

Gemeente Schijndel

Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan 4 woningen
hoek Europalaan 75-Spoorlaan
Schijndel



Wintraecken advies

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

Titel: bouwplan 4 woningen hoek Europalaan 75-Spoorlaan Schijndel

Versie: 13-11-2015

Initiatiefnemer: De heer C.H.M. van der Aa
Industrieweg 8
5482 TE Schijndel

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteur: mr. D. Wintraecken

Projectnummer: 2010.142

Telefoonnummer: (06) 146 488 29
Faxnummer: (084) 745 81 60
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie	5
1.3 Doel ruimtelijke onderbouwing	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	6
2. Beschrijving van het plan	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Planbeschrijving	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. Milieuhygiënische aspecten	21
4.1 Geluid	21
4.2 Bodem	22
4.3 Water	24
5. Motivering van het plan	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Inpassing in de bestaande situatie	27
5.3 Effecten op omgeving	31
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

I	Geluidonderzoek wegverkeerslawaaï door Schoonderbeek en Partners Advies BV
II	Bouwakoestische rapportage door Schoonderbeek en Partners Advies BV
III	Verkennd en nader bodemonderzoek door MILON bv
IV	Watertoets door MILON bv
V	Archeologisch bureauonderzoek en verkennd booronderzoek door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.
VI	Ecologische quickscan Flora- en faunawet door Buro Maerlant
VII	Quickscan lucht door Schoonderbeek en Partners Advies BV

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer C.H.M. van der Aa (hierna verder te noemen: de initiatiefnemer) wil de locatie aan de Europalaan 75 herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Meer concreet ziet het bouwplan op het verbouwen van het bestaande cafépand met bovenwoning tot een woning aan de Europalaan 75 en het realiseren van drie nieuwe geschakelde woningen welke aan de Spoorlaan worden gesitueerd (hierna verder te noemen: het bouwplan).

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie D, nummer 5666, en plaatselijk bekend Europalaan 75.

Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" heeft de planlocatie deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Tuin'. Omdat het bouwplan in strijd is met deze bestemming moet er voor het verkrijgen van de noodzakelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen afgeweken worden van het bestemmingsplan. De gemeente Schijndel heeft zich in principe bereid verklaard om medewerking te verlenen aan het bouwplan middels het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure voor het verkrijgen van een 'projectafwijkingsbesluit'. Hiervoor is op grond van artikel 2.10 lid 2 juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een 'goede ruimtelijke onderbouwing' noodzakelijk. Onderhavig notitie voorziet hierin.

Afbeelding 1: impressie geschakelde woningen aan de Spoorlaan in perspectief (bron: Woudstra architecten)



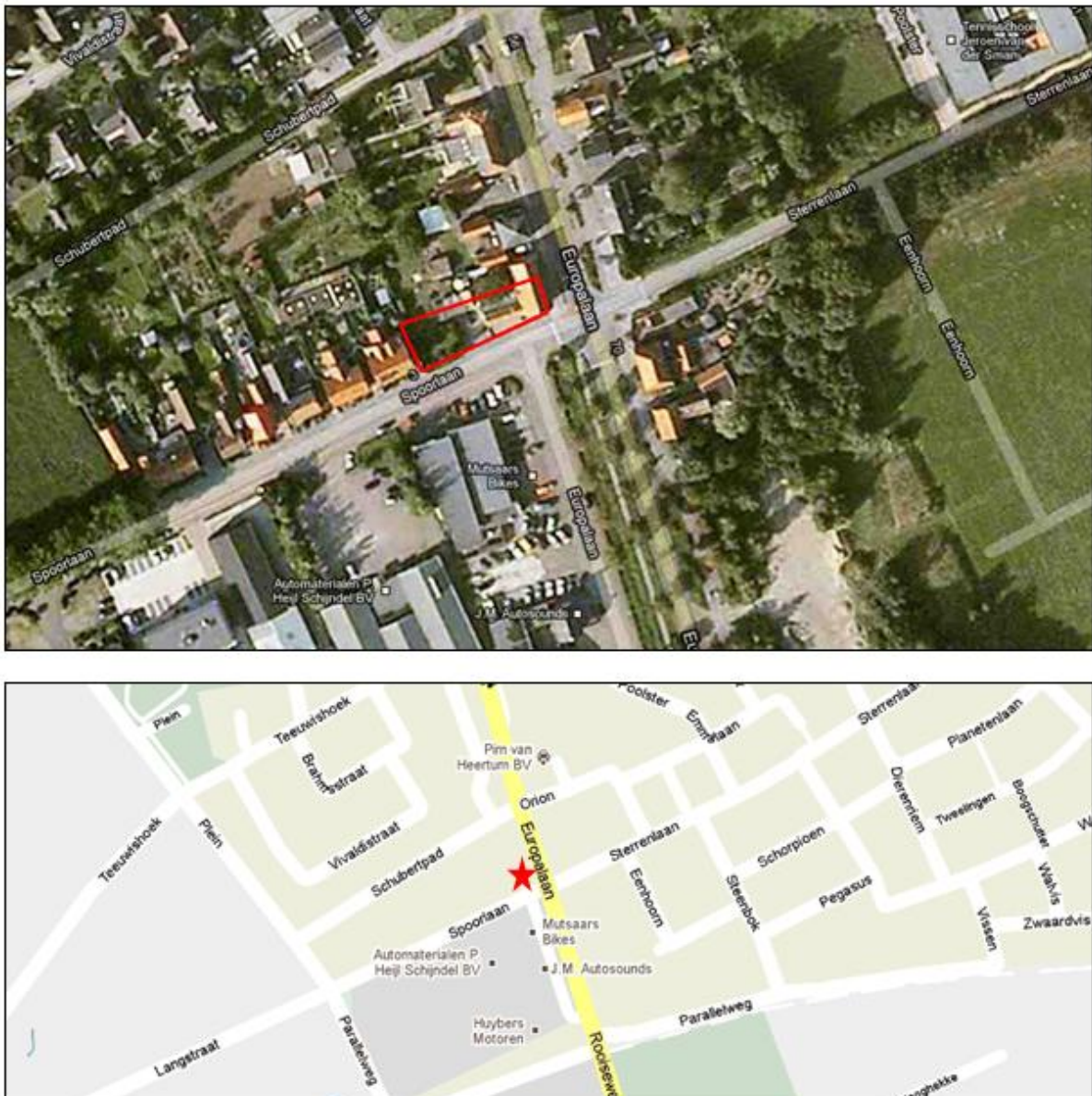
Afbeelding 2: impressie nieuwe woning aan de Europalaan in perspectief (bron: Woudstra architecten)



1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie ligt in zijn totaliteit gezien op de hoek van de Europalaan en de Spoorlaan, ten zuiden van de kern van Schijndel. Aan de overzijde van de Spoorlaan – ten zuiden van de planlocatie – liggen enkele bedrijven. In de overige richtingen wordt de locatie begrensd door de Europalaan en belendende woningen en siertuinen.

