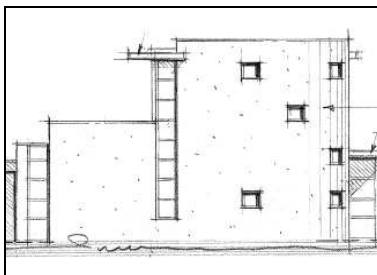
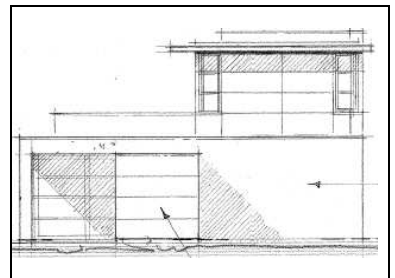
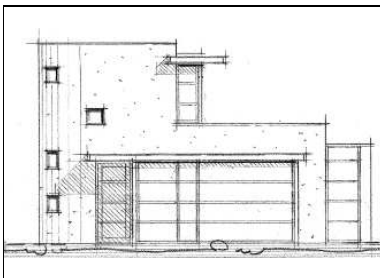


Ruimtelijke onderbouwing

Hoek Sophiastraat/Hertog Jan II Laan

Gemeente Schijndel



Ruimtelijke onderbouwing

Hoek Sophiastraat/Hertog Jan II Laan

Gemeente Schijndel

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Kaart besluitgebied

Schaal 1:500

Datum:

14 december 2011

Projectgegevens:

ROB01-RYM00001-01b

TEK01-RYM00001-01b

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

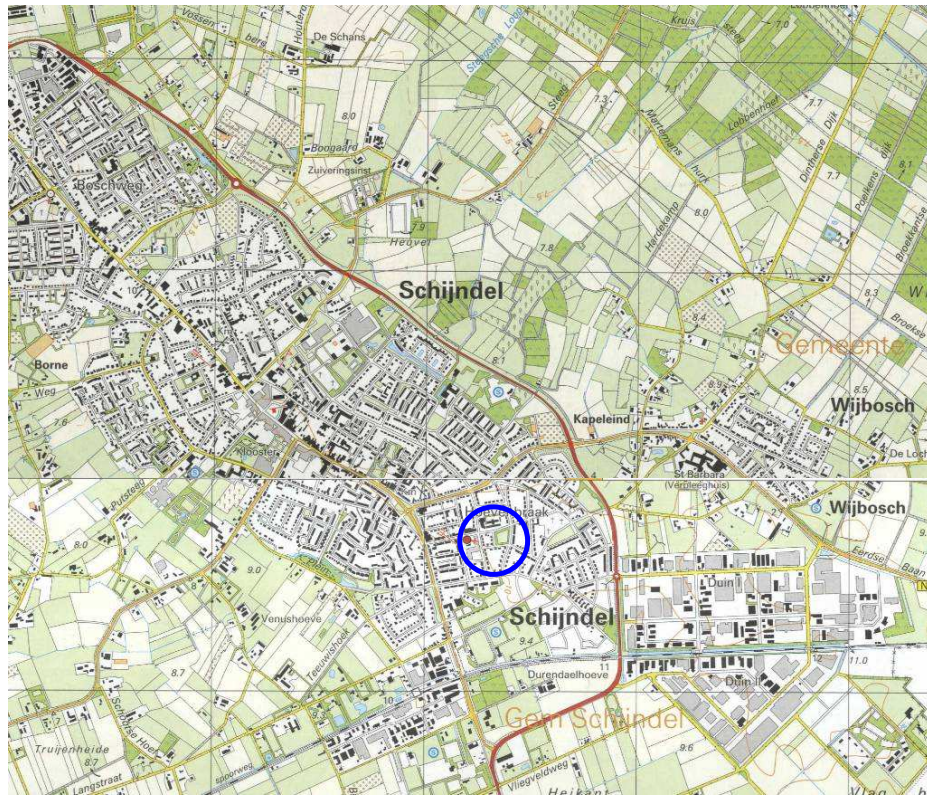
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing	2
2	Beleidsaspecten	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	5
2.4	Conclusie	7
3	Analyse bestaande situatie	9
3.1	Ruimtelijke structuur	9
3.2	Functionele structuur	9
4	Planbeschrijving	11
4.1	Het initiatief	11
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	13
5	Omgevingsaspecten	15
5.1	Milieu	15
5.2	Natuur	18
5.3	Waterhuishouding	20
5.4	Kabels en leidingen	21
5.5	Verkeer en parkeren	22
6	Financieel	23
6.1	Uitvoerbaarheid	23
6.2	Kostenverhaal	23
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
8	Bronnen	27
8.1	Boeken en rapporten	27
8.2	Websites	27

