



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Ruimtelijke onderbouwing "Wijbosscheweg 107-109"

Gemeente Schijndel



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Ruimtelijke onderbouwing "Wijbosscheweg 107-109"

Gemeente Schijndel

Projectnummer:	20111866
Datum:	22 februari 2013
Initiatiefnemer:	Built By Brekel bouw & vastgoed
Projectleider MILON bv:	Wilfred van der Velden

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Doelstelling ruimtelijke onderbouwing	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Beschrijving van het plan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Planbeschrijving	9
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. Onderzoeken	28
4.1 Archeologie	28
4.2 Bodem	30
4.3 Water	32
4.4 Geluid	35
4.5 Ecologie	36
4.6 Lucht	37
4.7 Milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid	39
4.8 Externe veiligheid	41
4.9 Verkeer en parkeren	43
4.10 Conclusie onderzoeken	43
5. Motivering van het plan	44
5.1 Uitgangspunt	44
5.2 Stedenbouw en architectuur	45
6. Uitvoeringsaspecten	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7. Procedure	48
7.1 Status ruimtelijke onderbouwing	48
8. Slotconclusie	49

Bijlagen

1. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), Plangebied Schoolstraat/Wijboscheweg te Wijbosch, BAAC, V-12.0415, februari 2013
2. Verkennend bodemonderzoek locatie aan de Wijboscheweg 109 te Wijbosch, definitief, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 63813, 24 november 2010;
3. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Wijboscheweg 107, Schijndel, Terra Milieu, Tm2012.213VBO/ABO, 5 september 2012
4. Akoestisch onderzoek nieuwbouw 15 woningen wegverkeer, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V., 20111675-04, 16 november 2011
5. Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Wijboscheweg te Schijndel. Geluidwering gevel eengezinswoningen, appartementen en een vrijstaande woning, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V., 20111675-12, 2 oktober 2012
6. Quickscan Flora en Fauna, Wijboscheweg 109, Schijndel, Terra Milieu B.V., Tm2011.099 v1.3, 6 november 2012
7. Aanvullende informatie quickscan Flora & Fauna, Wijboscheweg 107, Schijndel, Terra Milieu B.V., Tm2011.099QFF-BRF, 19 november 2012
8. Akoestisch onderzoek Nieuwbouwplan Wijboscheweg te Wijbosch, Basisschool De Regenboog, Cauberg-Huygen, 20111675-13, 29 januari 2013
9. Akoestisch onderzoek Nieuwbouwplan Wijboscheweg te Wijbosch, Facilitair dienstencentrum St. Verenigde Zorgcentra Schijndel, Cauberg-Huygen, 20111675-14, 20 februari 2013

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Built By Brekel bouw & vastgoed (initiatiefnemer, hierna: Built By Brekel) is voornemens een woningbouwprogramma te realiseren, dat bestaat uit 7 rijwoningen, 4 appartementen, 1 penthouse, 1 tweekapper en 1 vrijstaande woning aan de Wijbosscheweg 107-109 in Wijbosch. Het bouwplan dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Schijndel is aangeleverd past niet in het vigerende bestemmingsplan "Wijbosch 1985" van gemeente Schijndel. De locatie aan de Wijbosscheweg 107 is in gebruik geweest als extra lokaal voor de basisschool De Regenboog. Ter plaatse van Wijbosscheweg 109 was tot voor kort Vousten Holding B.V. actief en staat een vrijstaande woning met bedrijfsruimten. Onderhavig plan komt in plaats van deze gebouwen.

De gemeente Schijndel heeft zich in principe bereid verklaard om medewerking te verlenen aan het bouwplan middels het doorlopen van een procedure conform 3.4 Awb oftewel de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. 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. Onderhavige notitie voorziet hierin.

In de onderbouwing dient ten minste aan de volgende voorwaarden worden voldaan zodat:

- het plan inpasbaar wordt gemaakt en dit middels een stedenbouwkundige onderbouwing wordt aangetoond;
- de watergangen om het gebied gehandhaafd blijven;
- de bestaande boom gehandhaafd blijft danwel wordt voldaan aan een herplant plicht;
- de planologische inpasbaarheid wordt aangetoond middels een ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Wijbosch, ten zuiden van de Wijbosscheweg en ten noordwesten van de Schoolstraat. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.200 m². De woningen worden gerealiseerd op gronden waar zich een extra lokaal voor basisschool De Regenboog respectievelijk één woning bevindt en gronden met bedrijfsruimten die tot voor kort werden gebruikt door Vousten Holding B.V., een staal- en constructiebedrijf. Het plangebied ligt in het westen van de Kern Wijbosch. Het plan is gelegen ten noorden van een gebied dat in de gemeente Schijndel vaak wordt aangeduid als Loosbraak. Dit is een gebied dat een buffer vormt tussen de kernen Schijndel en Wijbosch.

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied op luchtfoto (bron: maps.live.com)



1.3 Doelstelling ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet dus blijken hoe het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Alvorens het bouwplan kan worden gerealiseerd, dient aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de 'goede ruimtelijke onderbouwing' als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
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.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het bouwplan te kunnen realiseren.

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 vigeert het bestemmingsplan "Wijbosch 1985" van de gemeente Schijndel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 februari 1987 en goedgekeurd op 25 augustus 1987.

Op de percelen vigeren de volgende vijf bestemmingen:

- 'Woondoeleinden (Vrijstaande woning);
- 'Bedrijfsdoeleinden';
- 'Erf';
- 'Tuin';
- 'Maatschappelijk.

Voor een verdere beschouwing over het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.3 (gemeentelijk beleid) van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bouwplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de motivering en inpassing van het toekomstige plan. Hoofdstuk 6 behandelt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het bouwplan. Hoofdstuk 7 gaat in op de status van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 8 geeft de slotconclusie van de ruimtelijke onderbouwing weer. De onderzoeksrapporten zijn toegevoegd als bijlagen.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Inleiding

Dit is een ruimtelijke onderbouwing voor de woningbouwontwikkeling aan Wijbosscheweg 107-109. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft alleen betrekking op de gewenste ontwikkelingen op het plangebied. Het bestemmingsplan "Wijbosch 1985" blijft, voor het overige gebied, ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn voor de ruimtelijke onderbouwing. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de voorgenomen plannen.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als en bestemd voor een maatschappelijke respectievelijk woonlocatie en bedrijfslocatie. De nieuwe woonsituatie die wordt gerealiseerd, is reeds door gemeente Schijndel in het Integraal Dorpsontwikkelingsplan opgenomen. Er wordt al vooruit gekeken naar een situatie waarin dit plan is uitgevoerd.

Onderstaand zijn enkele foto's opgenomen van de huidige situatie van het plangebied.

Afbeelding 2: huidige situatie planlocatie Wijbosscheweg 107-109

A



B



C



D



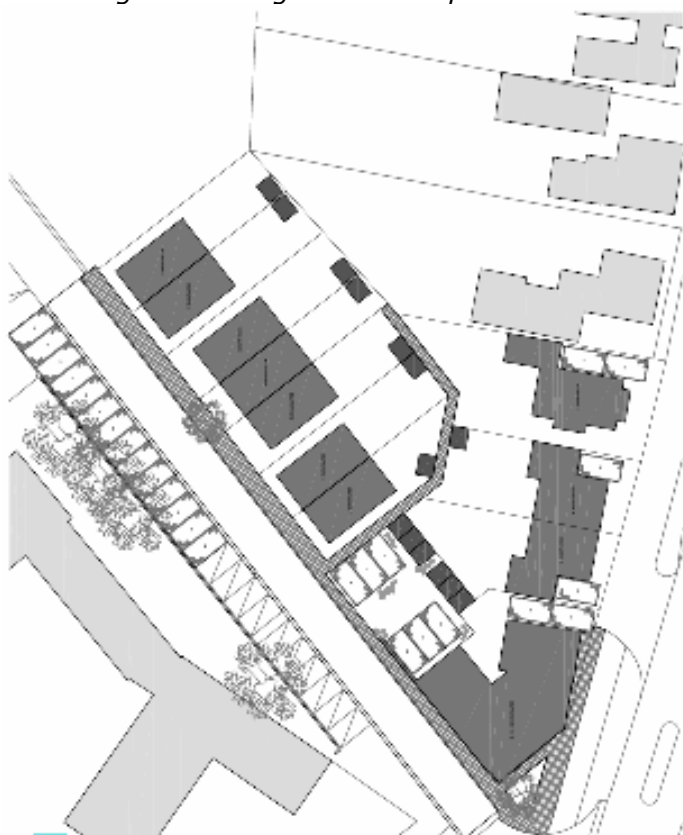
Foto A is genomen vanuit de Schoolstraat in oostelijke richting. Op de foto staat het huidige bedrijfspand van Vousten Holding B.V. Op foto B staat de huidige woning aan de Wijboscheweg 109. Foto C is eveneens vanaf de Wijboscheweg en geeft de bestaande bushalte weer, met op de achtergrond de woning en de basisschool (D) die zal worden vervangen door de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven woningbouw.