Afbeelding 3: luchtfoto en omgevingskaart met rood omlijnd en met rode ster de globale aanduiding van de ligging van de planlocatie (bron: Google Maps)



1.3 Doel ruimtelijke onderbouwing

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om een planologische en juridische basis te bieden voor het doorlopen van een (project)omgevingsvergunningprocedure voor het verkrijgen van een 'projectafwijkingsbesluit'.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dus hoe het bouwplan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Alvorens de (project)omgevingsvergunning kan worden verleend en het bouwplan kan worden gerealiseerd, dient aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van een 'goede ruimtelijke onderbouwing';
2. het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Zoals in het verdere vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013", omdat er buiten het bestaande bouwvlak hoofdgebouwen in de vorm van woningen worden gebouwd. Om deze reden dient er dus afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

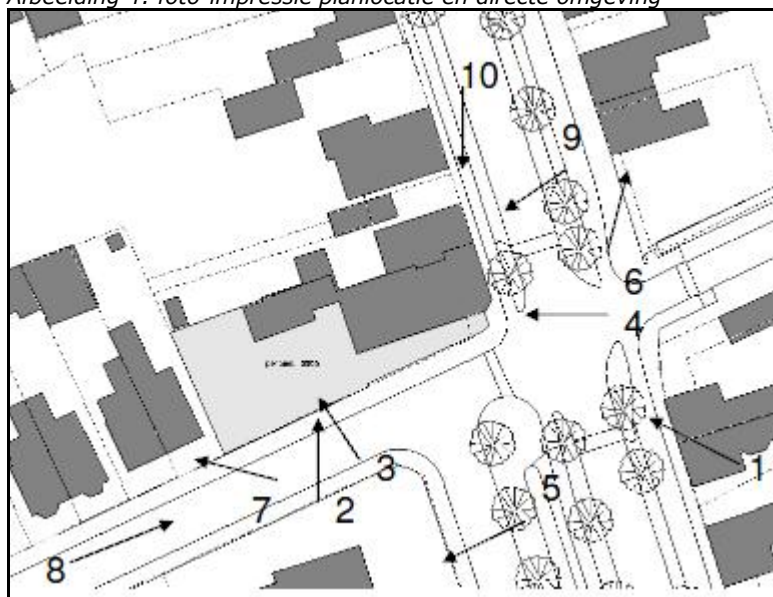
In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende ruimtelijke beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten geluid, bodem en water wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de motivering van het toekomstige plan. Hoofdstuk 6 tenslotte voorziet in een uiteenzetting van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie

Op de planlocatie bevinden zich een cafépand met bovenwoning en diverse aan- en bijgebouwen. Er is verder parkeergelegenheid aanwezig ten behoeve van het voorheen gevestigde horecabedrijf en een kleine tuin. De planlocatie heeft een totale oppervlakte van circa 624 m², waarvan circa 237 m² is bebouwd en circa 178 m² is verhard met tegels en klinkers.

Afbeelding 4: foto-impressie planlocatie en directe omgeving

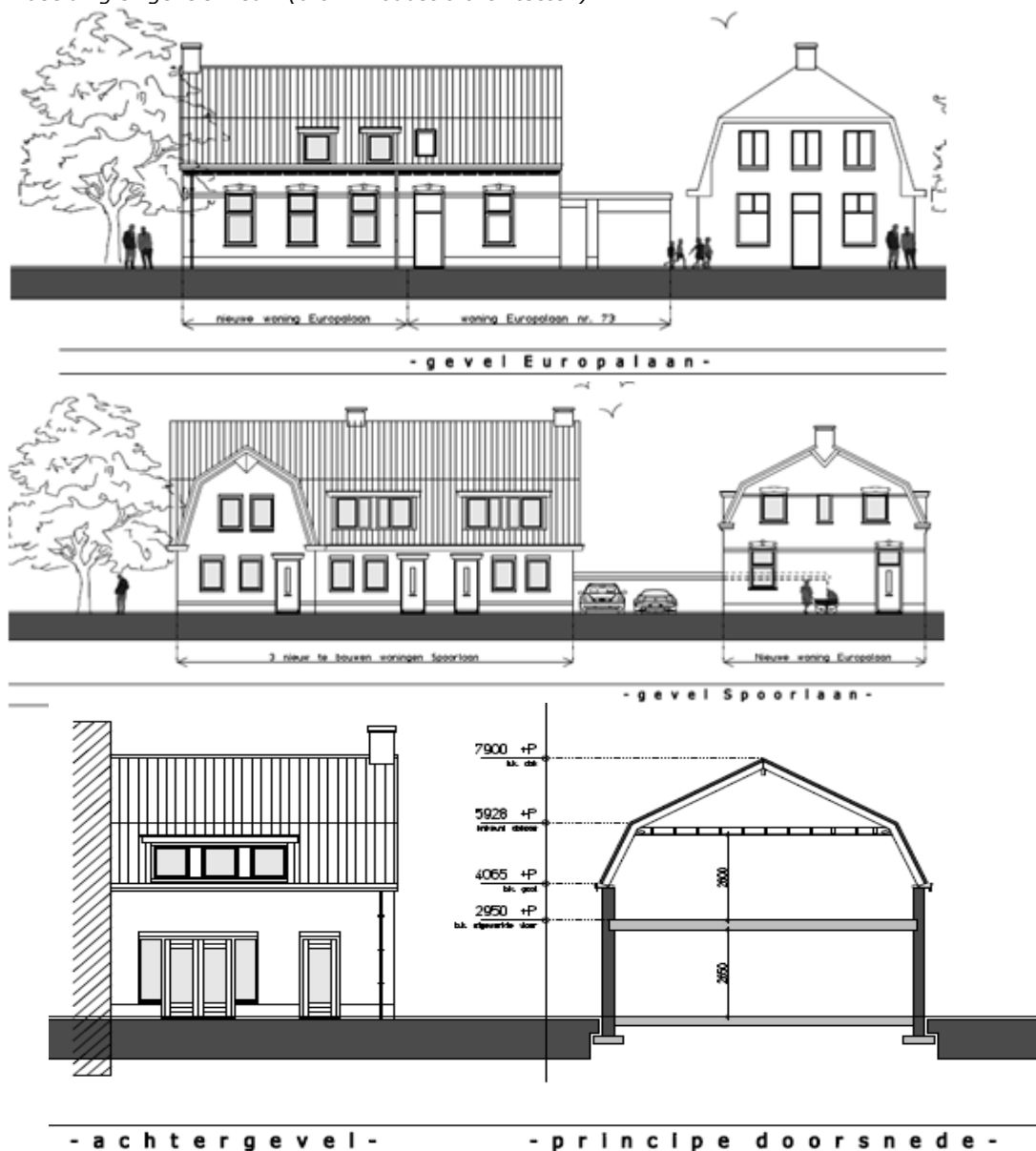


2.2 Planbeschrijving

Het bouwplan omvat het verbouwen van het bestaande cafépand met bovenwoning tot een woning aan de Europalaan 75 en het realiseren van drie nieuwe geschakelde woningen welke aan de Spoorlaan worden gesitueerd. Ten behoeve van de nieuwe woningen worden in totaal acht parkeerplaatsen aangelegd.