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Inpijn-Blokpoel, 6 september 2006
2. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 2 augustus 2011
(kenmerk: RA002-RYM00001-01A)
3. Waterparagraaf: HNO-berekening, Croonen Adviseurs, 3 augustus 2011
4. Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 15 augustus 2011
(kenmerk: NAT02-RYM00001-01a)



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



Globale begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Sophiastraat 1 in Schijndel staat momenteel een vrijstaande woning met er omheen een tuin. Ook het gedeelte van het perceel dat op de hoek van de Sophiastraat en de Hertog Jan II Laan ligt is in gebruik als tuin bij de woning. De eigenaar van het perceel is van plan op dit gedeelte een nieuwe woning te realiseren.

De gemeente heeft het initiatief reeds beoordeeld en geconcludeerd dat een nieuwe woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend kan zijn. De realisatie van de woning is echter niet mogelijk op grond van het geldend bestemmingsplan. De gemeente is bereid mee te werken aan het initiatief en wil daarvoor een omgevingsvergunning verlenen. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in de wijk Hoevenbraak in het zuidoosten van de kern Schijndel. De Hertog Jan II Laan doorsnijdt de wijk in oost-west richting. Het plangebied ligt op de hoek van de kruising tussen de Sophiastraat en de Hertog Jan II Laan en maakt onderdeel uit van het perceel Sophiastraat 1. Dit perceel is kadastraal bekend als 'Gemeente Schijndel, sectie G, nummer 886' en heeft een oppervlakte van 419 m².

Het plangebied betreft alleen het onbebouwde gedeelte van het perceel, zodat de bestaande woning aan de Sophiastraat 1 buiten het plangebied valt. Zodoende wordt de begrenzing van het plangebied gevormd door de bestaande woning aan de Sophiastraat in het zuiden, de perceelsgrens met de woning aan de Hertog Jan II Laan 45 in het westen, de Hertog Jan II Laan in het noorden en de Sophiastraat in het oosten.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Hoevenbraak 1987'. Dit bestemmingsplan is op 8 december 1987 vastgesteld door de gemeenteraad van Schijndel en op 22 juni 1988 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Van dat bestemmingsplan maakt het bestemmingsplan Reparatieplan 2004 ook deel uit. Dat plan is op 15 juli 2004 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Erf en tuin'. Binnen deze bestemming is het bouwen van een woning niet toegestaan. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de gewenste nieuwe woning is daarom voorliggende ruimtelijke onderbouwing benodigd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.5 Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing

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

2 Beleidsaspecten

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

2.1 Rijksbeleid

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

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

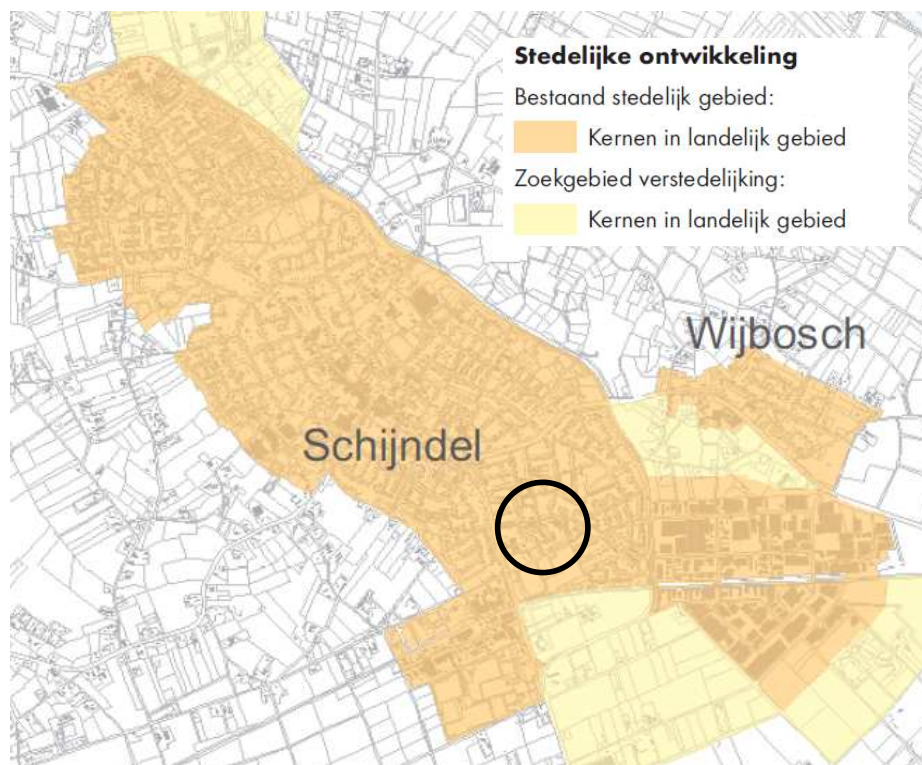
2.2.2 Verordening Ruimte

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

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

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

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



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met aanduiding plangebied
(Bron: provincie Noord-Brabant, 2011)

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Schijndel 2009-2012

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

- Goede afstemming tussen vraag en aanbod;
- Het toevoegen wat ontbreekt;
- Het toevoegen van kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- Het stimuleren van initiatieven die bijdragen aan de woonwensen van de individuele woonconsument;
- Verleent voorrang aan bouwplannen die woningtypen toevoegen aan de Schijndelse woningvoorraad waaraan de meeste behoefte is.

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

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

De belangrijkste doelstelling voor de komende jaren is de afstemming tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De realisatie van de nieuwe woning in het plangebied betreft een particulier initiatief en draagt in kleine mate bij aan de realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het bouwplan is uitermate geschikt voor de doelgroep senioren en beantwoordt aan alle genoemde beleidsdoelstellingen in de genoemde Woonvisie.

2.3.2 Gemeentelijke Waterplan

De gemeente Schijndel heeft in 2008 een waterplan vastgesteld. Het waterplan heeft de status van (kaderstellend) beleidsplan. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn 'hard' te noemen. Het waterplan kan daarom gezien worden als parapluplan.

Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde doelstellingen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen (onder andere watertoets). Het uitvoeringsprogramma wordt gezien als inspanningsverplichting.

Het waterplan is opgebouwd rondom vier hoofddoelstellingen, te weten:

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

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

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

Functies en peilbeheer

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

Waterberging

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

Stedelijke wateropgave

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

Inbreidingslocaties

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

Bij het opstellen van de waterparagraaf (zie paragraaf 5.3) is rekening gehouden met de uitgangspunten die in het Gemeentelijk Waterplan worden voorgeschreven.

2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Schijndel en past daarmee binnen de gestelde kaders van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. De realisatie van de nieuwe woning draagt in kleine mate bij aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. In de waterparagraaf is rekening gehouden met de voorwaarden uit het gemeentelijk Waterplan en Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.



Sophiastraat



Groene ruimte ten oosten van Sophiastraat



Plangebied



Woning Sophiastraat 1

Foto's plangebied en omgeving (Bron: Croonen Adviseurs, 2011)

3 Analyse bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in de wijk Hoevenbraak in het zuiden van Schijndel. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door vrij smalle straten waarlangs bebouwing is gesitueerd. De bebouwing kent een grote variatie aan verschijningsvormen.

Het plangebied ligt op de hoek van een klein cluster van vrijstaande woningen, ingesloten door de Sophiastraat, Hertog Jan II Laan, Bernhardstraat en de Prinses Margrieststraat. De woningen bestaan uit twee lagen met kap, waarvan de kaprichting evenwijdig aan de straat loopt. De woningen beschikken allemaal over een aangebouwde garage.

Aan de overzijde van het plangebied, aan de Hertog Jan II Laan, staat een vrij grote langwerpige bouwmassa evenwijdig aan de straat. Het betreft de voormalige muziekschool. Het gebouw heeft een hoogte van één laag met kap, in het midden onderbroken door een deel van één laag hoger (ter plaatse van de entree). Het gebouw staat op enige afstand van de straat, waarbij het voorterrein ingericht is met gras.

