft wel een opmerking geplaatst. Naar aanleiding van deze reactie is de waterparagraaf op een aantal punten aangescherpt.

Conform de procedure ex artikel 3.8 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan in ontwerp van 22 juli tot en met 1 september 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Schijndel (2008). *Bestemmingsplan Rietbeemd*
- Gemeente Schijndel (2009). *Woonvisie Schijndel*
- Gemeente Schijndel (2004). *Welstandnota*
- Gemeente Schijndel (2008). *Waterplan*
- Gemeente Schijndel (2010). *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011 t/m 2015*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte*
- Topografische Dienst (1998). *Grote Provincie Atlas Noord-Brabant, schaal 1:25.000*
- Uitgeverij Nieuwland (2005). *Grote Historische topografische atlas Noord-Brabant 1:25.000*
- Visser en Bouwman (2011). *Stedenbouwkundig plan juni 2011*

9.2 Websites

- Google Maps (2011) *maps.google.com*