De drie geschakelde middeldure woningen aan de Spoorlaan zijn ontworpen en bedoeld voor mensen met een relatief laag inkomen en liggen qua prijsklasse gemiddeld tussen de € 200.000,00 en € 230.000,00.

Afbeelding 5: gevels nieuw (bron: Woudstra architecten)



Voor de maatvoering, plattegronden e.d. wordt verwezen naar de bouwtekeningen welke deel uitmaken van de aanvraag om een (project)omgevingsvergunning. Voor een beschrijving over de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt verwezen naar subparagraaf 5.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

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

3.2 Rijksbeleid

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

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

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

De woningbouwlocatie ligt bovendien in bestaand stedelijk gebied en doet geen afbreuk aan de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Wonen van de gemeente Schijndel. Er is sprake van herstructurering en transformatie vóór uitleg. Ook het voorliggende woningbouwplan dient, en zal, derhalve in overeenstemming (te) zijn met de prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten, zoals beschreven in de Woonvisie. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid).

3.3 Provinciaal beleid

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

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Concentratie van verstedelijking

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

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

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant.

Niet alle thematische kaarten, die de Verordening vorm geven, zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: plangebied in thematische kaarten

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Overige agrarische ontwikkeling en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

Stedelijke ontwikkeling

Binnen het thema 'stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld waarop rood omlijnd de ligging en globale begrenzing van de planlocatie is aangegeven.

Afbeelding 7: uitsneden kaartlaag Stedelijke ontwikkeling



Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kunnen in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

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

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

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

Conclusie provinciaal beleid voor bouwplan(locatie)

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

Het provinciale ruimtelijke beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Het bouwplan legt de nadruk op het inbreiden, vervangende nieuwbouw, herstructureren, intensivering van ruimtegebruik en meervoudig ruimtegebruik in het bestaand stedelijk gebied. Voor Schijndel ligt voornamelijk de opgave om de mogelijkheden en kansen te benutten binnen het bestaand stedelijk gebied.

Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied is mogelijk op plaatsen waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is. De planlocatie aan de Europalaan ligt in het bestaand stedelijk gebied en vormt

een inbreidingslocatie. Ook geldt dat bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever moet worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan immers extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. De met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen beantwoorden daarmee aan de provinciale doelstellingen om te komen tot zuinig en meervoudig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op het bestemmingsplan, de Woonvisie Schijndel 2013, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2013 e.d.

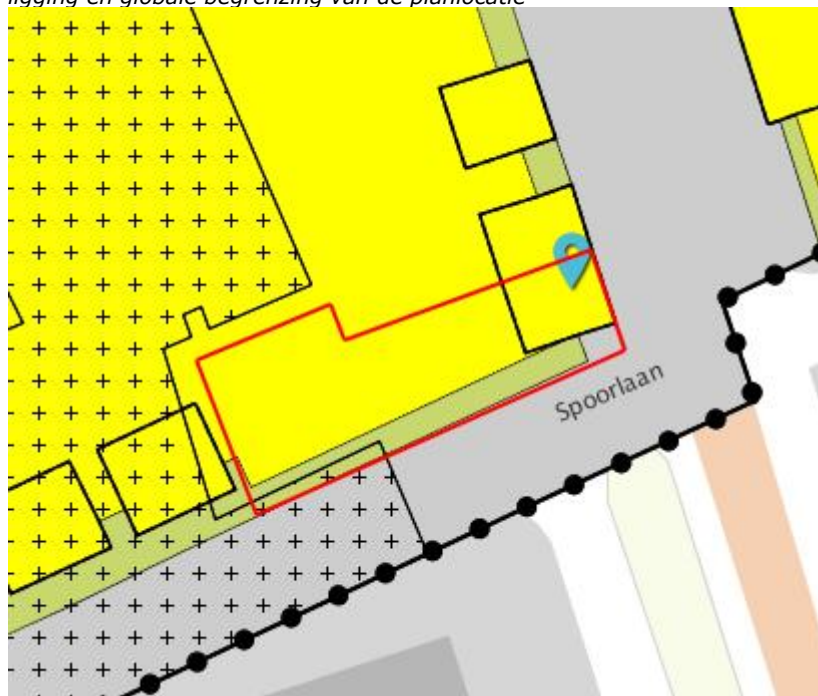
3.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het bestemmingsplan, de Woonvisie Schijndel 2013, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014 e.d. Ook beschikt de gemeente beschikt over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavige projectlocatie. Ook deze worden in deze paragraaf besproken.

Bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013"

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" met de bestemmingen 'Wonen' (inclusief de aanduidingen 'bouwvlak' en 'twee-aaneen') en 'Tuin'.

Afbeelding 8: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" met rood omlijnd aangegeven de ligging en globale begrenzing van de planlocatie



Het bouwplan is met name in strijd met de geldende bestemming omdat hoofdgebouwen slechts binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Nieuwbouw van woningen of woningvermeerdering is niet toegestaan.

Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma Wonen 2014

In de Woonvisie Schijndel 2013 staat het woonbeleid, zoals dat de komende jaren wordt uitgevoerd. Het bevat maatregelen en oplossingen die genomen moeten worden om het woonbeleid te realiseren. In de Woonvisie staat ook beschreven wat voor soort woningen er gebouwd moeten worden in de komende periode. Ook verdeling naar prijsklasse, doelgroep en type woning komt daarbij aan bod.

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

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

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

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

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

De volgende knelpunten zijn op de Schijndelse woningmarkt gesignaleerd:

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

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

Doorwerking plangebied

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

Onderhavig bouwplan is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Wonen en voldoet aan de (woningbouw)beleidsuitgangspunten als genoemd in de Woonvisie Schijndel. Dit is de verklaring waarom het plan als zodanig voor realisatie in aanmerking komt. Zo zijn de drie geschakelde woningen ontworpen en bedoeld voor mensen met een relatief laag inkomen, zoals starters en/of doorstromers, en liggen qua prijsklasse gemiddeld tussen de € 200.000,00 en € 230.000,00. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

Structuurvisie Ruimte

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

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

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

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

De zeven thema's zijn:

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

Per thema zijn definitieve keuzeonderwerpen benoemd die voor de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt en uiteindelijk worden gerealiseerd. Voor onderhavig plan in hoofdzaak het thema 'wonen' van belang. Het plan heeft tevens raakvlakken met de thema's 'voorzieningen' en 'werken'.

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

de wenselijkheid van bouwontwikkelingen helpt een stedenbouwkundige visie, vanwege het tactische uitwerkingsniveau. Beleidsmatig is er behoefte aan een handvat.

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

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

Doorwerking plangebied

De Structuurvisie Ruimte maakt er melding van dat herontwikkeling gewenst is boven uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente wil hier met het oog op de toekomst rekening mee houden en met het bestemmingsplan wordt hier dus een positieve bijdrage aan geleverd.

Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP)

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

De Europalaan betreft een 'erftoegangsweg I', de Spoorlaan een 'erftoegangsweg II'. De maximumsnelheid op beide wegen bedraagt 30 km/uur. Met onderhavig plan wordt geen afbreuk gedaan aan de maatregelen en doelstellingen die gemeente Schijndel voor ogen heeft. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit (verkeer en parkeren) en infrastructuur in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

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".

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

- niveau 1, volledige welstandstoets.
- niveau 2, lichte welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw.
- niveau 3, geen welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw en monumenten.

Conclusie welstand

De Welstandsnota geeft inzicht in architectonische kwaliteit van de verschillende gebieden en de criteria die welstand hanteert bij de toetsing van bouwaanvragen. Het plangebied ligt in een gebied dat is omschreven met bebouwingstype 'Thema 2: historische bebouwingslinten Schijndel en Wijbosch' en heeft welstandsniveau 1.

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze heeft in haar advies van 16 februari 2011 medegedeeld dat het bouwplan onder voorwaarden voldoet aan de criteria behorende bij het welstandsgebied en het voor deze locatie vastgestelde welstandsniveau.

Groenbeleidsplan

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

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

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

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

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

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

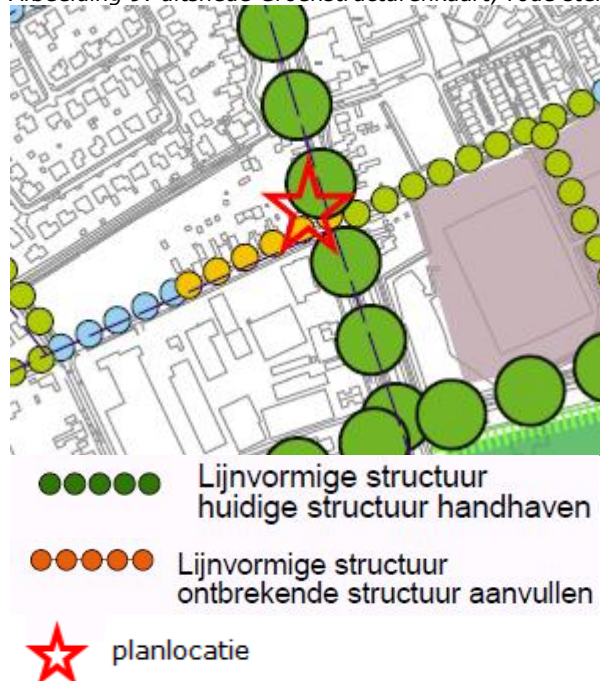
Doorwerking plangebied

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

Op de Groenstructuurkaart die bij het Groenbeleidsplan Schijndel 2012 hoort, wordt ter hoogte van het plangebied aangegeven dat de hoofdgroenstructuur langs de Hoofdstraat gehandhaafd moet blijven: 'lijnvormige structuur, huidige structuur handhaven'. Aan de Meester Michelsstraat zou een verbetering van de huidige bomenstructuur plaats mogen vinden: 'lijnvormige structuur, huidige structuur verbeteren'. Met de realisatie van on-

derhavige ontwikkeling blijven de bestaande bomen in de Meester Michelsstraat gehandhaafd. Zodoende wordt geen afbreuk gedaan aan de doelstellingen en uitgangspunten van het Groenbeleidsplan.

Afbeelding 9: uitsnede Groenstructurenkaart; rode ster geen planlocatie aan



Conclusie

Binnen het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van beschermwaardige / beschermde bomen of andersoortige waardevolle houtopstanden. Realisatie van het bouwplan heeft derhalve geen belemmerend effect op het Bomenplan van de gemeente Schijndel en doet ook geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in het Groenbeleidsplan Schijndel 2012.

Waterplan Schijndel

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

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

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

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

Conclusie

Voor de waterparagraaf die ten behoeve van onderhavig bouwplan is opgesteld, wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Klimaat en duurzaam

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

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

'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 behouden. Voor wat betreft 'bouwkundig duurzaam' gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

Conclusie

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot 'bouwkundig duurzaam'. Voor wat betreft het aspect 'stedenbouwkundig duurzaam' wordt verwezen naar subparagraaf 5.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Algehele conclusie gemeentelijk beleid voor bouwplan(locatie)

Het bouwplan is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Wonen 2013 en voorziet in de realisatie van drie nieuwe woningen en in het ombouwen van het voormalige cafébedrijf me bovenwoning tot een nieuwe woning. De drie geschakelde woningen zijn ontworpen en bedoeld voor mensen met een relatief laag inkomen, zoals starters en/of doorstromers, en liggen qua prijsklasse gemiddeld tussen de € 200.000,00 en € 230.000,00. Hiermee komt het bouwplan tegemoet aan de prioriteitsgroepen, zoals genoemd in de Woonvisie Schijndel.

Voor de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit wordt verwezen naar subparagraaf 5.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze heeft in haar advies van 16 februari 2011 medegedeeld dat het bouwplan onder voorwaarden voldoet aan de criteria behorende bij het welstandsgebied en het voor deze locatie vastgestelde welstandsniveau.

Conclusie is dat het gemeentelijke ruimtelijke beleid niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg staat.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

Conclusie voor bouwplan(locatie)

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wet geluidhinder staat tevens beschreven dat voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur er geen geluidonderzoek hoeft plaats te vinden.

Nabij de planlocatie zijn alleen 30 km/uur wegen gelegen. Deze kunnen (juridisch gezien) niet getoetst worden aan de Wet geluidhinder, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch onderzocht door onderzoeksbureau Schoonderbeek en Partners Advies.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting zowel ten gevolge van de Europalaan als de Spoorlaan bij alle vier de woningen hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde, maar ruim lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting uit de Wet geluidhinder, zoals deze gelden voor gezoneerde wegen.

Schoonderbeek en Partners Advies concludeert dat de geluidbelasting als gevolg van de genoemde wegen aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kunnen deze (juridisch gezien) ook niet getoetst worden aan deze wet en kunnen er derhalve geen hogere waarden worden vastgesteld.

Voor de volledige akoestische rapportage van Schoonderbeek en Partners Advies wordt verwezen naar bijlage I.

Schoonderbeek en Partners Advies concludeert dus dat de geluidbelasting als gevolg van de genoemde wegen aanvaardbaar is. Op advies van het geluidbureau heeft de initiatiefnemer vervolgens een bouwakoestisch onderzoek in het kader van het Bouwbesluit laten uitvoeren. Uit deze nadere rapportage blijkt dat er voldaan kan worden aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Voor de volledige bouwakoestische rapportage van Schoonderbeek en Partners Advies wordt verwezen naar bijlage II.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaai

Ten zuiden van de planlocatie ligt nog een oude, niet meer in gebruik zijnde, spoorweg. Deze spoorweg (trajectnummer 779) heeft een geluidzone van 100 meter. De nieuwe woningen liggen ruim buiten deze geluidzone. Deze spoorweg is daarom niet verder onderzocht.