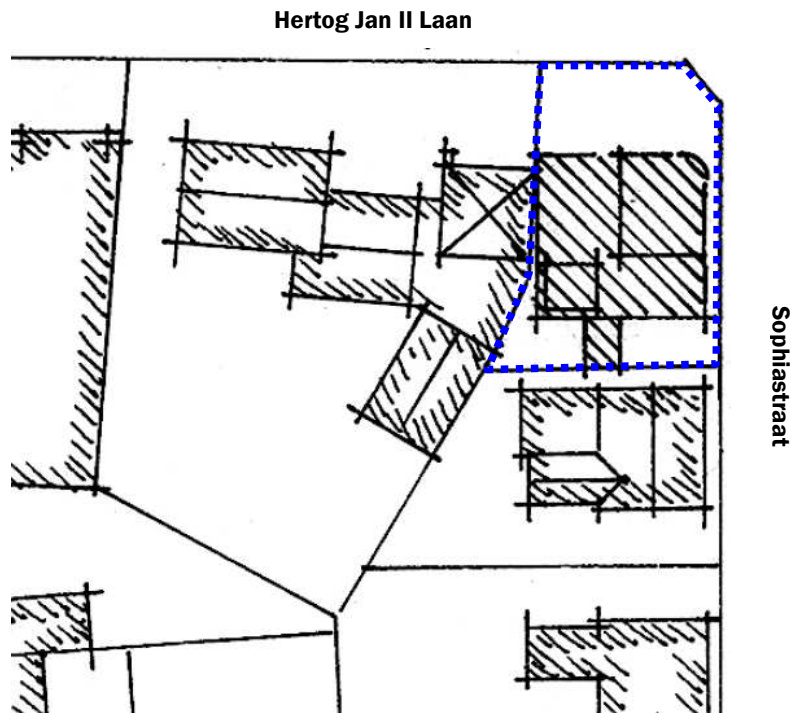
Ten westen van de voormalige muziekschool staat aan de kruising Hertog Jan II Laan/Hoevenbraaksestraat eveneens een vrij grote bouwmassa in de vorm van het sociaal cultureel centrum 'De Vink'.

Het gebied ten oosten van het plangebied heeft een open groen karakter. Hier ligt een speelveld waar bomen omheen staan. De laanbeplanting langs de Hertog Jan II Laan en langs de overige wegen in de directe omgeving van het plangebied geeft de gehele buurt een groen karakter.

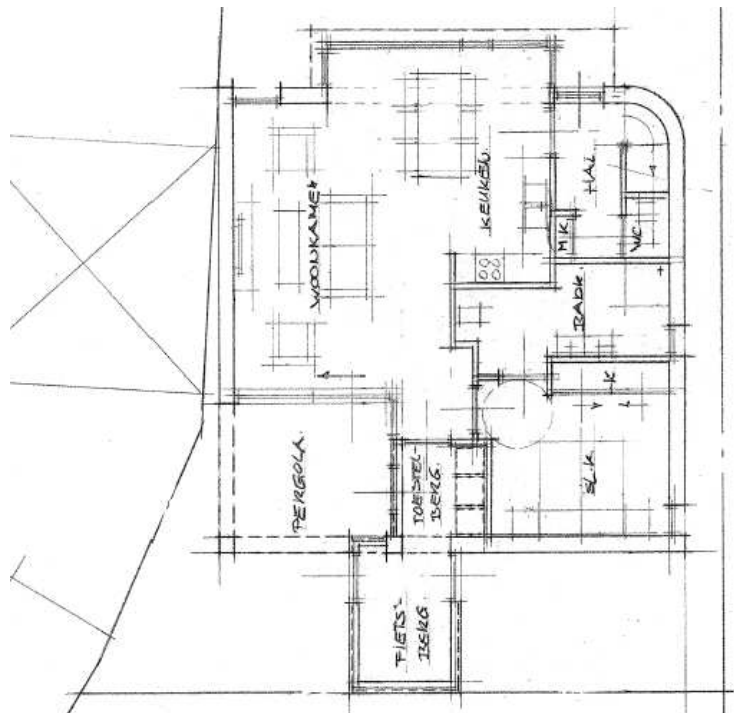
Het plangebied zelf is momenteel in gebruik als tuin van de woning aan de Sophiastraat 1. De tuin bestaat voornamelijk uit gras, een enkele boom en is omheind door een groene haag. In de noordoosthoek is de haag onderbroken, zodat een open toegang naar de tuin aanwezig is. Behalve de woning aan de Sophiastraat grenst aan de westzijde het bijgebouw van de woning aan de Hertog Jan II Laan 45 aan het plangebied. Dit bijgebouw is één laag hoog en heeft een piramidevormige kap.