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft de wens een plan te ontwikkelen dat bestaat uit 7 rijwoningen, 4 appartementen, 1 penthouse, 1 tweekapper en 1 vrijstaande woning aan de Wijboscheweg 107-109 in Wijbosch. Dit plan kan niet worden ontwikkeld conform het huidige bestemmingsplan. De nieuwbouwplannen passen niet binnen de bestemmingen en bouwblokken die in het bestemmingsplan "Wijbosch 1985" zijn opgenomen.

Onderstaand is schematisch de toekomstige indeling van het plangebied weergegeven. De noordwestelijk gerichte weg is de Schoolstraat. De weg gericht naar het noordoosten is de Wijboscheweg. De inrichting van (met name de openbare ruimte waaronder de parkeerplaatsen aan de Schoolstraat van) het plangebied wordt nog nader uitgewerkt in een inrichtingsplan. Hierin wordt tevens aandacht geschonken aan de voorwaarden voortkomend uit het Groenbeleidsplan. Hierover meer in paragraaf 3.3 *Groenbeleidsplan*.

Afbeelding 3: Indeling nieuwbouwplan



Onderstaande afbeelding geeft enkele beelden van de nieuwbouwlocatie aan de Wijbosscheweg.

Afbeelding 4: Artist impression toekomstige woningbouw (bron: Deux architecten)

A



B



C



Afbeelding A is een weergave van de nieuwe situatie aan de Schoolstraat. Afbeelding B geeft de nieuwe inrichting van de hoek Schoolstraat – Wijbosscheweg weer. De laatste afbeelding (C) is een vooraanzicht van de nieuwbouwwoningen aan de Wijbosscheweg.

3. Beleidskader

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.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Plangebied Wijboscheweg in rijksbeleid

De ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied en vervangt bestaande stedelijke functies. Met onderhavig plan is er sprake van de ontwikkeling van een woonfunctie waar dat is gewenst, namelijk binnen het stedelijk gebied. Daarnaast wordt met het plan een kwaliteitsslag geleverd, middels het vervangen van een bedrijfsfunctie in de nabijheid van woonfuncties, door een woonfunctie.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening voor de Provincie Noord-Brabant vastgesteld. De Structuurvisie 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. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op ruimtelijke (bestemmings)plannen.

De Structuurvisie 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 Noord-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 Noord-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

In onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven in het kaartbeeld van de Structuurvisie Ruimte.

Afbeelding 5: locatie Wijbosscheweg 107-109 in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



- Globale ligging plangebied

Het plangebied aan de Wijboscheweg 107-109 behoort tot het stedelijk concentratiegebied van de Provincie Noord-Brabant. Stedelijke functies dienen hier te worden geconcentreerd. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De provincie kiest hier voor twee perspectieven:

- Ten eerste het stedelijk concentratiegebied, waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening verwoordt duidelijk dat het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven dient te worden opgevangen in het stedelijk concentratiegebied.
- Ten tweede, de kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen.

Verordening Ruimte

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012.

In de verordening zijn de doelstellingen van de provincie opgenomen. Gemeenten dienen het beleid hierop af te stemmen. Daarnaast zal verantwoording van nieuwe (bestemmings)plannen ten aanzien van dit ruimtelijke beleid dienen te worden afgelegd. De provincie heeft aangegeven grote waarde te hechten aan het behouden en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldig gebruiken van de ruimte. Voor het landschap geldt tevens dat er gestreefd wordt naar een kwaliteitverbetering.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Deze zijn tezamen met de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking zodanig ruim aangeduid, dat zij voor langere tijd – met het perspectief van 20 à 25 jaar – kunnen voorzien in de ruimtebehoefte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven. De kern van het provinciaal bundelingsbeleid is neergelegd in dit hoofdstuk.

Ruimtelijke kwaliteit: behouden en ontwikkelen

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Van oudsher heeft de provincie een rol in de bescherming van ruimtelijke waarden en kenmerken. Naast bescherming wil de provincie ook ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden van wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Voortdurend past de gebruiker het landschap aan zijn wensen aan. Deze continue ontwikkeling is inherent aan een levend landschap. Dat geldt zowel voor het stedelijke landschap als voor het agrarische cultuurlandschap als ook voor het natuurlijke landschap. Gebiedskenmerken en bijbehorende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de gebiedskenmerken en waarden. Een ruimtelijke ontwikkeling moet ook passen bij de aard, schaal en functie van haar omgeving.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Derhalve wordt er geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het leggen van nieuwe bestemmingen met bouw mogelijkheden (nieuwvestiging), niet gewenst zijn.

Onderhavig plan betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Een bedrijf wordt opgeheven, een basisschool verdwijnt, een bestaande woning wordt gesloopt en er worden woningen teruggebouwd. In hoofdstuk 4 en 5 van deze ruimtelijke onderbouwing zal worden ingegaan op de zorgvuldige inpassing van de woningen.

Bouwplan Wijboscheweg 107- 109 in de Verordening Ruimte

In onderstaande figuur is voor de locatie aan de Wijboscheweg 107-109 weergegeven hoe de provincie deze kenmerkt in de themakaarten van de Verordening Ruimte. In het vervolg wordt omschreven wat de kenmerken van het gebied inhouden en hoe men hiermee dient om te gaan om de kwaliteiten van het landschap te behouden.

Afbeelding 6: Locatie Wijbosscheweg 107-109 in de Verordening Ruimte



De locatie is binnen het thema 'Stedelijke ontwikkeling' aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied'. Binnen deze gebieden zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk. 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, zoals bepaald in de Verordening ruimte. 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.

Het plangebied valt binnen het nationaal landschap Het Groene Woud. Een bestemmingsplan dat binnen een nationaal landschap is gelegen, strekt mede tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn:

- het groene karakter;
- de kleinschalige openheid;
- de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden;
- de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant.

De kwaliteiten die opgesteld zijn voor nationaal landschap Het Groene Woud hebben voornamelijk betrekking op het buitengebied. Dit betekent dat ontwikkelingen in het stedelijk gebied niet of minder relevant zijn voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap.

Met de ontwikkeling van woningen wordt de bestaande functie bedrijvigheid teniet gedaan binnen de dorpsgrenzen van Wijbosch. Deze ontwikkeling doet zodoende geen afbreuk aan deze ambitie. De aanwezige waarden worden in stand gehouden.

Het plangebied valt niet binnen de thema's 'Ontwikkeling intensieve veehouderij', 'Natuur en landschap' en 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines'. Wel zijn er waarden toebedeeld aan naastgelegen percelen. Deze percelen zijn ondermeer aangeduid als extensivering gebied en zoekgebied verstedelijking. Onderhavige ontwikkeling sluit hier op aan.

Conclusies provinciaal beleid

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt verantwoord waarom met de ontwikkeling van woningen aan de Wijboscheweg 107-109 wordt aangesloten op het beleid van de Provincie Noord-Brabant. Voor stedelijke ontwikkeling dient te worden aangesloten bij de Verordening Ruimte. Met de beschrijving van het beleid en diverse milieuaspecten wordt aangesloten op dit hoofdstuk uit de Verordening Ruimte.

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. Provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen maar stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

Om voormelde redenen past de stedelijke ontwikkeling van het bouwplan expliciet binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

Het bouwplan komt tegemoet aan de provinciale ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het provinciale ruimtelijke beleid niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg staat.

3.3 Gemeentelijk beleid

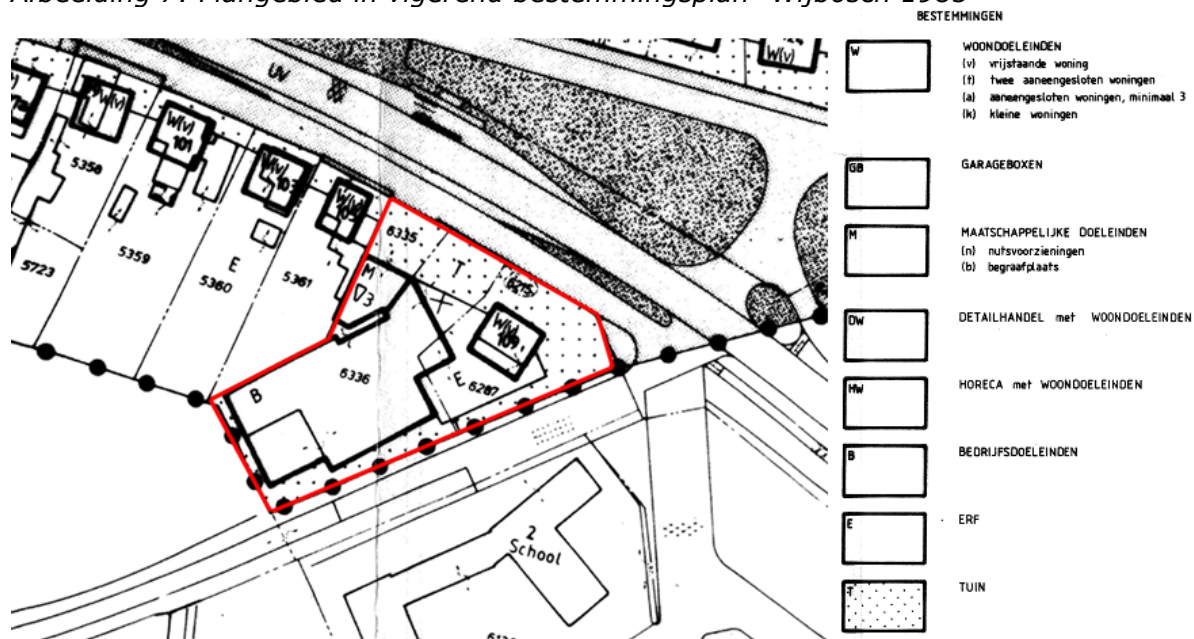
Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie is het bestemmingsplan "Wijbosch 1985" van de gemeente Schijndel van toepassing. Op de percelen vigeren de volgende bestemmingen:

- 'Woondoeleinden (Vrijstaande woning):
De gronden op de kaart aangewezen voor woondoeleinden zijn bestemd voor wonen. Met maximaal één vrijstaande woning op het hiertoe aangeduide perceel.
- 'Bedrijfsdoeleinden';
De gronden op de kaart aangewezen voor bedrijfsdoeleinden zijn bestemd voor klein-industriële of andere kleinschalige bedrijfsdoeleinden.
- 'Erf';
De gronden op de kaart aangewezen voor erf zijn bestemd voor van een hoofdgebouw afhankelijke doeleinden.
- 'Tuin'.
De gronden op de kaart aangewezen voor tuin zijn bestemd voor tuindoeleinden behorende bij een hoofdgebouw.
- 'Maatschappelijk'.
De gronden op de kaart aangewezen voor maatschappelijk zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

Op de plankaart is tevens aangegeven waar gebouwd mag worden. Dit wordt aangeduid met de bebouwingsgrenzen. In onderstaande afbeelding is een weergave gegeven van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig plan kan niet worden ontwikkeld volgens dit bestemmingsplan omdat bestemmingen worden gewijzigd en bebouwingsgrenzen worden overschreden.

Afbeelding 7: Plangebied in vigerend bestemmingsplan "Wijbosch 1985"



Structuurvisie herijking IDOP Wijbosch, april 2011

In 2006 is er een Integraal Dorpontwikkelingsplan (IDOP) voor Wijbosch opgesteld. Het IDOP is een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden voor Wijbosch. Het doel van deze visie is een kader aan te reiken waarbinnen de leefbaarheid voor Wijbosch verbeterd wordt. Het IDOP is in samenspraak tussen de gemeente en de inwoners van Wijbosch opgesteld.

In de visie zijn op basis van de wensen van de bewoners en de gemeente verschillende (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen die een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van de kern. Anno 2011 is een aantal van deze ontwikkelingen gerealiseerd of in voorbereiding. Tevens zijn er enkele particuliere (woning)bouwplannen voorgelegd aan de gemeente die niet eerder in het IDOP zijn benoemd. De veranderende wet- en regelgeving heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordeningspraktijk. Er ontstaan nieuwe kansen en inzichten maar ook eventueel belemmeringen. Het is verstandig om het huidige IDOP te herijken en aan te passen aan de laatste inzichten en wetgeving. Tevens is in deze herijking het provinciale en gemeentelijke beleid geactualiseerd. De gemeenteraad heeft het IDOP 9 februari 2006 voor kennisgeving aangenomen en als startpunt gezien voor de verdere ontwikkeling van (de leefbaarheid van) Wijbosch.

Het doel van de herijking van het IDOP is om een formeel vastgesteld kader te bieden voor (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen in Wijbosch. In juridische termen is hieraan de naam structuurvisie gegeven. Zonder vastgestelde structuurvisie en uitvoeringsprogramma is er onvoldoende wettelijke basis om het IDOP te kunnen realiseren.

Het IDOP Wijbosch vormt het hart van de nieuwe Structuurvisie Wijbosch maar is wel op enkele punten aangepast aan de huidige omstandigheden (de herijking). Het originele

IDOP vormt samen met de herijking de 'Structuurvisie Wijbosch'. Hierdoor blijven de kernpunten uit het IDOP gehandhaafd, maar ook actuele zaken zijn meegenomen. Hierna wordt kort aangegeven wat er veranderd is door de herijking.

Een structuurvisie behoort op hoofdlijnen aan te geven welk (ruimtelijk) beleid van toepassing is op het plangebied. De beleidsstukken hebben een kaderstellende rol en dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen in Wijbosch moeten voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden uit dit beleid. Sinds het originele IDOP uit 2006 is het provinciale en gemeentelijke beleid op veel punten veranderd. Daarom zijn in de herijking de recente provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten opgenomen.

Het originele IDOP is in verschillende thema's onderverdeeld. Deze thema's worden in de herijking gehanteerd om gestructureerd aan te geven welke (ruimtelijke en planmatige) ontwikkelingen er tussen 2006 en 2011 hebben plaatsgevonden. Per thema wordt aangegeven wat de aanbevelingen uit het originele IDOP zijn en vervolgens wordt er beschreven welke ontwikkelingen reeds gerealiseerd zijn.

Op basis van het meest recente beleid en de laatste stand van zaken van ruimtelijke ontwikkelingen is een visie geschetst voor Wijbosch. Het originele IDOP Wijbosch is in overleg met de bewoners opgesteld om de leefbaarheid in het kerkdorp Wijbosch te vergroten. Tijdens dit proces zijn verschillende wensen in kaart gebracht. Het concept voor het 'DorpsCentrum' is ontwikkeld om aan deze wensen tegemoet te komen en de leefbaarheid in Wijbosch te vergroten. De nieuwe ontwikkelingen moeten een brug slaan tussen de huidige omstandigheden en de wensen en aanbevelingen uit het originele IDOP.

In de structuurvisie is onderhavig woningbouwprogramma concreet opgenomen als de locatie aan de Wijbosscheweg 109 waar op het moment een fabriek leeg staat en een ontwikkelaar voornemens is om hier nieuwe woningen te realiseren en de bestaande bebouwing af te breken. Het in de visie opgenomen plan bevat nieuwe woningen uit verschillende prijsklassen en de sloop van een woning in het dure segment.

In de afgelopen jaren is er weinig woningbouw gerealiseerd in Wijbosch. Wel zijn er anno 2012 verschillende woningbouwplannen bij de gemeente ingediend. Alleen Klaverwei II heeft een onherroepelijke status, daarnaast is het plan voor de Wijbosscheweg 107-109 in een stadium dat deze ook als een gegeven kan worden beschouwd.

Onderstaand is een weergave van een deel van de structuurvisiekaart voor de kern Wijbosch. Uit het kaartbeeld valt voor wat betreft de Wijbosscheweg 107-109 op te maken dat de ontwikkeling plaats vindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Afbeelding 8: structuurvisiekaart Wijbosch



Dorpcentrum

Omdat het IDOP binnenkort uitgevoerd zal worden, is het nodig om ook na te denken over de 'brink', de openbare ruimte tussen verpleeghuis St. Barbara, de school en de kerk. Dit is gedaan in nauwe samenwerking met belanghebbenden. De plannen zijn nog niet gereed/definitief maar worden hier wel aangehaald omdat het onderhavig bouwplan hiervan onderdeel uitmaakt danwel nabijgelegen is.

Aanleiding voor de herinrichting van het gebied is de voorgenomen bouw van een nieuw dorpcentrum zoals beschreven in het IDOP en de vermindering van het aantal verkeersbewegingen op de Wijboscheweg/Eerdsebaan als gevolg van de aanleg van de Nieuwe Eerdsebaan.

Doel van de inmiddels uitgevoerd inventarisatie en analyse is het formuleren van randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp op basis van bestaand (gemeentelijk) beleid, wensen van de bewoners, en de ruimtelijk, functionele en historische situatie.

De ambitie is om tot een duurzame inrichting van het gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit te komen. Dit betekent dat er waarde wordt toegevoegd ten aanzien van de volgende aspecten: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Tot op heden is er een inventarisatie gemaakt en een analyse ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte.

Structuurvisie Ruimte

De structuurvisie richt zich op de hoofdlijn van gewenste en voorstelbare ruimtelijke ontwikkelingen. De strategische beleidskeuzen die deze visie kenmerken krijgen een vertaling in tactisch en operationeel beleid. De kaders zijn opgesteld om ruimte te geven aan ontwikkelingen die de gemeente wenselijk acht in de toekomst. Het referentiepunt waar alles op terug te herleiden moet zijn, is de Strategische visie uit 2006. Deze visie is een algemene basis, maar nog niet concreet genoeg voor directe besluitvorming door de overheid op verzoeken van burgers en bedrijven. Het is de algemene stip op de horizon die verder moet worden uitgewerkt in deze structuurvisie.

Op min of meer drie wezenlijke onderdelen heeft de gemeente invloed om haar toekomst vorm te geven:

- op sociaal-maatschappelijke gebied;
- via het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, en
- de ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening.

Dit laatste onderdeel is essentieel voor de herkenbaarheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Het heeft een sterk invloed op de leefbaarheid. De visie beperkt zich tot de ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening en slaat waar nodig en waar mogelijk bruggen met de twee andere onderdelen. De brugvorming met de andere twee onderdelen komt voort uit de specifieke vragen, behoeften en maatschappelijke trends die per onderdeel direct invloed hebben op de ruimtelijke vormgeving van Schijndel. De structuurvisie Ruimte hecht als het ware de ruimtelijke relevante zaken voor Schijndel aan elkaar.

De structuurvisie Ruimte moet worden gezien als kapstok of paraplu voor de dagelijkse werkzaamheden en producten van de gemeente Schijndel waar de inwoners en ondernemers om vragen. Deze paraplu beperkt zich tot het strategische niveau. Op dit niveau is het mogelijk om met een robuustere blik, voor langere tijd vooruit te kijken. Zo kunnen maatschappelijk, wenselijke toekomstrichtingen worden gelegd aan de Schijndelse samenleving. Deze structuurvisie moet ook worden gezien als strategisch verbindingsstuk tussen al het andere genoemde en bedoelde gemeentelijk beleid. De afzonderlijke strategische plannen en uit de structuurvisie Ruimte zelf, blijkt welke mate van medewerking gegeven kan gaan worden aan de uitvoering van het toekomstbeeld. In alle strategische plannen gebeurt dit op hoofdlijnen, ieder vanuit zijn specifieke invalshoek. Ieder op zich, draagt zijn eigen deel bij aan de gezamenlijke ruimtelijke ontwikkeling en dit komt samen in het proces van structuurvisie Ruimte.

Woonvisie

De woonvisie 2009-2012 is op 23 april 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie 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 2009-2012 worden derhalve strategische keuzes gemaakt, die van invloed kunnen zijn op andere beleidsvelden dan wonen.

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.

Jaarlijks zal er een woningbouwprogramma op basis van de woonvisie, worden vastgesteld. Het gaat hier om een uitvoeringsprogramma.

Woningbouwprogramma 2012

Het jaarlijkse woningbouwprogramma is bedoeld om inzicht te geven in hoeverre de bouwopgave vanuit de Woonvisie wordt gerealiseerd. Het geeft de stand van zaken weer van wat er het afgelopen jaar aan woningbouwplannen is gerealiseerd en bevat een overzicht van plannen voor de komende jaren. Tevens worden de conclusies vertaald naar de richting waarop de in ontwikkeling zijnde plannen kunnen worden bijgestuurd.

Elke 4 jaar geeft de provincie uitgebreide cijfers, jaarlijks komt ze met een correctie voor het totale aantal te bouwen woningen voor 10 jaar voor iedere afzonderlijke gemeente. De basis van wat de gemeente Schijndel mag bouwen, ligt in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Deze bepaalt dat Schijndel mag bouwen voor de eigen demografische ontwikkeling. Dat betekent dat er uitgegaan wordt van migratiesaldo 0 en dat de samenstelling van de plaatselijke bevolking en de demografische ontwikkelingen bepalen hoeveel woningen Schijndel in de loop van de tijd mag bouwen. Het aantal inwoners wordt omgerekend naar het aantal huishoudens. Daar wordt de woningvoorraad van afgetrokken, resteert het aantal woningen wat gebouwd mag worden.

Het afgelopen jaar zijn er diverse veranderingen geweest op de woningmarkt. De economische ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat prijzen van koopwoningen dalen evenals het aantal verkopen. Europese wetgeving op het gebied van sociale huurwoningen hebben gevolgen voor bepaalde bevolkingsgroepen, gevolgen waar nieuwe oplossingen voor gevonden moeten worden. Er is minder doorstroming op zowel de koop als de

huurmarkt waardoor het voor bepaalde groepen moeilijker wordt passende woonruimte te vinden.

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) dat voor de genoemde boomcategorieën een vergunning of ontheffing is vereist:

- 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.

Voor particuliere bomen geldt in dit geval een vergunningplicht als de diameter van de stam 30 centimeter of groter is, gemeten op 1,30 meter boven maaiveld.

Groene wig Kapeleind

De groene wig Kapeleind, zie onderstaande afbeelding, is het open gebied tussen Loosbraak, Kapeleind, Schoolstraat en de tuin van het klooster. Het gebied bestaat uit landbouwgrond en ligt als een soort enclave in een overblijfsel van een kleinschalig agrarisch gebied. De randen bestaan uit de bomen langs de wegen en de groene hagen aan de achterzijde van de kloostertuin. Op een aantal plaatsen is deze boombeplanting nog jong en in ontwikkeling, op andere plaatsen bestaat de beplanting uit halfwas populieren (zoals langs de Schoolstraat).

Het gebied dient open te blijven. De randen zijn erg belangrijk en worden door een boomstructuur versterkt. Daar waar de randen bepaald worden door populieren, dient aandacht besteed te worden aan de continuïteit.

Afbeelding 9: groene wig Kapeleind



De initiatiefnemer stelt een inrichtingsplan op voor met name de openbare ruimte welke wordt gewijzigd door het bouwplan. Hierin worden ook de geplande parkeerplaatsen opgenomen. Binnen dit inrichtingsplan wordt aangesloten bij de voorwaarden uit het Groenbeleidsplan. Hierin is opgenomen dat ter plaatse van de Schoolstraat de huidige lijnvormige structuur voor verbetering is aangewezen. Voor de huidige lijnvormige structuur aan de Wijbosscheweg geldt dat deze gehandhaafd dient te worden. De initiatiefnemer conformeert zich aan dit Groenbeleidsplan. Gebruik zal worden gemaakt van inheemse beplanting.

Gezien het feit dat ter plaatse de openbare ruimte uiterst beperkt is, wordt voor de groene aankleding ruimte gezocht op particulier terrein. Dit zal ter plaatse van de voorgegrenzen plaatsvinden, op particulier eigendom, in de vorm van een haag met een hoogte van 40 centimeter. Tevens worden de twee bestaande bomen herplant dan wel vervangen. Door deze haag en bomen wordt het gewenste groene beeld verkregen dat aansluit bij de wijk- en hoofdstructuur.

Naast het Groenbeleidsplan kent de gemeente Schijndel ook de Bomenverordening (vastgesteld januari 2012). Met deze bomenverordening wil de gemeente de administratieve lasten van het oude kapvergunningstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van de waardevolle bomen in Schijndel. Hiertoe is op 19 juni 2012 de "Lijst Beschermd 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 vergunningstelsel zoals hierboven genoemd.

Waterplan

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. Het uitvoeringsprogramma wordt gezien als inspanningsverplichting.

Het waterplan is een "parapluplan" voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt. Bovendien schept het waterplan randvoorwaarden en (beleid)uitgangspunten voor projecten binnen de gemeente Schijndel.

Het waterplan is primair bedoeld om het water in Schijndel een herkenbare plaats in het gemeentelijke omgevingsbeleid te geven. Dit betekent het ontsluiten van kennis over de werking van het watersysteem, het expliciet maken en nader invullen van het beleidskader en het aangeven welke opgaven er liggen en wat hiervoor de oplossingsrichtingen zijn.

Welstandsnota gemeente Schijndel

In de welstandsnota komen aspecten aan de orde die zowel niet-ruimtelijk relevant zijn (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijke relevante zaken (hoogte, omvang en situering van gebouwen). Ook de relatie met het beeldkwaliteitplan speelt een rol. Per niveau van welstand worden concrete soorten toetsingscriteria benoemd. Er worden drie niveaus van welstandstoezicht onderscheiden: niveau 3 (lichte toetsing), niveau 2 (reguliere toetsing) en niveau 1 (bijzonder welstandstoezicht, waarbij ook wordt getoetst op detail). De niveaus geven het belang van de bestaande ruimtelijke en architectonische kwaliteiten aan en de politieke wens dat nieuwe bouwplannen daar rekening mee houden. Hierbij is niveau 1 het 'zwaarste' welstandstoezicht. Het bouwplan is reeds door de welstandscommissie van gemeente Schijndel getoetst en goedgekeurd.

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.

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot 'bouwkundig duurzaam'. Dit komt onder meer tot uitdrukking door het gebruik van duurzame (bouw)materialen.

Conclusies gemeentelijk beleid

De planlocatie ligt in een primair woongebied. Op de planlocatie zelf rust nu reeds een stedelijke bestemming (bedrijfsdoeleinden en maatschappelijke en woondoeleinden) op grond waarvan maximaal een woning gerealiseerd kan worden.

Het bouwplan is opgenomen in het Woningbouwprogramma 2012 en voorziet in de realisatie van woningen. Voor de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Wat betreft de redelijke eisen van welstand geldt dat het bouwplan reeds is voorgelegd aan de Welstandscommissie en akkoord bevonden.

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

4. Onderzoeken

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de aanwezige en de nieuw te ontwikkelen gebruiksfuncties aan de Wijbosscheweg 107-109. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van de plannen. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend en in 1995 is dit verdrag in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het archeologische onderzoek is uitgevoerd door BAAC. Hieronder zijn de gestelde vragen, conclusies en aanbevelingen weergegeven.

Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

Tot op heden zijn binnen het plangebied geen archeologische waarden bekend.

Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemversturende ingrepen in het verleden binnen het plangebied?

In het plangebied wordt een hoge zwarte enkeerdgrond verwacht. Het plangebied ligt naar verwachting op de rand van een dekzandrug die in zuidelijke richting afhelt naar een lokale depressie. Gezien de ligging in een intensief gebruikt akkergebied in een dorpsgebied is de verwachting dat het oorspronkelijke bodemprofiel in meer of mindere mate verstoord zal zijn.

Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor archeologische waarden (nederzettingsresten) uit het neolithicum tot en met de late middeleeuwen en een lage verwachting uit de nieuwe tijd. Voor de steentijd geldt een lage tot middelhoge verwachting.

Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?

Bij booronderzoek werd een 70 tot 100 cm dik esdek aangetroffen met daaronder in het hoogste deel direct de C-horizont en op de flanken een veldpodzolprofiel. Het zuidelijke deel bevindt zich in een depressie waar lange tijd een waterloop door heen heeft gestroomd, die in de negentiende eeuw is gedempt. De humeuze bovengrond is hier derhalve dikker (tot 130 cm).

Zijn in het plangebied archeologische resten aanwezig? Zo ja, wat is de aard en datering van deze resten en wat is de verspreiding hiervan?

Er werden geen archeologische resten aangetroffen. Dit werd gezien de gebruikte veldmethode (verkenkend booronderzoek) ook niet verwacht.

In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

Het veldonderzoek heeft de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. Derhalve behoudt het plangebied een hoge verwachting voor het neolithicum tot en met de late middeleeuwen (nederzettingsresten) en een lage tot middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit de steentijd. Voor de nieuwe tijd geldt een lage verwachting voor nederzettingsresten.

Volgens de huidige plannen zal de nieuwbouw op (schroef)palen worden gebouwd, waardoor het totale verstoringsoppervlak dat diep verstoord zal worden volgens de huidige plannen beperkt zal blijven (circa 1,7 % van het totale oppervlak van de bouwputten). De bouwputten zullen echter ook tot 50 à 80 cm -mv worden uitgegraven. Daarnaast kan het archeologisch sporenniveau ook door de aanleg van kabels en leidingen, latere aanbouwen, vijvers e.d. verstoord raken. Bovendien heeft het overbouwen van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen niet alleen directe gevolgen voor de archeologische waarden; het terrein is niet meer toegankelijk voor onderzoek gedurende de levensduur van het bouwwerk en ook bij de, onvermijdelijke, toekomstige sloopwerkzaamheden van de nieuwbouw kan het bodemarchief alsnog ingrijpend verstoord raken. Om een afweging te kunnen maken of de geplande bouwwerkzaamheden schadelijk zijn voor een eventueel aanwezige archeologische vindplaats, is meer informatie nodig over de daadwerkelijke aanwezigheid en aard van een archeologische vindplaats.

Derhalve wordt geadviseerd om bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren om inzicht te krijgen in de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden. Nederzettingssporen worden met name in het noordelijke deel van het plangebied verwacht. Het zuidelijke deel van het plangebied zal te nat zijn geweest voor daadwerkelijke bewoning. Hier zouden echter nog wel resten van nederzettingen nabije context kunnen voorkomen. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dienen de eisen waaraan het onderzoek moet voldoen, te worden vastgelegd in een Programma van Eisen. Gezien het grote huidige gebouwde oppervlak, wordt geadviseerd om de bestaande opstallen voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek (uitsluitend) bovengronds te slopen.

Bovenstaand advies is beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Schijndel). In de beoordeling wordt gesteld dat de hoge archeologische verwachting voor de periode neolithicum - late middeleeuwen niet uniform moet zijn. Daarnaast wordt gesteld dat de bufferzone 20 centimeter tussen verstoring en potentieel archeologisch niveau mag bedragen. De top van het potentieel archeologisch niveau kan verwacht worden vanaf circa 80 cm -mv (boring 3). In dit geval mag dus niet dieper gegraven worden dan 60 cm -mv. Dit geldt voor het noordelijke deel. Ten zuiden van boring 2 hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 1.

Indien een proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd, zal dit, indien mogelijk, worden gecombineerd met de bouw- en graafwerkzaamheden voor het bouwen van de woningen. Hiertoe worden nadere voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

4.2 Bodem

Wijboscheweg 109

Op het moment dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden (afgraven, bouwen, etc.), dient hiertoe een bodemonderzoek plaats te vinden. Met behulp van een dergelijk onderzoek wordt vastgesteld wat de mogelijke belemmeringen en risico's zijn voor de beoogde ontwikkeling. In 2010 is er een verkennend bodem onderzoek uitgevoerd aan de Wijboscheweg 109 te Wijbosch. Aanleiding van het onderzoek was de voorgenomen grondtransactie. Doelstelling was om middels een steekproef de bodemkwaliteit ter plaatse te bepalen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek".

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid. In onderstaande tabel zijn de aangetoonde overschrijdingen weergegeven.

Tabel 1: Aangetoonde overschrijdingen bodemonderzoek

Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Gehalte
<i>Bovengrond</i>		
MM1	-	-
MM2	zink [#]	> achtergrondwaarde
<i>Ondergrond</i>		
MM3	-	-
<i>Grondwater</i>		
B1	xylenen	> streefwaarde

- geen overschrijding

[#] overschrijdt eveneens de door de gemeente Schijndel vastgestelde lokale achtergrondwaarde

Daar xylenen in het grondwater en zink in de bovengrond de betreffende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese 'onverdacht' te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik danwel een wijziging hiervan. Opgemerkt wordt dat inpandig niet is geboord.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond zijn echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

Wijboscheweg 107

Verkennd bodemonderzoek

Ter plaatse van de Wijboscheweg 107 is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekstrategie bepaald.

De locatie heeft een oppervlakte van circa 300 m² en is grotendeels bebouwd. Momenteel is de locatie niet in gebruik. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Tijdens het verkennd bodemonderzoek is de volgende onderzoeksstrategie gehanteerd: Strategie voor een onverdachte locatie. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond metalen, minerale olie en PAK's verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. Ter plaatse van de bovengrond (B3) wordt zink verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen. In het grondwater wordt barium verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Aanvullend bodemonderzoek

Tijdens het aanvullend onderzoek worden hooguit verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. De verhoging van zink ten opzichte van de tussenwaarde ter plaatse van B3 wordt als een uitschieter gezien. Ter plaatse van de onderzoekslocatie worden verder alleen maar verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Op basis van de resultaten van dit verkennend en aanvullend bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

4.3 Water

Bij ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om een beeld te hebben van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beheersgebied

De onderzoekslocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Dit waterschap heeft in een beleidsnota de belangrijkste uitgangspunten van de watertoets vastgelegd waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen centraal staat. Om hieraan uitvoering te geven is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld, waarbij onder meer bepaald wordt wat de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen bedraagt.

Huidige locatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie komt momenteel (huishoudelijk) afvalwater vrij en er is een hemelwaterafvoersysteem aanwezig. Het hemelwater dat valt op de bebouwing en terreinverhardingen wordt in de huidige situatie afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Gezien de infiltratiecapaciteit van de bodem en de grondwaterstanden zal bij een bui van gemiddelde duur en intensiteit het hemelwater op het onverhard terreindeel gedeeltelijk infiltreren in de bodem. Er is voor zover bekend geen sprake van wateroverlast op de locatie.

Voornemens

Op de onderzoekslocatie zal herontwikkeling plaatsvinden. In onderstaand overzicht is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uit ziet.

	Bebouwd m ²	Verharding m ²	Totaal verhard m ²	Totaal onverhard m ²	Totaal perceel m ²
Bestaand	973	764	1.737	611	2.348
Toekomstig	872	520	1.392	956	2.348

De bestaande verharding en het bebouwd oppervlak bedraagt circa 1.737 m² en zal in de toekomstige situatie uitkomen op circa 1.392 m². Hiermee neemt het verhard oppervlak met circa 345 m² af. Dit betekent dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Het bevoegde waterschap en de gemeente verwachten bij een afname van het verhard oppervlak bij een nieuwe ontwikkeling een berging van 15 mm/m² verhard oppervlak. Dit is op 8 november 2012 besproken met de heer E. Kerkhof van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van de gemeente Schijndel sluit volgens de heer E. Kerkhof aan bij die van het waterschap.

Geohydrologische verantwoording

Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van 15 mm/m² verharding voldoet: $0,015 \times 1.392 = 20,88 \text{ m}^3$.

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de (aangenomen) GHG van 0,4 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling, bepaald in het veld en uit de bodemkaart, wordt ter plaatse van de bovengrond (max. 1,0 m-mv) uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde >1,0 m/d en ter plaatse van de ondergrond van een doorlatendheid met k-waarde <1,0 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bovengrond voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 72 uur leeg is en beschikbaar is voor de volgende bui.

Bij situaties met extreme regenval zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden. Ter plaatse van het maaiveld zal het water infiltreren.

Oplossingsrichting

Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen. Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd een zak-sloot/zakvijver aan te leggen.

Op één kavel is een bestaande sloot aanwezig. Men is voornemens deze parallel te verplaatsen in westelijke richting en te laten functioneren als zaksloot. Met de heer E. Kerkhof van Waterschap Aa en Maas is overlegd of het dempen/verplaatsen van de sloot acceptabel is. De heer E. Kerkhof gaf aan dat het waterschap hier geen op- en aanmerkingen over heeft. De lengte van de sloot bedraagt circa 25 m. Een bodembreedte van 3,6 m, een diepte van 0,4 m-mv, een lengte van 25 m en een talud van 1:3 is voldoende voor het bergen van 20,88 m³. Er is dan nog een waking van 0,2 m aanwezig. Een mogelijke ligging van de zaksloot is weergegeven in onderstaande afbeelding. De woningen kunnen, gezien de GHG van 0,4 m-mv, middels een gesloten riolering hemelwater lozen op deze zaksloot.

Afbeelding 10: mogelijke ligging zaksloot



De oplossingsrichting is voorgesteld aan de heer E. Kerkhof van Waterschap Aa en Maas en de heer T. Verhagen van de gemeente Schijndel. Beiden gaan akkoord met de voorgestelde oplossingsrichting.

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

Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd op de wijze zoals dat in de huidige situatie gebeurt.

4.4 Geluid

Wegverkeer

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen aan de Wijboscheweg en de Schoolstraat te Schijndel. Het onderzoek is noodzakelijk aangezien het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Wijboscheweg en de Schoolstraat. Blijkens informatie van gemeente Schijndel zijn de overige wegen rondom het bouwplan als een 30-km/uur zone ingericht. In de Wet geluidhinder is gesteld dat rondom deze wegen geen zone is gelegen. Deze geluidemissie van 30 km/uur wegen behoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet beoordeeld te worden. Wel is de geluidbelasting ervan inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Ten gevolge van het wegverkeer op de Wijboscheweg wordt op de voor- en zijgevels van de vrijstaande woning en twee-onder-een kapwoning en de voorgevel van het appartementencomplex (zijde Wijboscheweg) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 57 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Ten gevolge van het wegverkeer op de Schoolstraat wordt op de voorgevels van de starterswoningen en de voorgevel van het appartementencomplex (zijde Schoolstraat) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

Voor het bouwplan kan bij de gemeente Schijndel een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De geluidbelasting op de gevels van de woningen/ appartementen is dermate hoog dat de gemeente zal wensen dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel, waaraan minimaal één verblijfsruimte is gesitueerd (bij voorkeur een (hoofd)slaapkamer). In het huidige ontwerp levert dit problemen op bij appartement nr. 01 op de begane grond. Door het dichtzetten van de buitenruimte aan de zijde van de Schoolstraat, beschikt ook dit appartement over een geluidluwe gevel en kan voldaan worden aan de eis van de gemeente volgens het interim-beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder d.d. 7 november 2007

Bij de bouwvergunningsaanvraag zal er aan de gestelde geluideisen worden voldaan zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit 2003. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077. Dit wordt aan de hand van een aanvullend gevelisolatie-onderzoek aangetoond, waarbij is uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting inclusief de omliggende 30 km/uur wegen zoals weergegeven in tabel 5.1 van het bijgevoegde rapport Akoestisch onderzoek nieuwbouw 15 woningen wegverkeer.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

Bouwakoestiek

In het verlengde van het wegverkeerslawaaionderzoek is een akoestisch onderzoek verricht naar de vereiste geluidwerende maatregelen voor de geluidbelaste eengezinswoningen en appartementen van het nieuwbouwplan Wijbosscheweg te Schijndel.

Uit eerder onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai zal worden overschreden waardoor een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel noodzakelijk is. Bij een overschrijding dient volgens de normstelling uit het bouwbesluit aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk of groter is aan de optredende geluidbelasting minus 33 dB. De minimale Bouwbesluiteis voor de karakteristieke geluidwering is 20 dB(A) voor wegverkeer.

Aan de hand van bouwkundige uitgangspunten en de tekeningen is de geluidwering van de gevels berekend. Uit het onderzoek blijkt dat bij de rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en de vrijstaande woning met de bouwkundige uitgangspunten aan de vereiste geluidwering voldaan kan worden. Bij een aantal van deze woningen zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Bij de appartementen zijn wel aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om aan de vereiste geluidwering te kunnen voldoen.

Van de bouwkundige uitgangspunten en de geadviseerde voorzieningen kan afgeweken worden indien de alternatieve materialen voldoen aan de in dit rapport gestelde geluid-isolatiewaarde. Er wordt geadviseerd om de betreffende fabrikant of leverancier door middel van een akoestisch meetrapport te laten aantonen dat het alternatief hieraan voldoet.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

4.5 Ecologie

Ter plaatse van de planlocatie is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De quickscan bestaat uit een vooronderzoek aangevuld met een locatiebezoek. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

De locatie heeft een oppervlakte van 2.200 m² en is in gebruik voor bedrijfs-, maatschappelijke en woondoeleinden. De locatie is in het verleden mede in gebruik geweest voor een bedrijf in de metaalsector.

Naar aanleiding van de geplande herontwikkeling van de locatie is de quickscan uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Na toetsing van de habitat van beschermde flora en fauna welke kunnen voorkomen op de locatie aan de daadwerkelijke situatie op de onderzoekslocatie kan worden geconcludeerd dat geen geschikte habitat aanwezig is.

Door een ontbreken van geschikte habitat, waarnemingen en/of verblijfindicaties of door een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen, geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Flora en faunawet.

Het gewijzigd gebruik van de onderzoekslocatie zal geen negatief effect hebben op de natuurwaarden van de omgeving.

Tevens is een briefrapportage opgesteld naar aanleiding van de aanwezigheid van enkele steen- en kerkuilen. De nesten van de kerkuil zijn jaarrond beschermd. Onderhavige ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van het territorium van de kerkuil en er worden, indien mogelijk, maatregelen geadviseerd om de aanwezigheid van de kerkuil te stimuleren.

Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlagen 6 en 7.

4.6 Lucht

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 meebrengen 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

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.

Voor woningbouwlocaties geldt een ondergrens van 1.500 woningen. Gezien het lage aantal te realiseren woningen in onderhavig bouwplan, kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate is.

De heersende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM_{10}) boven 50 $\mu g/m^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstof concentratie van 40 $\mu g/m^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 $\mu g NO_2/m^3$).

Uit de gegevens van het Compendium voor de leefomgeving blijkt dat in 2010 in Schijndel het volgende geldt:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstof concentratie bedraagt 25-30 $\mu g/m^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu g/m^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 $\mu g NO_2/m^3$. Deze blijft beneden de norm van 40.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

4.7 Milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid

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 in haar uitgave 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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

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

Gezien de ligging grenzend aan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied wordt onderhavig plan niet aangemerkt als gemengd gebied.

Geurhinder (Wgv)

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.

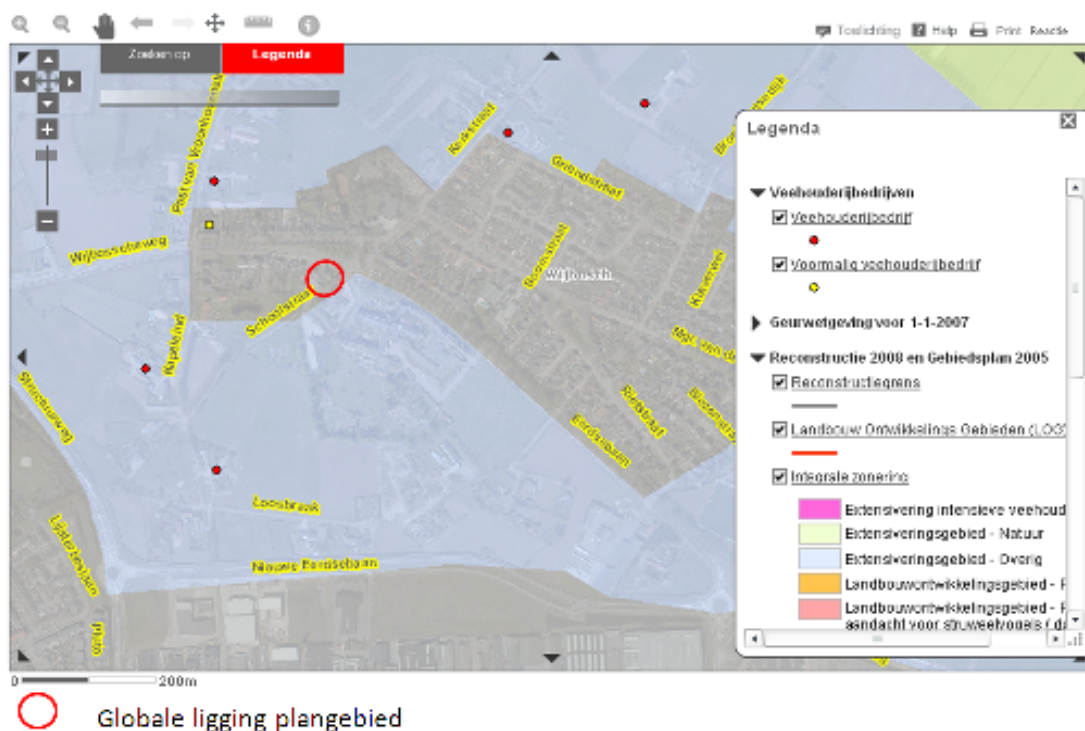
De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen

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.

Met betrekking tot het project worden geen geurbelemmeringen verwacht van nabijgelegen (veehouderij)bedrijven. Op basis van de provinciale kaart Veehouderijbedrijven is vastgesteld dat er geen veehouderijen dichtbij zijn gelegen en er wordt daarom geen negatieve invloed verwacht. Tevens is het bouwplan gelegen in een omgeving welke reeds voornamelijk bestaat uit woonbebouwing. Een geuronderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Onderstaande afbeelding is een weergave van de Noord-Brabantse Veehouderijbedrijvenkaart. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 300 meter afstand van het plangebied.

Afbeelding 11: Planlocatie op Veehouderijbedrijvenkaart
Veehouderijbedrijvenkaart



Bedrijven

In de nabijheid van de planlocatie komt bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het bouwplan. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid betreft:

- Facilitair dienstencentrum St. Verenigde Zorgcentra Schijndel;
- Basisschool De Regenboog.

Beide inrichtingen liggen binnen de richtafstanden voor geluid zoals opgenomen in de hiervoor genoemde uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Hiertoe zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, twee akoestische onderzoeken verricht om vast te stellen of:

- ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen geen ontoelaatbare geluidhinder ontstaat door de activiteiten van de nabij gelegen inrichtingen;
- de (bedrijfs-)activiteiten van de inrichtingen niet in ernstige mate gehinderd worden door de realisatie van de geluidgevoelige bestemmingen.

Uit beide onderzoeken blijkt dat er geen ontoelaatbare geluidhinder ontstaat door de activiteiten van de nabij gelegen inrichtingen en dat de (bedrijfs-)activiteiten van de inrichtingen niet in ernstige mate gehinderd worden door de realisatie van de geluidgevoelige bestemmingen.

Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlagen 8 en 9.

Overige zonering

Er zijn op en nabij de planlocatie geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig, waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op het bouwplan.

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

4.8 Externe veiligheid

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 (Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004). Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. 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

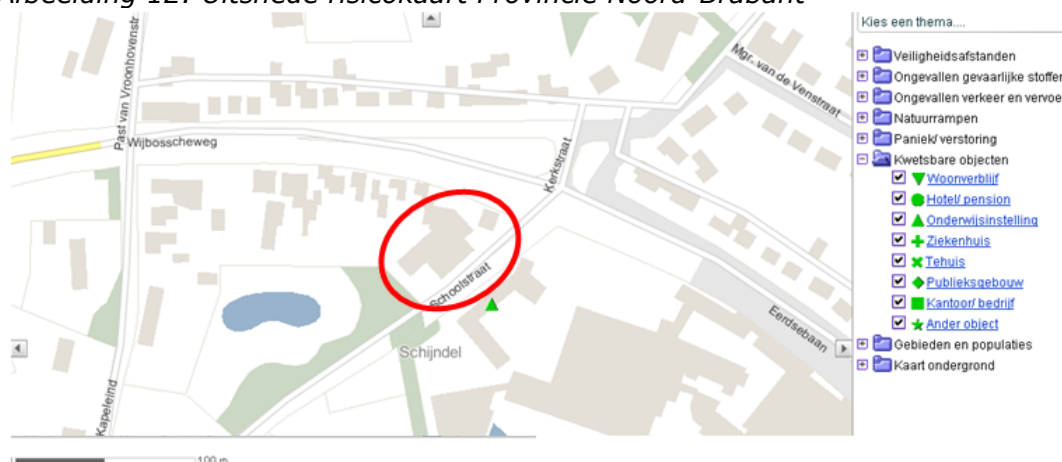
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een 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

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen objecten en vinden geen activiteiten plaats waarmee bij de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden. Onderstaand kaartbeeld (risicokaart Provincie Noord-Brabant) bevestigt dit. Een onderwijsinstelling bevindt zich tegenover het plangebied. Woningen worden echter niet gezien als risicobron voor deze instelling.

Abbeelding 12: Uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant



 Globale ligging plangebied

4.9 Verkeer en parkeren

Herinrichten Wijboscheweg / Eerdsebaan

Kort geleden zijn aan de Wijboscheweg en de Eerdsebaan verkeerssluizen aangebracht om de verkeerscapaciteit van de weg te verminderen, zodat het voor automobilisten minder aantrekkelijk is om door de kom van Wijbosch te rijden. Als het kruispunt met de Structuurweg heringericht is, kan de Eerdsebaan worden afgesloten voor doorgaand verkeer met uitzondering van het openbaar vervoer (lijnbus) en landbouwverkeer. Aan de bewoners is gepresenteerd dat er nog een laatste fase aan komt: herinrichting van de "oude" Eerdsebaan tot een 30-km straat en een dorpse schaal. Het aanleggen van een dorpsplein / brink heeft hierbij prioriteit.

Bushalte

De huidige bushalte zal worden verwijderd tijdens de start van de bouwwerkzaamheden. Het voornemen bestaat om de nieuwe halte te plaatsen bij Sint Barbara. De buslijnen blijven daarbij gehandhaafd.

Parkeren

Ten aanzien van de parkeermogelijkheden hanteert Schijndel landelijke CROW-normen (CROW staat voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Dit betekent dat er in principe per woning voldoende parkeergelegenheid moet zijn.

Naast een goede ontsluiting streeft de gemeente Schijndel naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen woonlocaties. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. Binnen het plangebied zullen ten behoeve van de woningen voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De parkeernormen die hierbij worden gehanteerd, zijn gebaseerd op publicatie 182 van CROW welke het volgende voorschrijft:

Wonen duur: 2,2 parkeerplaatsen per woning
Wonen midden: 1,9 parkeerplaatsen per woning
Wonen goedkoop: 1,7 parkeerplaatsen per woning

In het plan is daarom voorzien in 26 parkeerplaatsen waarvan 14 stuks in de Schoolstraat, 6 stuks achter het appartementengebouw en 6 stuks in de Wijboscheweg. Hiermee wordt voldaan aan de voorgeschreven parkeernorm.

4.10 Conclusie onderzoeken

Uit de diverse onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in de directe omgeving van het nieuwbouwplan zullen zijn. De milieuaspecten staan de ontwikkeling van het woningbouwplan dus niet in de weg.

5. Motivering van het plan

5.1 Uitgangspunt

Voor het plan is ten eerste gekeken naar de behoefte in gemeente Schijndel en de richtlijnen die de gemeente stelt aan de doelgroepen in de gemeente. Er is aansluiting gezocht bij de toekomstvisie van de kern Wijbosch zoals opgenomen in het IDOP. Vervolgens is voor de vorm en stijl van de bebouwing aangesloten bij de bestaande situatie in Wijbosch.

Doelstelling was ook om een kwaliteitsslag te maken op de hoek van Wijbosscheweg en Schoolstraat. Een woningbouwplan voor diverse doelgroepen met een rijke, doch dorpse uitstraling komt aan deze doelstelling tegemoet. In onderstaande afbeelding is de huidige uitstraling te zien van (de omgeving van) het plangebied. Hierop wordt met de nieuwbouw aangesloten.

Afbeelding 13: huidige uitstraling/bebouwing (omgeving) plangebied



5.2 Stedenbouw en architectuur

Met het plan is bewust gekozen voor het continueren van de rooilijn aan de Wijbosscheweg. Dit is gedaan door middel van grondgebonden woningen waaronder een vrijstaande woning en een tweekapper. Deze woningen hebben twee bouwlagen lagen met een kap. Qua maat en schaal wordt aangesloten bij het straatbeeld.

Tevens worden zeven rijwoningen met twee bouwlagen en een kap ontwikkeld. In verband met de aansluiting op het achterliggende privéterrein, wordt de achterzijde van de kap doorgetrokken tot de eerste bouwlaag.

Op het hoekpunt van beide straatprofielen komt een hoekoplossing die als accent fungeert. Hierdoor ontstaat een volume met topgevels. De topgevel wordt teruggebracht in de volumeopzet van de vrijstaande woning. In het gehele plan is ingezet op heldere en dorpseigen volumes.

Voor de keuze van de bakstenen is aangesloten op de stijl van het in de nabijheid gelegen klooster en de kerk van Wijbosch. De keuze betreft bakstenen met een rood/bruine kleur. Middels dit plan is er in geslaagd om eenheid uit te stralen in materiaal, kleur, massa en gevelritmiek. De twee-onder-één-kap-woning wordt als eenvoudige hoofdvolume ingepast. Aanbouwen van deze woningen dienen in gelijk materiaal te zijn en te worden afgeplat.

Woningen aan de Schoolstraat zijn eigentijdser (N.b. Amsterdamse school) door gebruik van witte gevelaccenten en afwijkende raamelementen. Basismaterialen zijn in het hele plan gelijk. Het hoekgebouw kent accenten door plaatsing van balkons, raamkaders, rollagen, vlakke pannen en strenge kleurstelling.

Uitgangspunt voor het ontwerp van de rijwoningen is het realiseren van een courante woning in de prijsklasse goedkoop, die op deze locatie stedenbouwkundig ingepast kan worden en voorziet in een programma geschikt voor zowel de doelgroepen starters, doorstromers en eventueel na enkele kleine toevoegingen, senioren. De ligging nabij het buiten gebied en de privacy voor omwonenden zijn tevens aandachtspunten. Grootste uitdaging is het verenigen van het gewenste programma (woonkamer/keuken, 3 slaapkamers, badkamer en bergzolder) met een maximale inhoud van circa 340 m³ om de woningen te kunnen realiseren binnen de prijsklasse goedkoop. De oplossing is gevonden in een woningprofiel met een asymmetrisch zadeldak in combinatie met een dakkapel aan de achterzijde. Door hal en keuken aan de voorzijde te situeren, is de gehele woningbreedte aan de achterzijde beschikbaar als woonkamer. Door de compacte en efficiënte indeling is het gelukt om een bruikbare plattegrond op de begane grond alsmede op de verdieping te realiseren. In combinatie met de grote gevelopeningen op het zuidwesten is de lichtopbrengst in de woning optimaal.

De dakkapellen aan de Wijbosscheweg zijn ondergeschikt aan het dakvlak, met zinken afwerking. Bijgebouwen op het achtererf worden gerealiseerd in afgeplatte houten volumes. Erfafscheidingen voor voorgevelrooilijn zijn in laag groen, achter de voorgevelrooilijn in houten schuttingdelen.

Het materiaalgebruik is als volgt: stootvoegloos doorgestreken metselwerk, vlakke keramische pan en houten ramen/deuren en kozijnen. Voor het straataanzicht van de nieuwe situatie wordt verwezen naar de afbeeldingen opgenomen in paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Opstellen van het onderhavige ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van het bouwplan geschiedt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan hebben dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle kosten die verband houden met het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing, de realisatie van het bouwplan en de daaruit voortvloeiende uitvoeringskosten (zoals planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken over de planherziening worden in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot het kostenverhaal vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn in de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

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

7. Procedure

7.1 Status ruimtelijke onderbouwing

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten. Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Vervolgens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

In het kader van vooroverleg wordt onderhavig plan voorgelegd aan zowel de Provincie Noord-Brabant als aan het Waterschap. Over de waterparagraaf heeft reeds afstemming plaatsgevonden met het Waterschap. Daarna is het plan, na verwerking van eventuele aanpassingen, gereed voor inzage in het kader van de Wabo.

8. Slotconclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggende ruimtelijke onderbouwing;
2. het met een ruimtelijke onderbouwing aantonen dat de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aspecten aanvaardbaar zijn.

Met deze ruimtelijke onderbouwing is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee de plannen te kunnen realiseren.