Vliegtuiglawaai

De projectlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar het vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

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

Algehele conclusie

Beoordeeld is welke voorzieningen benodigd zijn ten gevolge van de gevelbelasting van het wegverkeer voor de woningen. Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

4.2 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

Conclusie voor bouwplan(locatie)

Door onderzoeksbureau MILON is in opdracht van de initiatiefnemer in november 2010 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie.

Samenvatting en conclusies uit verkennend en nader bodemonderzoek (letterlijk overgenomen):

8.1 Conclusies

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boringen 9, 13, 14 en 16 in de bovengrond een zwakke tot matige bijmenging met puin aangetroffen. In boring 9 zijn tevens sporen slakken waargenomen. Verder zijn in de overige boringen zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is een sterke verhoging van koper en een matige verhoging van zink aangetroffen in mengmonster mm2. In de mengmonsters mml en mm3 zijn maximaal overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen.

Aanvullend analytisch onderzoek

De aangetroffen verhogingen in mm2 geven aanleiding tot aanvullend analytisch onderzoek. Na separate analyse van mm2, blijkt ter plaatse van boring 4.1 een interventiewaarde overschrijding van zink en van koper aangetroffen. In de individuele grondmonsters 3.1 en 8.1 zijn licht verhoogde concentraties koper en zink gemeten. In grondmonster 2.1 zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de sterk verhoogde koper en zink concentraties in grondmonster 4.1 is in overleg met de opdrachtgever besloten aanvullende boringen te plaatsen en te analyseren op koper en zink. Uit de analysesresultaten blijkt dat ter plaatse van boring 11 tussenwaarde overschrijding van zink in de bovengrond is aangetroffen. In de overige boringen zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentratie aangetroffen.

Omvang van de verontreiniging

In bijlage 2 is een situatietekening opgenomen met de verwachte verontreinigingscontouren. Op basis van het onderzoek is naar schatting 7 m3 grond sterk verontreinigd.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Op basis van het onderzoek is naar schatting 7 m3 grond sterk verontreinigd. Hierbij is dus geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, en bestaat er wettelijk geen saneringsnoodzaak.

8.2 Aanbevelingen

In verband met de voorgenomen herontwikkeling dient de verontreinigde grond gesaneerd te worden. Voor aanvang van de sanering dient het bevoegd gezag, gemeente Schijndel, in kennis te worden gesteld van de voorgenomen sanering middels een plan van aanpak. De resultaten van een sanering worden verwerkt in een evaluatierapport.

De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

Voor de volledige onderzoeksrapportage van MILON wordt verwezen naar bijlage III.

Onderzoeksbureau MILON adviseert om voorafgaand aan de bouwactiviteiten de aanwezige grondverontreiniging te saneren. Voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouwgraafwerkzaamheden zal derhalve eerst de geadviseerde sanering worden uitgevoerd. Na uitvoering van de sanering staat het aspect bodem niet langer aan de realisatie van het bouwplan in de weg.

4.3 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie voor bouwplan(locatie)

Door MILON bv is ten behoeve van het bouwplan een watertoets uitgevoerd.

Samenvatting en conclusies uit de watertoets (letterlijk overgenomen):

Waterschap Aa en Maas én De Dommel hebben hiertoe gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

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

In de huidige situatie wordt een onbekende hoeveelheid hemelwater indirect, stromend via oppervlakteverharding naar de openbare weg, op het riool geloosd. Bij herstructurering ziet waterschap Aa en Maas en de gemeente Schijndel het liefst dat al het hemelwater, maar minimaal 15 mm, wordt opgevangen en geïnfiltreerd.

Oplossingsrichting

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, gemeente Schijndel. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar het rioleringsstelsel en te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hiermee wordt onnodige vervuiling tegengegaan.

Om te voldoen aan het hemelwaterbeleid van waterschap Aa en Maas en het beleid van de gemeente Schijndel wordt geadviseerd om in de toekomstige situatie een infiltratievoorziening van minimaal 15 mm berging per m² niet verhard oppervlak. Dit betekent 0,015 m x 427 m² = 6,4 m³ waterberging.

Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. Gekozen is voor een oplossingsrichting waarbij het hemelwater wordt geborgen in een infiltratieriool, die ter plaatse van de verharding wordt aangelegd. Deze infiltratieriolering wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van het waterschap Aa en Maas voldoet. De maximale aanlegdiepte van deze infiltratieriolering wordt bepaald door de GHG van 1,2 m-mv. Een mogelijke ligging voor de infiltratieriolering is onder de parkeerplaats. Gezien de bodemsamenstelling zoals hiervoor beschreven wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat het infiltratieriool binnen 1 dag leeg is en beschikbaar is voor de volgende bui. Een ledigingstijd van maximaal 72 uur is gebruikelijk in Nederland. Dat wil zeggen dat de bergingscapaciteit binnen 3 dagen weer beschikbaar moet zijn voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan T=100+10% zal de infiltratievoorziening overlopen en zal het hemelwater zich over aangrenzende verharding of maaiveld verspreiden. Vanaf dit maaiveld zal het water deels infiltreren en verdampen. Bij zeer langdurige en overvloedige neerslag kan het hemelwater, onder invloed van de lichte terreinhelling, via het maaiveld tot afstroming komen in de richting van de openbare weg (net als in de huidige situatie). Uiteindelijk zal dit overtollige water dan via straatkolken in het gemeentelijk afvalwaterriool terecht komen, dat op deze manier dienst doet als overstortvoorziening. Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- ☐ het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar het infiltratieriool afgevoerd;
- ☐ vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloobbare bouwmaterialen (uitloobbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);

☐ aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;

☐ wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;

☐ aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor de volledige watertoets van MILON bv wordt verwezen naar bijlage IV.

Door de aanleg van de voorgestelde infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het waterschap waarmee het bouwplan hydrologisch neutraal ontwikkeld. Het aspect water staat daarmee niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg.

5. Motivering van het plan

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt met name aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van bijzondere waarden en de ruimtelijke effecten van het bouwplan op de directe en indirecte omgeving. De paragrafen van dit hoofdstuk zullen de verschillende aspecten afzonderlijk en in samenhang behandelen.

5.2 Inpassing in de bestaande situatie

5.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

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

Conclusie voor bouwplan(locatie)

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. is ten behoeve van het bouwplan op 8 december 2011 het archeologisch vooronderzoek (een bureau- en karterend Booronderzoek) afgerond.

Conclusies en aanbevelingen uit de rapportage van RAAP (letterlijk overgenomen):

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

Voor aanvang van het veldonderzoek gold voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers uit de periode Prehistorie t/m Late Middeleeuwen.

Uit het veldonderzoek blijkt echter dat de bodem oorspronkelijk relatief nat was en daardoor minder geschikt voor landbouwkundig gebruik. De aangetroffen dikke humeuze bovengrond is in recente tijd opgebracht om landbouwkundig gebruik mogelijk te maken. Daarbij is ook de top van het oorspronkelijke bodemprofiel verstoord. Samen met het feit dat in het plangebied geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen archeologische resten meer verwacht worden.