3.2 Functionele structuur

De wijk Hoevenbraak is primair een woonwijk, maar er is ook een aantal afwijkende functies gevestigd. Zo bevindt zich op korte afstand van het plangebied in westelijke richting aan de Hertog Jan II Laan het sociaal cultureel centrum 'De Vink' en na de Hoevenbraaksestraat enkele winkels en een kerk. Ten oosten van het plangebied ligt een openbaar speelveld met er omheen een plantsoen.



Situatietekening met aanduiding plangebied (Bron: Van Hooft Architecten, 2011)



Plattegrond begane grond (Bron: Van Hooft Architecten, 2011)

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Ook wordt ingegaan op cultuurhistorie en archeologie.

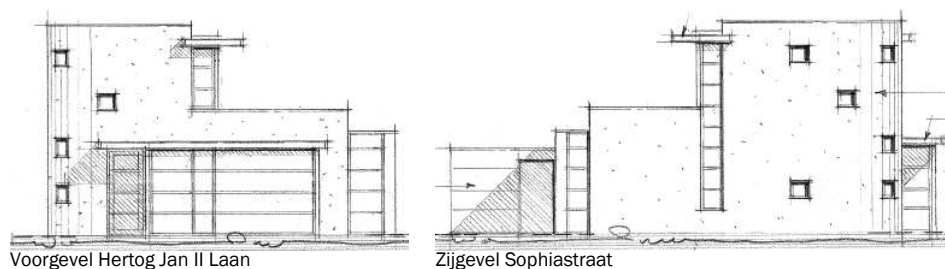
4.1 Het initiatief

In het plangebied is de realisatie van een nieuwe patiowoning voorzien. In de huidige situatie is er sprake van een onvolledige straatwand van de Sophiastraat. Met deze vorm van bebouwing krijgt de straatwand een passende ruimtelijke afronding en kunnen de bestaande bebouwingswanden worden afgerond, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan het stedenbouwkundig beeld van die hoeksituatie.

De bouwmassa sluit aan bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Vanwege de ligging op een hoekpunt en in een gevarieerde omgeving is gekozen voor een bijzondere aard van bebouwing en niet voor voortzetting van de bestaande bebouwingstypologie. De bouwmassa dient zich te bevinden achter de door te trekken voorgevelrooilijnen van de bestaande bebouwing die beide wegen begeleiden. Een afgetopte bouwmassa verzacht de ruimtelijke werking en de aanwezigheid van de massa en harmoniseert daarmee de omgeving. De buitenruimte van de bouwmassa dient ook uitdrukking te geven aan de openheid. Dat is automatisch mogelijk doordat buiten de voorgevelrooilijnen op het perceel sprake is van het voorerf, waar geen hoofdmassa's gebruikelijk zijn.

De woning wordt in tegenstelling tot de omliggende woningen uitgevoerd als een patiowoning. Dit betekent dat de meeste woonruimten zich op de begane grond bevinden en de woning over een besloten tuin beschikt. De hele woning wordt met een plat dak afgedekt. Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer en badkamer en op de verdieping komen twee slaapkamers en een badkamer. De verdieping is op de hoek van de woning gepositioneerd, ter hoogte van de kruising Sophiastraat/Hertog Jan II laan. Het hogere gedeelte geeft hiermee net als de woningtypologie een ruimtelijk accent aan de hoeklocatie. Het hoekpunt van dit gedeelte van de woning, zowel van de begane grond als de verdieping, is vormgegeven als een ronding.

De breedte van de woning langs de Sophiastraat is 10 meter. De afstand tussen de zijgevels van de bestaande woning en de nieuwe woning is weliswaar minder dan 6 meter maar omdat is gekozen voor het open houden van de tussenruimte is dat aanvaardbaar temeer omdat de garage en inrit van Sophiastraat 1 aan de ander kant van de woning is. De toepassing van de erker in de noordgevel maakt dat de woning zich ruimtelijk en visueel naar twee zijden richt en hiermee de hoekpositie accentueert. De erker wordt geheel in glas uitgevoerd.

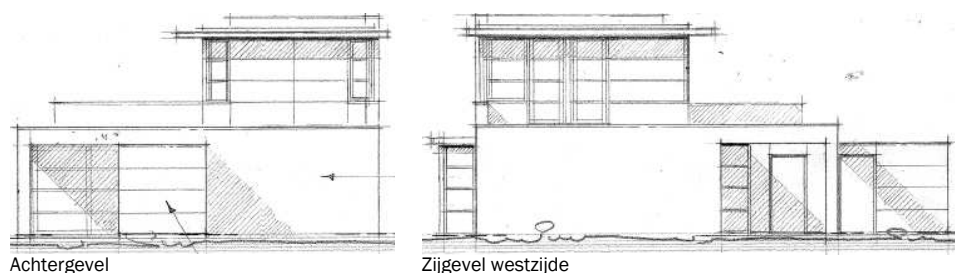


(Bron: Van Hooft Architecten, 2011)

Behalve in de voorgevel beschikt de woning ook aan de zijde van de Sophiastraat over enkele gevelopeningen, zodat een blinde gevel aan deze straat wordt voorkomen. De zijgevel ligt in het verlengde van de woning aan de Sophiastraat 1. De nieuwe woning komt op een afstand van 3 meter tot de woning aan de Sophiastraat 1 te staan. De ruimte er tussen fungeert als parkeerplaats voor één auto en als toegang tot de enkele meters naar achteren gesitueerde berging.

In de zuidwesthoek van het plangebied komt de tuin van de nieuwe woning. De tuin krijgt een besloten karakter door de ligging tussen de perceelsgrenzen, de nieuwe woning en de fietsenberging. De woning krijgt aan de tuinzijde een pergola boven het terras.

Tot slot is bij de materiaalkeuze van de nieuwe woning ook uitgegaan van accentvorming. De woning wordt aan de straatzijde uitgevoerd in antraciet grijs stucwerk met verzinkte kaders boven enkele raampartijen. De fietsenberging wordt als apart bouwwerk benadrukt door het toepassen van middengrijze beplating. Behalve door de vormgeving krijgt de woning dus ook door de materialisering een modern karakter en valt hierdoor extra op in het straatbeeld van zowel de Sophiastraat als de Hertog Jan II Laan.



(Bron: Van Hooft Architecten, 2011)

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Voor de betreffende locatie is geen archeologische waardenkaart opgesteld. De gemeente Schijndel heeft (nog) geen specifiek beleid op het gebied van archeologie vastgesteld. Daarom moet worden teruggevallen op de nationale wetgeving op het gebied van archeologie, die is verankerd in de Monumentenwet 1988. De artikelen 41 en 41a van de Monumentenwet 1988 zijn hierbij van belang. In artikel 41a is aangegeven dat voor projecten waarbij minder dan 100 m² hoeft te worden gegraven, archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Voor de realisatie van de woning wordt minder dan 100 m² gegraven, zodat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Verder is er geen sprake van cultuurhistorische waarden in het plangebied. Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen is men wettelijk verplicht deze te melden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Ook de gemeente wordt in dit geval op de hoogte gebracht.

5 Omgevingsaspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Milieu

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft (behoudens enkele uitzonderingen) iedere weg een zone. Indien binnen de zone van een weg geluidgevoelige objecten worden geprojecteerd dient, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek te worden gedaan. Alle in de omgeving van de nieuwe woning gelegen wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. Deze vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dienen 30 km-wegen (Hertog Jan II laan, Sophiastraat, Willem III straat, Bernhardstraat en Prinses Margrietstraat) te worden beschouwd. Door Croonen Adviseurs is daarom een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage, d.d. 2 augustus 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Hertog Jan II Laan, de in de Wet geluidhinder gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de naar de weg gekeerde gevel van de toekomstige woning met 2 dB wordt overschreden. Vanwege alle overige wegen voldoet de geluidbelasting op alle gevels van de woning ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief aftrek van art 110g) vanwege de Hertog Jan II Laan, Sophiastraat, Willem III straat, Bernhardstraat en Prinses Margrietstraat maatgevend. Uit de resultaten van deze berekening en de toetsing aan de beoordelingstabel blijkt dat de te projecteren woning ter plaatse van de voorgevel een akoestisch redelijk woon- en leefklimaat heeft. Alle overige gevels hebben een akoestisch goed woon- en leefklimaat evenals de buitenruimte.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de ontwikkeling aan de orde. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In de bouwtechnische uitwerking van de woning zal voldaan moeten worden aan de in het Bouwbesluit opgenomen binnenwaarde, hetgeen met een berekening dient te worden aangetoond. Voor deze berekening kan de cumulatieve berekening uit het akoestisch onderzoek gehanteerd worden.

5.1.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Inpijn-Blokpoel is hiertoe een verkennend bodemonderzoek in het plangebied verricht. De rapportage, d.d. 6 september 2006, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies weergegeven.

In de puinhoudende bovengrond is een lichte verhoging aan PAK gemeten. In de ondergrond en het grondwater wordt door geen van de onderzochte parameters de streefwaarde dan wel detectiegrens overschreden.

Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden en wordt ook niet noodzakelijk geacht. De aangetroffen bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

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

5.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De in de nabijheid gelegen (maatschappelijke) voorzieningen liggen op voldoende afstand. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van een woning, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.1.5 Externe veiligheid

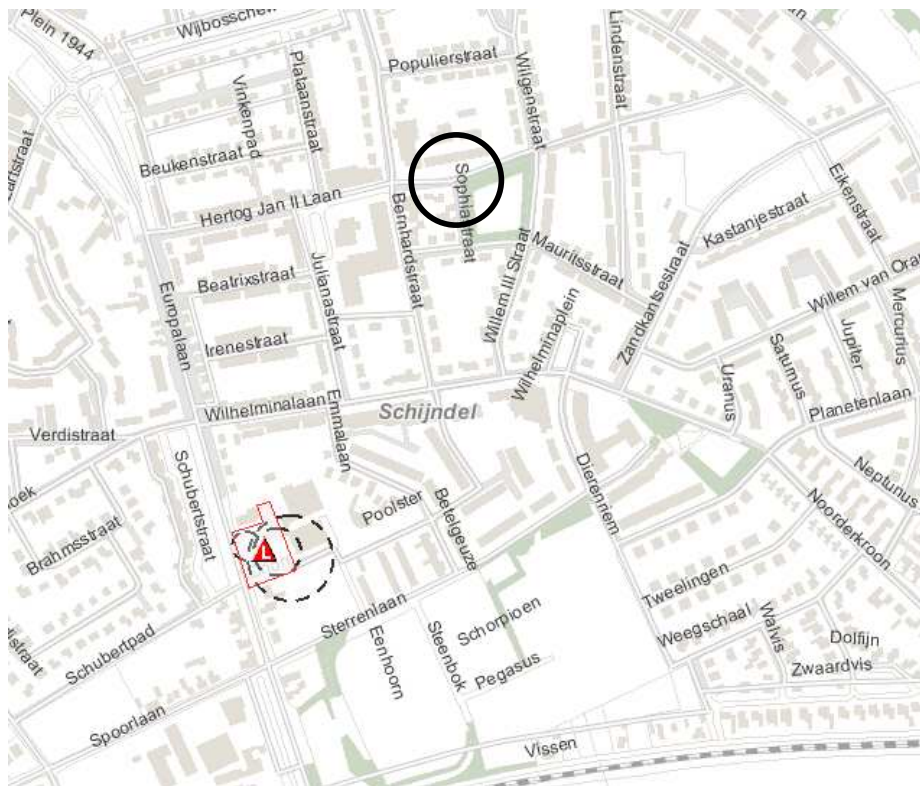
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke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

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat op enige afstand ten zuiden van het plangebied een benzinestation met l.p.g.-verkoop aan de Europa-laan 44 aanwezig is. De afstand tot deze risicovolle inrichting is echter dermate groot (meer dan 350 meter) dat het plangebied hiervan geen invloed ondervindt.

Verder ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van overige risicovolle inrichtingen, transportroutes en van leidingen.

Conclusie

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



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

5.2 Natuur

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Om deze reden is door Croonen Adviseurs in augustus 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Veldbezoek

Op 20 juli 2011 is een eenmalig veldbezoek aan het plangebied afgelegd door een eco-loog van Croonen Adviseurs. Naast directe waarnemingen kan aan de hand van de aangetroffen biotopen een beeld worden geschetst van de aanwezige beschermde soorten. Dit is noodzakelijk omdat enkele seizoensgebonden soorten flora en fauna mogelijk niet kunnen worden waargenomen. Aan de hand van het aangetroffen biotoop en habitatvoorkeur(en) kunnen echter wel indicaties worden gegeven van het mogelijk voorkomen van deze soorten in het ontwikkelingsgebied.

Het plangebied bestaat in feite uit een kaal grasland, omringd door een haag. Langs de westzijde van de tuin staan enkele tuinplanten. De tuin herbergt geen geschikte standplaatsfactoren voor beschermde plantensoorten. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van jaarrond beschermde broedvogels aangetroffen. Ook worden deze niet verwacht door het ontbreken van geschikt habitat voor beschermde soorten broedvogels. De tuin is te zeer besloten en herbergt geen geschikt foerageergebied (te droog en te kaal voor prooidieren of zaden). Daarnaast komen in de directe omgeving van het plangebied geen geschikte voortplantingswateren voor, voor amfibieën. Het plangebied heeft verder geen geschikt landhabitat of schuilmogelijkheden voor amfibieën of reptielen. Beide soortgroepen worden dan ook niet verwacht in het plangebied. Met betrekking tot zoogdieren wordt tevens niet verwacht dat het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen bevat. De huidige bebouwing naast het plangebied wordt niet aangetast. Verder zijn er geen bomen met spleten of hopen waar vleermuizen kunnen zitten. Ook de waarde als foerageergebied is zeer beperkt. De directe omgeving (park aan oostzijde plangebied) heeft een grotere foerageerwaarde dan het plangebied.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten) of Ramsar Verdrag 1971 (Wetlands) in de invloedssfeer van het plangebied aanwezig.

Er is daarom geen noodzaak voor een procedure in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of Verordening Ruimte.

Beschermde soorten

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. In de invloedssfeer van het plangebied zijn verder geen beschermde soorten aangetroffen. Deze worden tevens niet verwacht. Een vervolgpcedure is niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woning veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

5.3 Waterhuishouding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in augustus 2011 navolgende watertoets opgesteld.

5.3.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied
- voldoende water
- schoon water
- natuurlijk en recreatief water

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Schijndel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Schijndel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later' en het Waterplan Schijndel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.3.2 Locatiestudie

De locatie aan de Sophiastraat en ligt op een maaiveldniveau van circa 10,5 m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 75-80 cm-mv. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en het perceel is in de huidige situatie braakliggend.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het maximale verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)*	Toekomstige situatie (m²)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	115
Terreinverharding	0	20
Onverhard terrein	210	75
Totaal	210	210

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak met circa 135 m² tot gevolg hebben.

5.3.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde bergingscapaciteit bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingscapaciteit met een inhoud van 6 m³ beschikbaar te zijn voor een neerslag-situatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Vanuit de infiltratie- en afkoppelkansenkaart Schijndel is geconstateerd dat de locatie geschikt is voor de infiltratie van hemelwater en het afkoppelen van hemelwater. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal derhalve gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven, niet getroffen te worden. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5.4 Kabels en leidingen

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

5.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied grenst aan zowel de Sophiastraat als de Hertog Jan II Laan. Conform gemeentelijke parkeernormen dient in het plangebied een parkeerplaats voor één auto te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaats komt tussen de nieuwe woning en de bestaande woning aan de Sophiastraat 1. Het overige aandeel (bezoekers)parkeren kan langs de straat worden opgevangen.

Conclusie

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

6 Financieel

6.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.2 Kostenverhaal

6.2.1 Exploitatieplan

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

Kenmerken van het exploitatieplan zijn:

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

6.2.2 Verplichting en moment voor het vaststellen van een exploitatieplan

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

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

6.2.3 Geen exploitatieplan noodzakelijk indien

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

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

6.2.4 Anterieure overeenkomst

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Schijndel is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van de nieuwe woning in het plangebied.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Schijndel (2009). *Woonvisie Schijndel*
- Gemeente Schijndel (2008). *Waterplan*
- Gemeente Schijndel (2010). *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011 t/m 2015*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*
- Topografische Dienst (1998). *Grote Provincie Atlas Noord-Brabant, schaal 1:25.000*
- Van Hooft Architecten (2011). *Schetsplan woonhuis d.d. 29-7-2011*

8.2 Websites

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