4.2 Aanbevelingen

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten worden verwacht. Er gelden zodoende geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming. Indien bij de uitvoering van bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet van 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de bevoegde overheid verplicht.

Voor de volledige archeologische rapportage van RAAP Archeologisch Adviesbureau wordt verwezen naar bijlage V.

Tot slot kan nog worden vermeld dat de aanwezige woning op de planlocatie geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit.

5.2.2 Ecologie/flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Flora- en faunawet

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

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

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

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

Conclusie voor bouwplan(locatie)

Door Buro Maerlant is ten behoeve van het bouwplan op 18 oktober 2011 het veldonderzoek uitgevoerd.

Conclusies en aanbevelingen uit de rapportage van Buro Maerlant (letterlijk overgenomen):

Conclusies en aanbevelingen Conclusies

Vleermuizen

De bebouwing (voormalige café) is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis. In een nader onderzoek dient te worden bepaald of vleermuizen van de bebouwing gebruik maken en om welke soort en aantallen het gaat. Het dak kan functie hebben als zomerverblijf of paarverblijf van kleinere aantallen dieren. Indien ingrepen aan het dak plaatsvinden kunnen eventuele verblijfplaatsen verdwijnen. Wanneer het dak intact blijft is géén nader onderzoek nodig.

Vogels

Het dak is beoordeeld als geschikt voor gierzwaluw. Door sloop kunnen eventueel aanwezige nestplaatsen verdwijnen. Indien het dak wordt gesloopt is nader onderzoek nodig naar gierzwaluw.

Een overkapping is beoordeeld als geschikt voor algemene broedvogels zoals merel en zanglijster. Sloop van de bebouwing heeft op voorhand geen effect op deze vogels, daar alternatieven ruimschoots aanwezig zijn.

Aanbevelingen

Vleermuizen

Indien men het dak gaat slopen is het nodig nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen. Dit wordt uitgevoerd met een batdetector conform het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur en dient minimaal te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode half mei-half juli en twee bezoeken in de periode half augustus – half september, allen met een tussenpoos van minimaal 20 dagen. Deze onderzoeksperiode dient vrij strikt te worden gehanteerd, daar onderzoek in minder effectieve perioden geen volledig uitsluitel geeft.

Broedvogels

Indien men het dak wenst te slopen wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van gierzwaluw. Dit gebeurt bij voorkeur in juni - begin juli in de avondschemering. Dit onderzoek kan goed gecombineerd worden met het vleermuizenonderzoek (2 bezoeken) in dezelfde periode.

Het is nooit uitgesloten, dat broedende vogels aanwezig zijn in opstallen of in de nabijheid van de bebouwing. Daarom wordt aanbevolen de sloop buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste vogelsoorten de periode maart tot augustus.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Voor de volledige ecologische rapportage van Buro Maerlant wordt verwezen naar bijlage VI.

5.2.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Doelstelling is dat met het bouwplan een goede ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd.

Wat betreft maatvoering, de in acht te nemen afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen e.d. is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de karakteristiek van de bebouwde omgeving en de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Welstandsnota gemeente Schijndel. De goot- en nokhoogte en massa blijven bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend. De architectonische uitstraling van de bebouwing van de geschakelde woningen is ingetogen en de oriëntatie op de Spoorlaan is begrijpelijk.

Bij het ontwerp van de vierde woning aan de Europalaan is door de architect rekening gehouden met het behoud van de huidige historiserende uitstraling. Daartoe wordt het grootste deel van de voorgevel bewaard en de goot- en pannenlijn van de te handhaven rechterbelending doorgezet over het perceel van de initiatiefnemer. Het karakter van deze woning vormt ook de basis voor de nieuw ontworpen driekapper langs de Spoorlaan.

De kavelomvang en de wijze van situeren zijn passend te noemen. Bovendien is er voldoende ruimte om het bouwplan te realiseren en blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen opstallen voldoende groot.

Met de realisatie van het ontwerp is derhalve getracht een representatieve locatie te laten ontstaan die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Het bouwontwerp respecteert daarmee de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische gebiedswaarden waardoor de verantwoorde uitvoerbaarheid en duurzaamheid in voldoende mate en aantoonbaar verzekerd is.

Het initiatief heeft daardoor een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en levert daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Er vindt als het ware een logische koppeling plaats met de bestaande bebouwing. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het plan is inmiddels voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze heeft in haar advies van 16 februari 2011 medegedeeld dat het bouwplan onder voorwaarden voldoet aan de criteria behorende bij het welstandsgebied en het voor deze locatie vastgestelde welstandsniveau.

5.3 Effecten op omgeving

5.3.1 Verkeer, mobiliteit en parkeren

Verkeer en mobiliteit

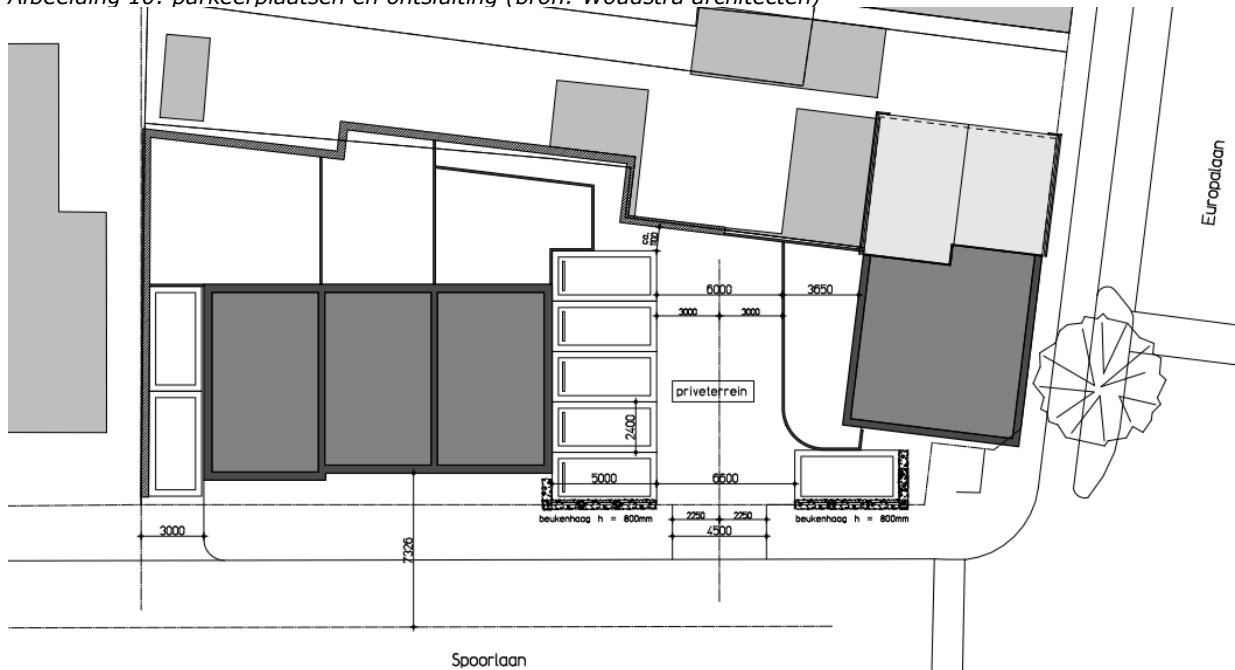
In de kern van Schijndel en de gebieden daaromheen bestaat het verkeerssysteem uit twee niveaus. Op het laatste niveau bevindt zich de lokale ontsluiting. Op deze wegen geldt vaak een 30 km/uur-regime. De lokale ontsluitingen zijn de wegen ten behoeve van de direct aanwonenden. De lokale ontsluiting komt uit op de wijkontsluiting. Voor de planlocatie vormt de Spoorlaan de directe lokale ontsluiting. In deze laan geldt een 30 km/uur-regime. De Spoorlaan sluit aan op de Europalaan. Dit is een ontsluitingsweg.

Parkeren

De gemeente Schijndel streeft naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

Het bouwplan voorziet in de aanleg van in totaal acht parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee voldoet het bouwplan aan de parkeernormen.

Afbeelding 10: parkeerplaatsen en ontsluiting (bron: Woudstra architecten)



Conclusie voor bouwplan(locatie)

Het aantal verkeersbewegingen en de druk op de infrastructurele voorzieningen in de omgeving van de planlocatie neemt toe na de realisatie van het bouwplan, zij het niet onevenredig. Voor deze conclusie is het met name van belang dat er wordt gezorgd voor een goede ontsluiting en dat er op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De aspecten verkeer, mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.3.2 Luchtkwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

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

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

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

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

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

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

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Conclusie voor bouwplan(locatie)

Hieronder is een berekening uitgevoerd voor een hypothetische situatie dat er sprake is van een toename 100 extra voertuigenbewegingen op één dag. Deze zijn ingevoerd in de NIBM-tool (mei 2010) van Infomil. Hieruit blijkt dat zelfs in een dergelijke uitzonderlijke situatie de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg of een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

In aanvulling en ter bevestiging van onze voormelde bevindingen is ook door Schoonderbeek en Partners Advies nagegaan of het aspect luchtkwaliteit relevant is voor het bouwplan. Ook de conclusie van Schoonderbeek en Partners Advies is dat het bouwplan zelf geen mogelijkheden biedt om overschrijdingen teniet te doen noch dat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg staat.

Voor de volledige rapportage van Schoonderbeek en Partners Advies wordt verwezen naar bijlage VII.

De realisatie van het bouwplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

5.3.3 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

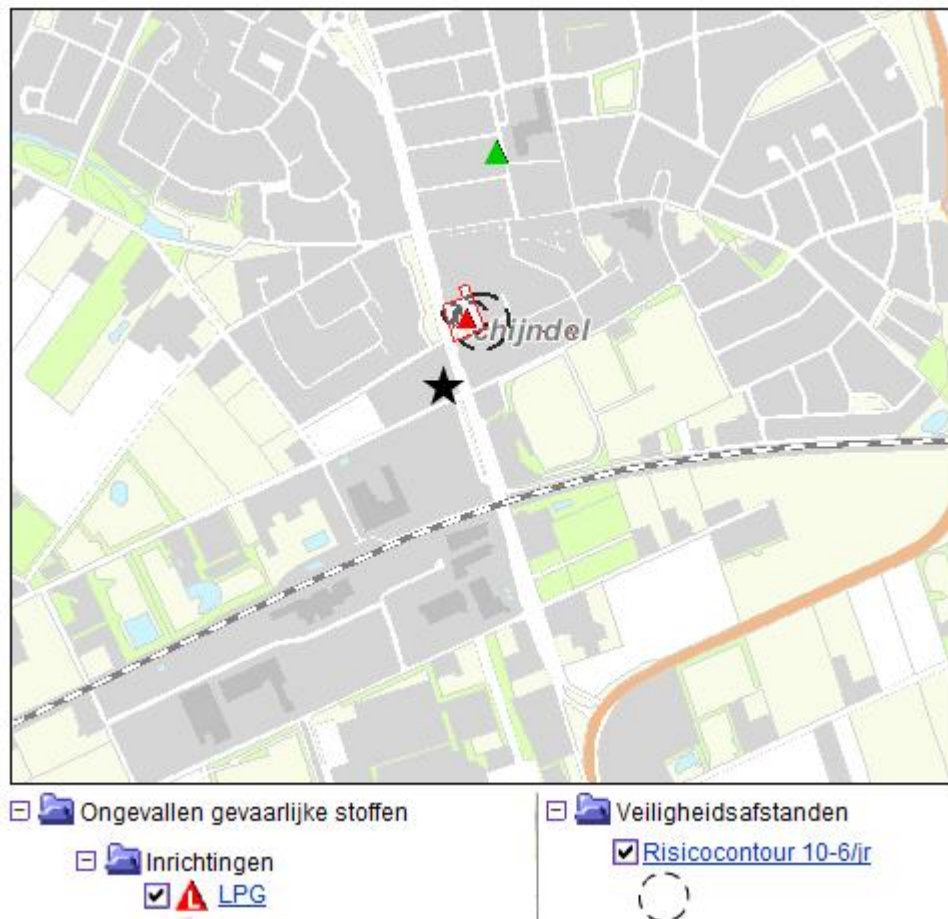
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een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

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

Conclusie voor bouwplan(locatie)

Aan de hand van de Risicokaart van Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het voorgenomen bouwplan.

Afbeelding 10: uitsnede Risicokaart Noord-Brabant, zwarte ster geeft globale aanduiding planlocatie aan (bron: www.brabant.nl)



Transportroutes

Over de Europalaan vindt af en toe LPG-transport plaats. De planlocatie ligt hiermee binnen het invloedsgebied van dit vervoer. Door de nieuwbouw neemt het groepsrisico toe. De omgeving en de toename van de personendichtheid vanwege het bouwplan zullen echter nagenoeg geen significante verandering van het groepsrisico geven.

LPG-tankstation

De planlocatie ligt op ruim 100 van het tankstation met LPG-verkooppunt van Pim van Heertum aan de Europalaan 44-46. Dit tankstation heeft tevens een LPG-vulpunt.

Plaatsgebonden risico

De afstand van de planlocatie tot het LPG-vulpunt van Pim van Heertum bedraagt ruim 100 meter. Dit betekent dat ruimschoots wordt voldaan aan de gewenste afstand tot kwetsbare objecten (45 meter) uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Groepsrisico (verantwoordingsplicht)

De omvang van het groepsrisico

Door het toevoegen van vier woningen zal het groepsrisico 'niet waarneembaar' stijgen ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij is dan ook nog geen rekening gehouden met onderstaande convenantmaatregelen.

Omvang van het groepsrisico na treffen branche maatregelen

De LPG-branche heeft in 2005 een convenant met VROM afgesproken om enkele technische maatregelen te nemen voor het gebruik van gevaarlijke stoffen bij LPG-tankstations. Het gaat hierbij om de volgende extra maatregelen:

- het hanteren van de verbeterde vulslang. Dit is een maatregel uit het convenant tussen VROM en de LPG-branche. Deze maatregel is landelijk doorgevoerd.
- hittewerende voorziening. Het aanbrengen van hittewerende voorziening op alle LPG-autogastankauto's. Door deze maatregelen worden de LPG-tankstations veiliger en kan de veiligheidsafstand tussen LPG-tankstations en kwetsbare objecten worden verkleind. Uitgangspunt is dat ten gevolge van de hittewerende voorziening de kans op een BLEVE (vuurbal met bijbehorende drukgolf) van een tankauto door een (externe) brand 95% lager wordt. Hierdoor wordt het groepsrisico aanzienlijk gereduceerd.

Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico bij het LPG-tankstation

Eén bronmaatregel bij LPG-tankstations is reeds geregeld via het convenant LPG-autogas, te weten een verbeterde vulslang. Door het toepassen van een verbeterde vulslang op LPG-autogastankauto's daalt de kans op een lekkage of breuk. Verder is een saneringsactie bij het LPG-tankstation doorgevoerd door middel van de sanering van het vulpunt. Er is een beperking van de jaarlijkse doorzet van LPG opgenomen en er zijn eisen gesteld aan de bevoorrading. Geconstateerd moet worden dat op dit moment de veiligheid bij het LPG-tankstation is geoptimaliseerd.

Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijk besluit

De planlocatie ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied (150 meter) van het LPG-tankstation en daarmee binnen het 100% letaliteitsgebied van een BLEVE. Binnen de 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE, ongeacht de functie waarbinnen de personen zich bevinden.

Binnen de planlocatie zijn geen mogelijkheden om de personen verder van de risicobron te plaatsen, bijvoorbeeld door de woningen buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation te ontwikkelen.

Bestrijdbaarheid

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen (in combinatie met brandbare vloeistoffen) is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse van de calamiteit is, zodat de gevolgen van de 'warme' BLEVE bestreden kunnen worden. Tussen de calamiteit en de expansie zit, afhankelijk van de staat van de tank, een tijdsbestek van ongeveer 8 tot 20 minuten, waarbinnen de brandweer de tijd heeft om de tank te koelen en de druk weggenomen kan worden. De brandweer heeft hier voor langere periode voldoende bluswatercapaciteit voor nodig (primaire, secundaire en eventueel tertiaire bluswatervoorziening).

De directe effecten van een 'koude' BLEVE zijn niet te bestrijden, omdat bij een dergelijke calamiteit de tank meteen expandeert en explodeert; secundaire branden dienen wel bestreden te worden.

De primaire bluswatervoorzieningen rond het LPG-tankstation zijn op orde gebracht ten tijde van de verplaatsing van het LPG-vulpunt. Op de planlocatie zelf worden reguliere bluswatervoorzieningen door Brabantwater worden aangelegd.

Belangrijk is dat na de doorvoering van de convenantmaatregelen, de tankauto's voorzien zijn van een warmte-isolatie. Deze isolatie moet een BLEVE ten minste 90 minuten vertragen. Hiermee krijgt de brandweer meer tijd om de tank te koelen en een BLEVE te voorkomen.

De grootste nadruk rondom dit LPG-tankstation ligt vooralsnog op de ontruiming van het gebied. Overigens heeft bij het beschouwde scenario evacuatie meer effect heeft dan een poging tot bestrijding.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende rampscenario.

Binnen de 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Bij een 'warme' BLEVE zit, afhankelijk van de staat van de tank, tussen de calamiteit en de expansie een tijdsbestek van ongeveer 8 tot 20 minuten, waarbinnen vluchten de enige optie is. Door een tijdige waarschuwing kunnen deze mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot de risicobron te nemen. Tijdige alarmering (indien mogelijk) is dus van cruciaal belang.

De te realiseren woningen zijn gericht op personen met een normale mobiliteitsfactor. Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Van de risicobron af kan gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige vluchtroutes, waarbij het van belang is om te kijken welke bestaande wegen voor een vluchtroute in aanmerking komen. De vluchtwegen binnen het plangebied zijn optimaal. Met name de vluchtwegen verder van de risicobron gelegen liggen loodrecht op de risicobron. Van deze wegen kan goed gebruik worden gemaakt omdat mensen zich over deze wegen van de risicobron af kunnen bewegen. Voor de mensen die zich in de woningen bevinden is het van belang dat ze van de bron af kunnen vluchten. Bewoners kunnen via ramen en deuren vanuit hun woningen van de bron af wegvluchten.

Middels risicocommunicatie worden bewoners geïnformeerd over mogelijke rampen en ongevallen die hen kunnen treffen, de maatregelen die de gemeente getroffen heeft ter preventie en de te volgen gedragslijn. Hiervoor heeft Schijndel een risicocommunicatieplan opgesteld.

Samenvattend wordt de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied voldoende geacht.

Doorwerking planlocatie

De transportroute van LPG over de Europalaan en de aanwezigheid van het LPG-station geen belemmering voor de ontwikkeling van het bouwplan.

Kabels en leidingen

In Nederland ligt ruim 18.000 kilometer aan leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals aardgas en olieproducten. Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen vormen een risico voor de externe veiligheid. De risicokaart vertoont geen (hoge druk) buisleidingen (voor gevaarlijke stoffen).

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

Er is verder geen sprake van invloeden van straalpaden of zendmasten.

5.3.4 Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

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

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

Ad. 1

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

Ad. 2

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

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en

veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Conclusie voor bouwplan(locatie)

Geurhinder

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

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ten zuiden van de planlocatie – aan de overzijde van de Spoorlaan – ligt een bedrijventerrein. Mutsaars Bikes (SBI-code 2008: 47, omschrijving: 'detailhandel voor zover n.e.g.', richtafstand voor geluid: 10 meter) is het op kortste afstand van de planlocatie gelegen bedrijf. Wat betreft het verkooppunt motorbrandstoffen – inclusief LPG – Pim van Heertum aan de Europalaan 44-46 wordt verwezen naar subparagraaf 5.3.3, waar wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt, is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. De richtafstanden verschillen per omgevingstype.

De bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie vormt geen belemmering voor het plan, mede omdat er reeds andere burgerwoningen op kortere afstand van de planlocatie gevestigd zijn. De vestiging van nieuwe bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie heeft rekening te houden met de reeds aanwezige woningen.

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

Overige zonering

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

Algehele conclusie

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

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

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

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

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de (project)omgevingsvergunning voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Schijndel een overeenkomst gesloten.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals vermeld in paragraaf 1.3 is het doel van deze ruimtelijke onderbouwing om een planologische en juridische basis te bieden voor het doorlopen van een (project)omgevingsvergunningprocedure voor het verkrijgen van een 'projectafwijkingbesluit'. De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld.