

Toelichting bestemmingsplan Boschweg Noord Oost 2005

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding en bestaande situatie	4
1.1.	Aanleiding en doel.....	4
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3.	Bestaande situatie.....	4
2.	Beleidskader	6
2.1.	Rijksbeleid.....	6
2.1.1.	Nota Ruimte.....	6
2.1.2.	Externe veiligheid	7
2.1.3.	Flora- en Fauna	7
2.1.4.	Cultuurhistorie en archeologie	8
2.1.5.	Luchtkwaliteit	8
2.2.	Provinciaal beleid	9
2.2.1.	Streekplan	9
2.3.	Gemeentelijk beleid.....	9
2.3.1.	Woon- en leefomgeving	9
2.3.2.	Woonvisie	10
2.3.3.	Speelruimteplan.....	10
2.3.4.	Hondenbeleid.....	10
2.3.5.	Verkeer	10
2.3.6.	Openbare verlichting.....	11
2.3.7.	Groen	11
2.3.8.	Welstandsbeleid	11
2.3.9.	Duurzaam bouwen.....	12
2.3.10.	Distributie planologisch onderzoek	13
2.3.11.	Nota geïntegreerd horecabeleid	13
2.4.	Omgevingsaspecten.....	14
2.4.1.	Wegverkeerslawaa.....	14
2.4.2.	Milieuhinderlijke bedrijvigheid	14
3.	Planbeschrijving	15
3.1.	Nota Ruimte	15
3.2.	Besluit externe veiligheid.....	15
3.3.	Flora en Fauna.....	15
3.4.	Cultuurhistorie en archeologie	15
3.5.	Besluit luchtkwaliteit	16
3.6.	Bodem.....	16
3.7.	Waterhuishouding	16
3.8.	Streekplan.....	17
3.9.	Woningen.....	18
3.9.1.	Algemeen	18
3.9.2.	Bestemmingssystematiek	18
3.9.3.	Vrijstellingsmogelijkheid	20
3.9.4.	Woningbouwprogramma.....	20
3.9.5.	Extra woningen	20
3.10.	Woon- en leefomgeving.....	22
3.11.	Speelruimteplan	23
3.12.	Hondenbeleid	23
3.13.	Verkeer	23
3.14.	Openbare verlichting	24
3.15.	Groen.....	25

3.16.	Welstandsbeleid	26
3.17.	Voorzieningen	26
3.17.1.	Distributie planologisch onderzoek	26
3.17.2.	Bestaande bedrijven.....	27
3.17.3.	Nieuwvestigingen	27
3.17.4.	Bestemmingssystematiek.....	27
3.18.	Horecagelegenheden	28
3.18.1.	Bestemmingssystematiek.....	29
3.19.	Wegverkeerslawaaï	29
3.20.	Milieuhinderlijke bedrijvigheid	30
4.	Economische uitvoerbaarheid	32
5.	Juridische aspecten.....	33
5.1.	Verkeersdoeleinden	33
5.2.	Woondoeleinden	33
5.3.	Voortuin.....	33
5.4.	Achtererf	34
5.5.	Voorerf	34
5.6.	Achtertuint	34
5.7.	Maatschappelijke doeleinden	34
5.8.	Wonen met detailhandel.....	34
5.9.	Wonen met horeca	35
5.10.	Wonen met kleine bedrijven	35
5.11.	Bedrijven	35
5.12.	Groenvoorziening	35
5.13.	Aanvullende bepalingen	35

1. Inleiding en bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument in de ruimtelijke ordening. Weliswaar wordt de inhoud van het ruimtelijk beleid voor een groot deel bepaald op rijks- en provinciaal niveau, de burger heeft uiteindelijk te maken met het bestemmingsplan. Het is een beleidsstuk waarin de gemeente de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor een bepaald gebied vastlegt en aan de burgers oplegt. Het bestemmingsplan geeft aan wat het gemeentebestuur met de ruimtelijke ordening in een bepaald gebied wil en waarvoor men de grond en de daarop aanwezige opstallen, als eigenaar, rechthebbende, of anderszins belanghebbende, al dan niet mag gebruiken. Verder wordt aangegeven of en zo ja in welke vorm (afmeting etc.) op een perceel gebouwd mag worden.

De gemeente Schijndel is bezig met een inhaalslag voor de actualisering van de bestemmingsplannen. De komende jaren wordt het aantal bestemmings- en wijzigingsplannen van circa 85 teruggebracht naar ongeveer 10 bestemmingsplannen. Een reden voor de actualisering is de verplichting ex artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om een bestemmingsplan ten minste eenmaal in de tien jaren te herzien. Daarnaast dient de actualisering om te komen tot een uniformering en digitalisering van planvoorschriften en -kaarten.

Het belangrijkste doel van het voorliggende bestemmingsplan is het verkrijgen van een actueel beheerkader voor de bestaande situatie. Het gaat daarbij om een adequate en moderne bestemmingsregeling om de legaal gerealiseerde functies en bebouwing in het plangebied juridisch vast te leggen. Hierdoor kan de bestaande situatie in stand worden gehouden en worden passende uitbreidingsmogelijkheden geboden.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuid-westen van de Structuurweg en tussen de Zwembadweg, de Boschweg en de Floralaan. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 48,9 ha. Voor het plangebied vigeren nu nog vier bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door gemeenteraad	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
Boschweg NO	29-06-1962	15-05-1963
Boschweg NO 1974	14-02-1975	24-03-1975
Plan in Hoofdzaak	24-07-1964	22-12-1965
Molendijk	28-10-1993	16-06-1994

1.3. Bestaande situatie

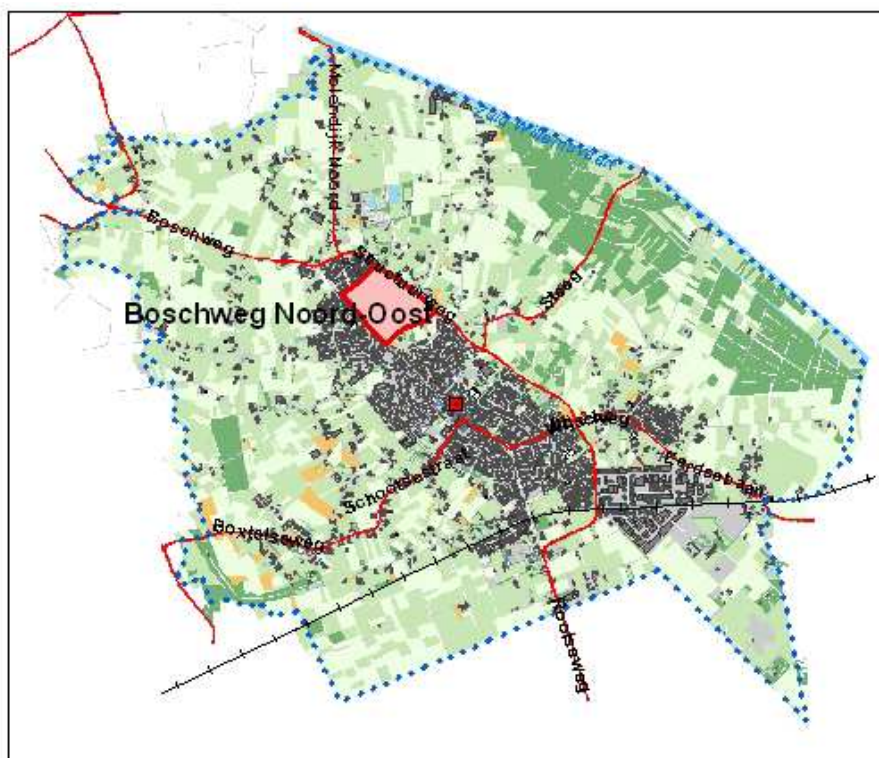
De wijk Boschweg Noord Oost telt minimaal 960 woningen met circa 2655 inwoners en heeft een woningbezettingsgraad van gemiddeld

2,75 inwoners per woning (december 2004). De oudste woning in de wijk dateert uit 1918 en is gelegen in de Houtstraat. In de jaren '30 en '40 van de vorige eeuw, zijn er op diverse plaatsen incidenteel, voornamelijk langs de Boschweg, woningen bijgebouwd. In de jaren '60 werd de wijk verder uitgebreid met woningen in de Leliestraat, Papaverstraat, Tulpstraat, Zonnebloemstraat, Rozenstaat, Rozenplein en aan het Bloemenpad. In de jaren zeventig is de wijk grotendeels afgebouwd. In de jaren '80 zijn de woningen aan de Primulastraat, Ranonkelstraat en het Primulaplein aan de wijk toegevoegd. In de jaren '90 volgden de inbreilocaties Aloysiusstraat en Houtstraat.



Basisschool De Vossenbergh

Aan maatschappelijke voorzieningen vindt men in het plangebied het sociaal cultureel centrum De Kajuit. Er vinden activiteiten plaats vanuit de bond voor ouderen en mindervaliden. Verder worden er kinderknutselactiviteiten georganiseerd. Tevens ligt in het plangebied basisschool De Vossenbergh en peuterspeelzaal 't Kikvorsje. In het gebied bevindt zich nog een gymzaal (naast de basisschool), welke wordt gebruikt door de school en door verenigingen. Verder bevinden zich hier winkels, horecagelegenheden en kleine ambachtelijke bedrijfjes. Deze concentreren zich voornamelijk in het gebied langs de Boschweg, alsook in de Papaverstraat.



Overzicht plangebied

Ten noorden van de Structuurweg zijn het sportpark Oude Molenheide en sportpark De Leemputten gesitueerd. Hier kunnen diverse sporten beoefend worden, zoals individuele sporten bijvoorbeeld schaatsen en tennis, alsook groepsporten, zoals voetbal en korfbal. Tevens is ter plaatse een zwembad beschikbaar.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op het beleid dat voor het plangebied relevant is. In hoofdstuk 3, Planopzet, wordt aangegeven in hoeverre dit beleid op het plangebied van toepassing is en wat de eventuele consequentie van het beleid is.

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte, door het kabinet vastgesteld op 23 april 2004, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. In de nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet kiest voor een sterke economie en waardevolle groengebieden. Zij gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van “toelatingsplanologie” naar “ontwikkelingsplanologie”.

Met de nota Ruimte krijgen provincies en gemeenten meer ruimte voor ontwikkeling. Met een aantal regels op het gebied van water, landschap en cultuurhistorie kunnen provincies en gemeenten hun verantwoordelijkheden waarmaken met oog voor nationale belangen. Enkele relevante beleidspunten uit het nationaal ruimtelijk beleid zijn:

Op het gebied van verstedelijking:

- Gemeenten krijgen de ruimte om voor hun natuurlijke bevolkingsaanwas te bouwen.
- Het kabinet wil de verdere verstedelijking concentreren in zes nationale stedelijke netwerken met elk een eigen economische signatuur. Het kabinet wijst op het belang van herstructurering, stedelijke vernieuwing en afspraken tussen steden en randgemeenten in deze gebieden.
- Het kabinet wil nieuwe huizenbouw voor een groot deel in de bestaande steden realiseren.

De verandering van het klimaat heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. Het kabinet wil meer ruimte voor grote rivieren en kustverdediging en de bestaande ruimte voor water behouden.

- “Ruimte voor water” moet daarom meer dan voorheen keuzen voor verstedelijking en gebiedsontwikkeling sturen.

In een druk en dichtbevolkt land als Nederland zijn regels nodig voor behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en cultuurhistorie.

- De Ecologische Hoofdstructuur wordt versterkt.
- De ruimtelijke gevolgen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet zijn integraal opgenomen in de nota.

2.1.2. Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna genoemd BEVI) stelt grenzen aan het risico dat bedrijven mogen veroorzaken voor hun omgeving. Kort gezegd regelt het besluit hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in dat bedrijf.

Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol.

- Het plaatsgebonden risico, afgekort PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.
- Het groepsrisico, afgekort met GR, is kans dat een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt.
- De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico geeft aan wat het Rijk als indicatie geeft van een acceptabel groepsrisico. De waarde geeft dus aan wanneer volgens de rijksoverheid de kans dat bij een ongeval 10, 100 of 1000 doden vallen voldoende klein is. Een gemeente of provincie mag van deze waarde afwijken. Als de gemeente of provincie een groter risico of een groter groepsrisico accepteert, moet zij dit echter motiveren in het besluit waarom van die waarde wordt afgeweken.

Op grond van beide risico's dienen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven te bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij bijvoorbeeld woningen staan, zijn maatregelen nodig om toch aan de veiligheidsafstanden te voldoen. Zo kan bijvoorbeeld in het uiterste geval het bedrijf worden verplaatst of de woningen worden afgebroken. De grenswaarden die moeten worden gehanteerd zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen vertaald naar concrete afstanden.

Risicoveroorzakende bedrijven die onder het besluit vallen zijn grote petrochemische bedrijven, LPG-tankstations en opslagbedrijven voor gevaarlijke stoffen. De lijst met categorieën bedrijven die onder het besluit vallen, wordt afhankelijk van de risico's de komende jaren uitgebreid.

2.1.3. Flora- en Fauna

Van belang voor het natuurbehoud zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Met behulp van deze richtlijnen wil de Europese Unie een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ontwikkelen met als doel de verschillende natuurlijke leefmilieus in stand te houden. De Europese Unie verplicht daarom alle lidstaten de uit de Vogel- en Habitatrichtlijn voortkomende bepalingen om te zetten in nationale regelgeving. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van (half) natuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De of

soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden aangevraagd.

2.1.4. Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat in bestemmingsplannen een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van archeologische waarden.

2.1.5. Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit is van kracht sinds 19 juli 2001. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor een zevental stoffen. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit het besluit zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Het besluit vermeldt dat bij planvorming onderzocht dient te worden of door bijdragen van industrie of wegverkeer, bij gevoelige bestemmingen aan de grenswaarden van het besluit wordt voldaan. De volgende functies worden beschouwd als gevoelige bestemming:

- woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt
- gebouwen voor kinderopvanginstellingen,
- gebouwen voor gezondheidszorginstellingen,
- gebouwen voor onderwijsinstellingen of
- sportterreinen

In nieuwe situaties dient, evenals in bestaande situaties, uiterlijk in 2010 aan de NO₂ norm voldaan te worden. Het creëren van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. Bij het opnemen van nieuwbouw in bestemmingsplannen dient getoetst te worden aan de norm voor NO₂ per 2010. Dat betekent dat nieuwbouw vanaf die datum blijvend aan de norm van NO₂ dient te voldoen. Het werken met een prognosetermijn van tien jaar brengt geen verandering in dit vereiste. Wanneer nieuwbouw wel binnen de prognosetermijn, dus bijvoorbeeld in 2014, maar niet vanaf 2010 aan de normen voldoet is die nieuwbouw niet toegestaan. Er moet aannemelijk gemaakt kunnen worden dat ter plaatse in 2010 aan de grenswaarden zal worden voldaan. Daarbij mag rekening gehouden worden met de te verwachten resultaten van een bestuurlijk vastgesteld plan van aanpak, gericht op het realiseren van een goede luchtkwaliteit in 2010.

Het werken met een prognosetermijn van tien jaar betekent dat alle voor die periode relevante ontwikkelingen in beeld dienen te worden gebracht. Relevant zijn die ontwikkelingen die de luchtkwaliteit en de blootstelling ter plekke kunnen beïnvloeden. Met name ontwikkelingen die de emissies van het wegverkeer beïnvloeden zijn relevant. Het kan daarbij gaan om ontwikkelingen die voortvloeien uit plannen binnen de gemeente zelf, maar ook om plannen rond provinciale en rijkswegen. Alleen die ontwikkelingen waarvan aannemelijk is dat ze tot realiteit zullen worden zijn in dit kader relevant.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Streekplan

Het streekplan bevat het provinciaal beleid dat zijn doorwerking krijgt in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Op dit moment geldt voor Schijndel het streekplan voor de provincie Noord Brabant, "Brabant in balans" dat dateert uit 2002. Op 3 december 2004 is een partiele herziening van dit streekplan vastgesteld door Provinciale Staten.

In dit streekplan wordt inzicht gegeven in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de middellange termijn (tot 2020). Algemeen zijn de uitgangspunten voor het provinciaal ruimtelijk beleid de volgende:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord Brabant, wordt de zogenaamde "lagenbenadering" gehanteerd. Deze benadering gaat uit van 3 lagen. De eerste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur, bestaande uit weg-, spoorweg- en waterverbindingen. De derde laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Het ruimtegebruik in de laatste laag moet meer dan voorheen afgestemd worden op de bovenste twee lagen.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Woon- en leefomgeving

In het kader van een gezamenlijke aanpak van de woon- en leefomgeving is het platform Woon- en Leefomgeving opgezet, met een vertegenwoordiging van de gemeente, wijkraden en de bouwvereniging. Naast het platform bestaat een ambtelijke werkgroep voor woon- en leefomgeving. Het platform heeft vooral een signaalfunctie.

Enkele hoofdterreinen waar aandacht aan gegeven wordt, zijn verkeersveiligheid, spelen/recreëren, verlichting, kwaliteit, openbare ruimte (o.a. hondenuitlaatbeleid), sociale veiligheid, sociale cohesie, participatie burgers en buurtbeheer.

2.3.2. Woonvisie

In 2003 is opgesteld de Woonvisie 2004-2008. Dit document beschrijft binnen welke kaders het woonbeleid de komende jaren moet worden uitgevoerd. Een aantal knelpunten die daarbij moeten worden verholpen zijn de volgende:

- De woningmarkt beweegt te weinig;
- De kwaliteit van de woningen is goed, maar de variatie laat te wensen over. Er ontbreken bepaalde schakels, waardoor weinig doorstroom op de woningmarkt gerealiseerd kan worden;
- Stagnerende bouwproductie;
- Het aantal gebouwde woningen neemt de laatste jaren sterk af.

Het beleid richt zich met name op de volgende invalshoeken:

1. Wonen in een groot Brabants dorp
2. Prioriteitsgroepen van het woonbeleid
3. De woningvoorraad veranderen
4. Nieuwe woningen bouwen

2.3.3. Speelruimteplan

Het speelruimteplan heeft tot doel het geven van inzicht over de consequenties om een goede kwalitatieve en kwantitatieve speelruimte te realiseren en het inzichtelijk maken van de daarbij behorende financiële consequenties. Het speelruimteplan dateert van 1999.

2.3.4. Hondenbeleid

In 2001 is de nota hondenbeleid opgesteld. Om binnen de gehele gemeente het probleem van de hondenpoep overlast te kunnen oplossen, is een totaalpakket van maatregelen noodzakelijk dat zowel de oorzaak als het gevolg aanpakt. Gedacht kan worden aan:

1. Aanpassen Algemene Plaatselijke Verordening. Waar het voorheen mogelijk was de hond te laten poepen waar men wilde, is het in het vervolg nergens toegestaan binnen de bebouwde kom, met uitzondering van enkele aangewezen plekken, een hond te laten poepen. Een uitzondering op de regel geldt wanneer de uitwerpselen direct worden opgeruimd;
2. Beïnvloeding houding en mentaliteit door algemene voorlichting, stimuleren hondentrainingen, stimuleren gebruik opruimmiddelen, benaderen (potentiële) verkooppunten opruimmiddelen;
3. Voorzieningen in de vorm van hondentoiletten, hondenuitlaatstroken en hondenuitrenvelden.

2.3.5. Verkeer

In september 2001 heeft de gemeenteraad vastgesteld het Gemeentelijk Verkeersplan Schijndel. Dit document is het kader voor het te voeren gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid op basis van een integrale verkeersstructuur.

Binnen de gemeente Schijndel is gekozen voor een categorisering van het wegennet. Voor elk type weg zijn andere maatregelen noodzakelijk om een verbeterde en veiliger verkeersstructuur te ontwikkelen voor alle doelgroepen (voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer).

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

1. Gebiedsontsluitingswegen, maximumsnelheid 70 km/h;
2. Gebiedsontsluitingswegen, maximumsnelheid 50 km/h;
3. erftoegangswegen A, maximumsnelheid van +30 km/h met aparte fietsvoorzieningen en;
4. erftoegangswegen B, maximumsnelheid van 30 km/h zonder fietsvoorzieningen.

2.3.6. Openbare verlichting

De gemeente is verantwoordelijk voor het goed functioneren van de openbare verlichtingsinstallatie. Om een eensluidend beleid te kunnen voeren ten aanzien van de openbare verlichting, is op 11 oktober 2001 het beleidsplan "Openbare verlichting gemeente Schijndel" door de gemeenteraad vastgesteld.

Openbare verlichting heeft tot doel om het openbare leven bij duisternis (circa 4100 uur per jaar = 47% van het jaar) zo goed mogelijk te laten functioneren. Hoewel met de openbare verlichting het niveau van het daglicht niet bereikt kan worden, moet de openbare verlichting wel bijdragen aan een sociaal veilige, verkeersveilige en leefbare situatie. Een goede kwaliteit van de openbare verlichting is derhalve van groot belang.

2.3.7. Groen

Het openbaar groen in een stad of dorp vervult in het algemeen verschillende functies, nml een:

- Visueel–ruimtelijke functie, onder te verdelen in:
 - Structuurondersteunende en –bepalende functie
 - Decoratieve functie
 - Schermfunctie
- Ecologische functie, onder te verdelen in:
 - Functie als leefgebied voor planten en dieren
 - Verbindende functie
- "Economische" functies of gebruiksfunctie, onder te verdelen in:
 - Representatieve functie
 - Recreatieve functie
 - Verkeersgeleidende functie
 - Educatieve functie

Aan de mate waarin het groen voldoet aan de bovengenoemde functies, ontleent het een zekere kwaliteit. Een van de hoofdpunten van het gemeentelijk groenbeleid is het streven naar kwalitatief hoogwaardige groenvoorzieningen, met name omdat groen in belangrijke mate bepalend is voor de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het groen in de openbare ruimte. Om op dit gebied een eensluidend beleid te kunnen voeren, is op 10 oktober 1996 het beleidsplan "Groenstructuurplan gemeente Schijndel" door de gemeenteraad vastgesteld.

2.3.8. Welstandsbeleid

Met het ingaan van de wijziging van de Woningwet op 1 januari 2003 is bepaald dat de gemeente uiterlijk op 1 juli 2004 moet beschikken

over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Deze nota geeft richting aan het gewenste gemeentelijk welstandsbeleid. Cruciaal in de nieuwe regelgeving is dat de welstandsbeoordeling alleen nog mag plaatsvinden op basis van de welstandscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen. De normstelling voor de welstandsbeoordeling van een bouwplan kan dus niet meer plaatsvinden nadat het bouwplan is ingediend; van tevoren moet uit de welstandsnota duidelijkheid verkregen worden welke welstandseisen er voortaan gelden voor de bouwwerken. Om dit te kunnen toetsen bevat de nota objectieve criteria. Een ander aspect van de nieuwe regelgeving is het feit dat een gemeente die niet beschikt over een welstandsnota, aanvragen om bouwvergunning niet meer mag toetsen aan welstandseisen. De welstandsnota gemeente Schijndel is door de gemeenteraad vastgesteld in mei 2004.

Welstandsnota gemeente Schijndel

Via analyses is een inventarisatie gemaakt van de bestaande bebouwing in de bebouwde kom en het buitengebied. De in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht samenhangende gebieden met dezelfde kenmerken zijn hiervoor samengebracht op een een zgn. bouwstenenkaart.

Vervolgens zijn aan deze bouwstenenkaart de gebiedscriteria verbonden voor de "grotere bouwplannen" en de sneltoetscriteria voor kleinere bouwplannen (denk aan aan- en uitbouwen, dakkapellen). De nota bevat ook een hoofdstuk met criteria voor reclames omdat deze eveneens van invloed zijn op de gebouwde omgeving. Behalve dat de criteria zijn aangegeven waarop de welstandscommissie wordt geacht te oordelen, is ook aangegeven in welke mate de commissie beoordeelt:

- niveau 1, hoog: beoordeling op hoofd-, deel- en detailspecten;
- niveau 2, normaal: beoordeling op hoofd- en deelaspecten;
- niveau 3, laag: beoordeling op hoofdaspecten;
- niveau 4, vrij: geen welstandsbeoordeling.

2.3.9. Duurzaam bouwen

Op 20 september 2000 is het convenant duurzaam bouwen ondertekend, een initiatief van een aantal Brabantse gemeenten. In het convenant worden afspraken gemaakt over de toepassing van duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen houdt in dat in alle bestaansfasen van een woning (vanaf winning van de grondstoffen, het ontwerp, de bouw, het gebruik tot en met de sloop van de woning), de gezondheids- en milieuschade dienen te worden beperkt. Belangrijke duurzaam bouwen maatregelen zijn bijvoorbeeld het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen, het scheiden van afval op de bouwplaats, het toepassen van energie- en waterbesparende maatregelen en het benutten van duurzame energiebronnen.

Het convenant is gericht op de nieuwbouw van woningen en neemt de nationale standaard, te weten het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, als basisniveau. Het Nationaal Pakket is tot stand gekomen op initiatief van de bouwwereld in samenspraak met de rijksoverheid. Het doel is om op landelijk niveau uniformiteit in duurzaam bouwen te

bevorderen. Dit Pakket Duurzaam Bouwen heeft geen wettelijke status, maar is bedoeld om op lokaal niveau, op basis van vrijwilligheid, afspraken te maken. In het pakket is het niveau bepaald waaraan een woning minimaal moet voldoen, wil sprake zijn van een duurzaam gebouwde woning.

2.3.10. Distributie planologisch onderzoek

In 2002 is voor de gemeente Schijndel een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de bestaande en de te verwachten, dan wel de te ontwikkelen toestand van de situatie, de functie, de omvang en de samenstelling van het detailhandelsapparaat en aanverwante bedrijvigheid. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vertaald in een eindrapportage, welke dient als grondslag voor het gemeentelijk beleid.

De winkelvoorzieningen zijn onder te verdelen in de sectoren

- **Boodschappen:**
Winkels voor de dagelijkse levensbehoefte, zoals een supermarkt, bakker, slager of groenteboer. Voor deze sector is het beleid gericht op spreiding van de voorzieningen.
- **Winkelen:**
Gedacht kan worden aan kledingwinkels, warenhuizen, kleine speciaalzaken, kortom detailhandelszaken die gebruikt worden om lekker te “winkelen”. Het beleid is gericht op een zo sterk mogelijke concentratie, waarbij het centrumgebied het brandpunt moet zijn.
- **Doelaankopen:**
Hieronder vallen winkels in de branchegroepen doe-het-zelf, wonen en plant en dier. Vaak gaat het hierbij om winkels met een relatief grote verkoopvloeroppervlakte. Tot deze branche kunnen echter ook behoren winkels met zulke specialistische waar, dat mensen bereid zijn daar verder voor te reizen. Het beleid richt zich op vestiging van bedrijven uit deze sector buiten het centrumgebied.

2.3.11. Nota geïntegreerd horecabeleid

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

De doelstelling van het geïntegreerde horecabeleid is het bevorderen van de aantrekkelijkheid en levendigheid van de Schijndelse horeca, zonder dat de leefbaarheid of veiligheid in de omgeving van de horeca in het gedrang komt. Duidelijk mag zijn dat de locatie van een horecagelegenheid mede bepaalt wat de invloed van de gelegenheid is

op haar omgeving. Gekozen is daarom voor een gebiedsgerichte aanpak.

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

- Ontwikkelen: aanvullen horeca (kwantitatief en kwalitatief).
- Consolideren: handhaven aantal horecagelegenheden.
- Terugdringen: aantal horecabedrijven terugdringen (passief).

Onderscheid horecatypen

Verdeling gaat uit van zowel ruimtelijke als functionele criteria:

- (Winkelgebonden) daghoreca (café, lunchroom, cafetaria, waarvan de openingstijden zijn afgestemd op winkelopeningstijden).
- Maaltijd- en logiesverstrekkers
- Spijsverstrekkers
- Drankverstrekkers (cafés e.d.)
- Discotheken

2.4. Omgevingsaspecten

2.4.1. Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In sommige gevallen is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet nodig, nml voor wegen:

- gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt;
- waarvan vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook max. 50 dB(A) bedraagt (o.g.v. door gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart).

Bij het realiseren van geluidsgevoelige functies binnen een zone van een weg, zal onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï moeten worden gedaan. De geluidbelasting op de gevel mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)). Indien de geluidbelasting hoger is, kan een hogere waarde procedure worden gevolgd bij gedeputeerde staten, waarbij de geluidbelasting in binnenstedelijke gebieden ten hoogste 65 dB(A) mag bedragen. Een eventuele vrijstelling voor een hogere grenswaarde dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn verleend.

2.4.2. Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Hierbij dient nog onderscheid gemaakt te worden in de omgevingstypen. Duidelijk mag zijn dat een bedrijf in een rustige woonwijk een heel ander effect heeft op de omgeving dan een bedrijf in een gemengd gebied (waar verschillende functies aanwezig zijn).

3. Planbeschrijving

3.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte gaat uit van een zestal nationaal stedelijke netwerken. Schijndel valt binnen het gebied dat is aangemerkt als “Brabantstad”. De economie van Brabantstad heeft zich op basis van eigen kracht en vanuit haar positie tussen de Randstad Holland enerzijds en de Vlaamse Ruit en het Duitse Rijn/Roergebied anderzijds, veelzijdig en hoogwaardig ontwikkeld. Karakteristiek voor Brabantstad is verder de verwevenheid van de steden met de groene ruimte.

3.2. Besluit externe veiligheid

Door het plangebied lopen geen wegen die onderdeel uitmaken van een routing gevaarlijke stoffen. In opdracht van het ministerie van VROM, is in de periode november 2002 tot maart 2003 door KPMG en OpdenKamp Adviesgroep een inventarisatie verricht van alle LPG tankstations en de omgeving ervan in Nederland, zo ook in Schijndel. Doel van het onderzoek was het in kaart brengen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de directe omgeving van LPG-stations om op die manier inzicht te krijgen in het aantal mogelijke veiligheidsknelpunten. In het plangebied Boschweg Noord Oost 2005 zelf liggen geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het BEVI.

Buiten het plangebied zijn gevestigd LPG station Verhoeven aan de Hopstraat 16. Aan de Molendijk Zuid 20 ligt Total Verhagen. Beide bedrijven vallen wel onder de werkingssfeer van het BEVI. Voor beide bedrijven geldt dat binnen een afstand van 110 meter geen nieuwe woningen of gevoelige bestemmingen mogen komen. De cirkel voor het plaatsgebonden risico ligt buiten het plangebied Boschweg Noord Oost 2005. Het onderliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waar weinig nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in zitten. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden waardoor het groepsrisico in het kader van BEVI zal worden verhoogd. Verder onderzoek in het kader van dit onderwerp is derhalve niet noodzakelijk.

3.3. Flora en Fauna

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan gericht op de reeds aanwezige functies en biedt nauwelijks nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. In het plangebied is op een aantal locaties ruimte geboden voor de bouw van een (beperkt) aantal woningen. Deze komen tussen bestaande woningbouw of, in de toekomst middels een wijzigingsbevoegdheid, op locaties waar op dit moment al woningen aanwezig zijn. Een verdere afweging naar eventuele nadelige effecten op beschermde soorten is dan ook niet nodig.

3.4. Cultuurhistorie en archeologie

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan gericht op de reeds aanwezige functies en biedt nauwelijks nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. In het plangebied is op een aantal locaties ruimte geboden voor de bouw van een (beperkt) aantal woningen. Deze komen tussen bestaande woningbouw of, in de toekomst middels een

wijzigingsbevoegdheid, op locaties waar op dit moment al woningen aanwezig zijn. De grond is op deze locaties al dermate geroerd, dat nader onderzoek naar eventuele archeologische vondsten niet noodzakelijk is.

3.5. Besluit luchtkwaliteit

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan gericht op de reeds aanwezige functies en biedt nauwelijks nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. In het plangebied is op een aantal locaties ruimte geboden voor de bouw van een (beperkt) aantal woningen. Deze komen tussen bestaande woningbouw of, in de toekomst middels een wijzigingsbevoegdheid, op locaties waar op dit moment al woningen aanwezig zijn. In en om het plangebied zijn geen ontwikkelingen gepland die de emissies van het wegverkeer nadelig beïnvloeden. Verder onderzoek over dit onderwerp is dan ook niet nodig.

3.6. Bodem

Gezien het historisch gebruik van de gronden in het plangebied is geen ernstige vervuiling van de bodem te verwachten. Het merendeel van het plangebied is reeds ingevuld. De incidentele mogelijkheden binnen het gebied dienen bekeken te worden op het moment dat daarvoor plannen worden ontwikkeld.

3.7. Waterhuishouding

Het bestemmingsplan “Boschweg Noord Oost 2005” beschrijft een bestaande woonwijk. De mogelijkheden om water een belangrijke rol te geven in het plangebied zijn bescheiden. Bij mogelijke planvorming binnen het plangebied verdient de waterhuishouding echter de aandacht. Door water langer in het gebied vast te houden worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Door regenwater van het riool af te koppelen wordt tevens een hoger zuiveringsrendement van rioolwaterzuiveringsinstallaties bereikt en de rioolverstortproblematiek verminderd. Dit doel kan worden bereikt door een combinatie van vermindering van de oppervlakte aan verharding, afkoppeling van regenwater en drainagewater van het riool, infiltratie van dit water in de bodem en meer oppervlaktewaterberging. In bestaand stedelijk gebied is de ruimte voor infiltratievoorzieningen beperkt. Vooral voorzieningen die te combineren zijn met andere functies zijn in beeld. In aanmerking komen: een doorlatend type bestrating kiezen, het verwijderen van overtollige verharding, infiltratievelden, -bassins en -sleuven in bestaande groengebieden aanleggen, of de aanleg van wadi's (Bron: De Waterparagraaf, RPD, november 2000).

Het beleid van de gemeente is er op gericht om bij nieuwbouwprojecten meteen oplossingen te kiezen als:

- hergebruik van schoon regenwater;
- infiltreren van het regenwater;
- het bufferen van water in oppervlaktewater en
- bij nieuwbouw of renovatie het aanleggen van een gescheiden systeem. Bij bestaande woonwijken – zoals het plangebied – dienen bij projecten aan openbare wegen of gebieden de mogelijkheden onderzocht te worden voor een goede waterhuishouding.

Het plangebied heeft een gemengd rioleringsstelsel en bestaat uit één rioleringsgebied met twee interne gemalen aan respectievelijk de Tulpstraat en de Houtstraat en één externemaal aan het Houtpad. Om iets te doen aan verdroging moet in de toekomst meer verhard oppervlak worden afgekoppeld en aangesloten worden op waterpartijen of infiltratievoorzieningen.

Een van de onderwerpen in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2003 (GRP 2003) zal zijn om bij vervanging van riolering in bestaande plannen te bezien of aanleg van gescheiden stelsels mogelijk is om verdere afkoppeling van regenwater te bewerkstelligen. Parallel hieraan wordt voor de hele gemeente een waterplan opgesteld.

3.8. Streekplan

Schijndel is op de streekplankaart aangeduid als landelijke regio. Uitgangspunt bij een landelijke regio is het voorkomen van een verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking. Om dit te kunnen bewerkstelligen wordt voor elke landelijke regio een uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden bepaald. Deze plannen worden eens in de vier jaar geëvalueerd en zonodig (partieel) herzien. Schijndel valt binnen de grenzen waarvoor het uitwerkingsplan Uden-Veghel van toepassing is. Dit plan is op 21 december 2004 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Uitwerkingsplan Uden-Veghel

Mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft prioriteit, locaties wordt aangewezen in het uitwerkingsplan. Kort gezegd: inbreiden gaat voor uitbreiden. werkings-plankaart behorende bij het uitwerkingsplan Uden-Veghel, heeft het plangebied Boschweg Noord Oost 2005 deels de aanduiding "herstructurering" en deels de aanduiding "beheer en intensivering".

Herstructurering

Het gebied langs de Boschweg is in het uitwerkingsplan aangewezen tot herstructureringsgebied. In de gebieden als zodanig aangemerkt in het uitwerkingsplan, ligt nu of in de toekomst een herstructureringsopgave, omdat het gebied nu of binnenkort niet goed genoeg meer functioneert, in ruimtelijke dan wel functionele zin. Stedelijke vernieuwing door herstructureren wordt in deze gebieden bevordert. Dit betekent dat grote delen van deze zones in de toekomst van inrichting en meestal ook van functie kunnen veranderen. De strategie herstructurering stedelijk gebied staat dan ook voor het revitaliseren van woon- en werkgebieden die niet meer optimaal functioneren.

Beheer en intensivering

Het resterende plangebied, buiten het gebied langs de Boschweg, is in het uitwerkingsgebied aangemerkt tot "beheer en intensiveringgebied". Dit zijn die delen van het stedelijk gebied, waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied kan, waar dat vanwege ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, nodig zijn. Dit zal echter niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen of wijken.



Rijwoningen met voortuintje



Woningen aan hofjes met parkeer
voorziening en speelgelegenheid



Twee onder één kap woningen



Appartementen



Nostalgie 2-1 kapwoningen

3.9. Woningen

3.9.1. Algemeen

In de loop der tijd veranderen de woonwensen van mensen. Met name voor woningen uit de jaren zeventig of eerder worden veel bouwvergunningen aangevraagd voor woningaanpassingen. Ook de bouwvereniging heeft in 1995 en 1996 in het plangebied grootschalige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd om de huurwoningen aan te passen aan de wensen van deze tijd.

Zowel de in Schijndel geldende, verouderde bestemmingsplannen maar ook de bestemmingsplannen, die de laatste jaren zijn vastgesteld, bieden onvoldoende mogelijkheden om aan de nu bij onze burgers levende wensen tot aanpassing en uitbreiding van de hun ter beschikking staande bebouwing tegemoet te komen. Dit gegeven is aanleiding geweest om voor “het wonen” nieuw beleid te formuleren. Dit beleid, omschreven in de beleidsnotitie Bebouwingsregeling Wonen is in 2002 vastgesteld en in 2003 herzien. Het wordt gebruikt als toetsingskader voor de te verlenen vrijstellingen. In het voorliggende bestemmingsplan is dit nieuwe beleid opgenomen.

3.9.2. Bestemmingssystematiek

Het karakter, de uitstraling en de belevingswaarde van de gebouwde omgeving in onze woonwijken worden in hoofdzaak gevormd door het belangrijkste gebouw op een perceel: de woning. Ongebreidelde vergroting van die woning over de volle breedte en hoogte is bij aaneengebouwde woningen (rijwoningen, halfvrijstaande woningen, gescheiden woningen en daarmee vergelijkbare woningtypen) ongewenst. De effecten voor de belendende woning(en) kunnen aanzienlijk zijn (verlies dag- en zonlichttoetreding, insluiting), terwijl ook de oorspronkelijke bebouwingstypologie verloren kan gaan.

In het verleden werd er bij woonbestemmingen gewerkt met één bestemming voor elk perceel, waarbij in de bouwstrook de hoofdbebouwing (woning) moest worden opgericht en eventuele aan- en bijgebouwen daarbuiten konden worden gerealiseerd. Deze wijze van bestemmen wordt in het onderhavige bestemmingsplan aangepast. In het huidige plan gaan we uit van een bouwblok waarbinnen de hoofdbebouwing wordt gerealiseerd. In de meest voorkomende situatie (“ondiep” voortuintje, woning en “diepe” achtertuin) bevindt zich daarnaast op het perceel een bestemming Voortuin, waarin de bebouwing maar zeer beperkt mag zijn. Verder nog de bestemming

Achtererf waarbinnen erfbouw, zoals bijgebouwen en aanbouwen aan de woning kunnen worden gerealiseerd. Een uitzondering hierop zijn de woningen die de berging aan de voorzijde van de woning hebben, op deze specifieke, overigens in het plangebied veel voorkomende situatie, wordt later ingegaan.

Om de effecten van een woningvergroting voor de belendende woningen te beperken, is er voor gekozen de bouwblokken van rijwoningen in beginsel een diepte te geven van 8 meter. Indien de bouw



Rijwoningen zonder voortuintje



Aparte bouw



Woning met uitgebouwde entree

Bebouwd erf aan voorzijde van de woning



diepte van de woning dieper is dan 8 meter, wordt uitgegaan van de oorspronkelijke bouwdiepte van de woning. De oorspronkelijke bouwdiepte is de diepte van de hoofdmassa ten tijde van de bouw. Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt in beginsel een bouwdiepte van 10 meter. Gelijk de rijwoningen geldt dat, indien de woningen dieper zijn dan 10 meter, de oorspronkelijke bouwdiepte van de woningen bepalend is. Voor vrijstaande woningen kan, afhankelijk van de grootte van het perceel, een dieper bouwblok worden toegestaan. Een vergroting van een vrijstaande woning over de volle breedte en hoogte heeft immers nauwelijks tot geen effecten voor de belendende percelen. In beginsel wordt uitgegaan van een bouwblokdiepte van 12 meter. In zeer uitzonderlijke gevallen kan een bouwblokdiepte van maximaal 15 meter worden toegestaan.

De mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen en uitbreidingen van de woning worden voor alle woningen verruimd:

1. van de bestemming Achtererf mag 40% tot een maximum van 100 m² worden bebouwd met aan- en/of bijgebouwen, carport etc.;
2. binnen de bestemming Voortuin mag een uitbouw (erker, uitgebouwde entree) worden opgericht;
3. aan de zijkant van een woning kan in veel gevallen een overkapping (carport) worden gebouwd en;
4. het maken van een dakopbouw wordt mogelijk.

Het realiseren van de onder 1,2 en 3 bedoelde bebouwing wordt direct in de voorschriften van het bestemmingsplan geregeld. De onder 4 genoemde mogelijkheid wordt afhankelijk gesteld van een krachtens de voorschriften van het bestemmingsplan te verlenen vrijstelling. Dit is nodig omdat een dakopbouw in meerdere mate invloed heeft op de uitstraling en directe omgeving van de woning. Uiteraard behoren de verschillende bouwwerken nog te voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in de voorschriften van dit bestemmingsplan. Gedacht kan worden aan maximale goot- en bouwhoogte, de breedte van een erker of dakopbouw, etc. Om de openheid tussen de woningen te waarborgen is ervoor gekozen om de hiervoor beschreven erfbebouwing bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde van de woning toe te staan.

Zoals eerder aangegeven komt er nog voor in het plangebied een andere bebouwingstypologie voor wat betreft rijwoningen. Het gaat hier om woningen met diepe tuinen aan de voorzijde van de woning, waar ten tijde van de bouw een bijgebouw en/of een carport is gebouwd. Feitelijk ligt het te bebouwen erf aan de voorzijde van de woning. In deze situatie is ervoor gekozen dergelijke percelen te bestemmen als Voorerf, Woondoeleinden en Achtertuin. Binnen de bestemming Voorerf is het mogelijk, voor zover nog niet aanwezig, een bijgebouw en een carport te bouwen. Binnen de bestemming Achtertuin is verdere bebouwing niet gewenst, immers het te bebouwen erf ligt aan de voorzijde van de woning. Wel kan gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen, zoals de Woningwet die per 1 januari 2003 kent. Volgens deze wetgeving dienen percelen, gelegen op hoeksituaties of grenzend aan de openbare weg of het openbaar groen rekening te houden met de zgn.



Vrijstaande woningen op royale percelen

“plaagstrook” van 1 meter waarbinnen ze niet mogen bouwen. Hierdoor worden mensen met dit soort percelen benadeeld door minder (gunstige) bouwmogelijkheden. De oplossing hiervoor is gevonden in het “vertalen” van een aantal vergunningsvrije bouwmogelijkheden in voorschriften, die gebruikt kunnen worden binnen de bestemming Achtertuin. Gedacht kan worden aan een uitbouw en een tuinhuisje. Op deze wijze zijn de bouwmogelijkheden op dit soort percelen vergelijkbaar met die van de “standaard situatie” rijwoningen.

3.9.3. Vrijstellingsmogelijkheid

Nagenoeg elk bestemmingsplan kent een voorschrift met een vrijstellingsmogelijkheid, waardoor van de in het plan opgenomen maten (bebouwd oppervlak, goot- en bouwhoogte, afstand tot de perceelsgrens etcetera) 10% kan worden afgeweken. In de praktijk van de laatste jaren is deze vrijstellingsmogelijkheid tot recht verworpen en dat heeft geleid tot ongewenste effecten. Reden dan ook om met de binnenplanse vrijstellingen terughoudend om te gaan. Afwijking in maatvoering zal alleen nog worden toegestaan indien:

- dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
- het toepasselijke bestemmingsplanvoorschrift zelf geen vrijstellingsmogelijkheid biedt.

3.9.4. Woningbouwprogramma

In 2004 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode 2005 tot en met 2008 vastgesteld. Dit programma geeft de beschikbare capaciteit en de planning van de woningbouw aan. Elke bouwaanvraag die leidt tot vergroting van de woningvoorraad, moet worden beoordeeld aan het gegeven of deze past binnen de richtgetallen van het provinciale woningbouwbeleid en het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma. Dit geldt eveneens voor de afweging om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van woningen. De hierna genoemde inbreilocaties zijn nog niet in het woningbouwprogramma opgenomen.

3.9.5. Extra woningen

In de bestemmingsplannen Boschweg Noord Oost daterend uit respectievelijk 1962 en 1974 zijn een aantal woningbouwmogelijkheden opgenomen, waarvan geen gebruik is gemaakt. In het voorliggende plan zijn op de betreffende plaatsen wederom woningbouwmogelijkheden opgenomen.

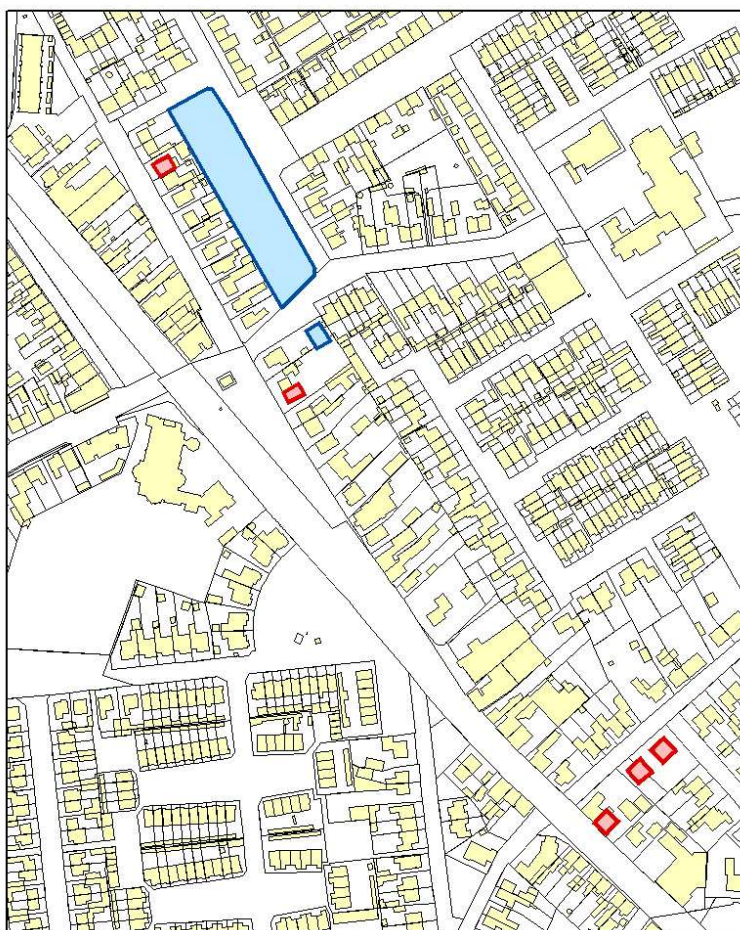
Het gaat om de volgende locaties:

- In de Daliastraat is op nummer 15 een vrijstaande woning aanwezig. Het perceel is voldoende breed voor een dubbel woonhuis. Gelet op het feit dat de belendende woning eveneens een tweekapper is, is een dergelijke woning ter plaatse voorstelbaar.
- Om dezelfde reden is op het adres Boschweg 49 een woningbouwmogelijkheid voor een tweekapper toegekend. Op dit moment is er sprake van een vrijstaande woning op het betreffende perceel.

Ook op het adres Boschweg 91 een woningbouwmogelijkheid voor een tweekapper toegekend. Op dit moment is er sprake van een vrijstaande woning op het betreffende perceel.

- Achter het perceel Boschweg 49 ligt, aan de Houtstraat, een braakliggend terrein. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen hier twee vrijstaande woningen te bouwen om het straatbeeld te completeren. Aan de overzijde van de straat en de directe omgeving zijn reeds twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd.

Naast de woningbouwmogelijkheden, die reeds bestonden op basis van het hiervoor geldende bestemmingsplan, is bekeken waar in het plangebied op aanvaardbare wijze extra woningbouwmogelijkheden zijn. Op het perceel Boschweg 93 is aan de achterzijde op het perceel een extra woningbouwmogelijkheid voor de bouw van één vrijstaande woning opgenomen. Op onderstaand kaartje zijn de diverse bouwvoorwaarden aangegeven.



Overzicht woningbouwmogelijkheden

Rood: bestaande mogelijkheden op basis van bestemmingsplan Boschweg NO 1962/1974

Blauw: extra bouwvoorwaarden

Wijzigingsbevoegdheid Zonnebloemstraat

In het voorliggende plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt extra woningen te bouwen. Op een aantal plaatsen is sprake van een zgn. "achterkantsituatie". Deze situatie doet zich onder meer voor aan de Zonnebloemstraat. De woningen

Daliastraat 1 tot en met 19 hebben diepe achtertuinen, die uitkomen op de Zonnebloemstraat. De woningen aan de overzijde aan de Zonnebloemstraat zijn gesitueerd tegenover deze achtertuinen, ofwel hebben uitzicht op de schuttingen, dan wel de bebouwing in deze achtertuinen. Dit is in stedenbouwkundig opzicht een niet-wenselijke situatie. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 12 woningen. De percelen krijgen de bestemming Tuin, Woondoeleinden en Erf. Naast de woningen moet er in ieder geval worden zorggedragen voor voldoende parkeergelegenheid voor de extra woningen. Ook parkeervoorzieningen die voor de bouw van de woningen worden onttrokken aan het openbaar gebied, moeten worden gecompenseerd. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de richtlijnen vastgelegd in de ASVV 2004, een uitgave van het CROW.

3.10. Woon- en leefomgeving

Vanuit de woningbouwvereniging zal er in 2005 een project starten om de op dit moment weinig actieve wijkcommissies in de wijk Boschweg Noord Oost nieuw leven in te blazen.

Woonservicezones

Binnenkort zal een pilotproject starten in de vorm van woonservicezones, waarvan er naar alle waarschijnlijkheid één in plangebied Boschweg Noord Oost komt. Het gaat onder meer om het organiseren van culturele, sportieve, recreatieve activiteiten, maatschappelijk werk, sociale veiligheid, ondersteuning bij sociale netwerken, mobiliteit en hand- en spandiensten. Bij het laatste kan gedacht worden aan hulp bij financiële administratie, klussendienst, maaltijdservice (Tafeltje Dekje), wasservice etc. Een woonservicezone geeft niet alleen kansen aan oudere of zorgbehoevende inwoners van een wijk, er liggen kansen voor de hele wijk. Een woonservicezone heeft als doel dat het voor iedereen aangenaam wonen en leven is. Het doel is tevens om de betrokkenheid van de burgers bij de wijk te vergroten.

Educatief Basiscentrum

Voor wat betreft het onderwijs in de wijk zijn er in eerste instantie plannen voor het maken van een Educatief Basiscentrum (EBC) op de locatie van De Vossenbergschool. Een EBC is een combinatie tussen basisschool, kleuterschool en buitenschoolse opvang. Er zijn plannen om Sociaal Cultureel Centrum De Kajuit bij het EBC te betrekken. Daarnaast vindt er overleg plaats met stichting jongerenwerk Divers uit Den Bosch om in de wijk opbouwwerk te gaan verzorgen.

Woningmarktonderzoek

In 2001 heeft bureau Companen voor het woningmarktonderzoek een enquête gehouden op wijkniveau en daarbij gevraagd naar de verhuisgeneigdheid, de woonwensen en de waardering van de woning en de woonomgeving. De wijk Boschweg Noord Oost krijgt van de wijkbewoners over het algemeen een gemiddelde waardering als het gaat om de woonomgeving en voorzieningenniveau. Ook over de woning zijn de bewoners overwegend tevreden. Uit het onderzoek vloeien een aantal aandachtspunten voor de wijk voort, die zich richten op het onderhoud van de groenvoorzieningen, verkeersveiligheid

en de inrichting van speelvoorzieningen. (Bron: Visie op het wonen in Schijndel, Companen, januari 2001).

3.11. Speelruimteplan

In de wijk zijn op diverse plekken speelplaatsen ingericht. In de Aloysiusstraat, Gladiolenhof, Fresiahof, Hyacinthof, Crocushof, Salviahof, Lavendelhof, Marjoleinhof, Tijmhof, Primulaplein en Rozenplein zijn speelplekken aanwezig. Op de locaties Papaverstraat, Bloemenpad en Distelpad is naast een speelplaats ook een trapveldje aanwezig. Achter het Bloemenpad, aan de Fresiahof is nog een speelplaats ingericht voor de oudere kinderen/jongeren (13-18 jaar).



Speeltuintje bij de Kajuit



Speelgelegenheid bij hofje

In het Speelruimteplan wordt aangegeven, dat Boschweg Noord Oost gemiddeld genomen een goede wijk is voor wat betreft de speelvoorzieningen. Per locatie zijn weliswaar weinig speeltoestellen aanwezig, maar dit wordt gecompenseerd door het grote aantal speellocaties in de wijk. In 2005-2006 worden een aantal locaties aangepast in de vorm van een herinrichting van de speelplaats, dan wel het opwaarderen van de speelwaarde of het treffen van extra veiligheidsmaatregelen. De speelplaats aan de Lavendelhof zal worden opgeheven. Daarentegen komen er 2 speelplekken voor kinderen van 0-6 jaar in respectievelijk het oosten en zuiden van de wijk. Verder is een extra speelplaats voor oudere kinderen/jongeren in de leeftijdscategorie 13-18 jaar gepland in het park ten noorden van de wijk.

3.12. Hondenbeleid

In maart 2004 de meest recente versie van de Algemene Plaatselijke verordening in werking getreden. Hierin is opgenomen een opruimplicht voor de uitwerpselen van honden.

Op het gebied van de mentaliteitsverandering zijn er een aantal maatregelen genomen. Via informatieavonden en artikelen in het Schijndels Weekblad en het Brabants Dagblad wordt de burger op de hoogte gesteld van het hondenbeleid. In diverse winkels zijn opruimmiddelen voor hondenpoep te koop. De inzet van een gemeentelijk handhaver heeft een sterk preventieve werking. Zijn rol is met name het wijzen van mensen op hun verantwoordelijkheid, dan wel het verstrekken van informatie op dit gebied.

Op dit moment zijn in de wijk Boschweg Noord Oost een aantal voorzieningen getroffen in de strijd tegen hondenpoep. Er zijn een viertal hondentoiletten aangelegd. Verder zijn op diverse plekken afvalbakken geplaatst. In het groengebied langs de structuurweg is een uitlaatrouten aangelegd. Tevens is daar een uitrenveld aangelegd, waar honden los mogen lopen.

3.13. Verkeer

In het plangebied Boschweg Noord Oost bestaat de volgende wegentypologie:

- Gebiedsontsluitingswegen, maximum snelheid 70 km/h:
De structuurweg.
- Gebiedsontsluitingswegen maximum snelheid 50 km/h:

Floralaan gedeeltelijk, vanaf de Structuurweg tot aan de kruising met de Papaverstraat.

- Erftoegangswegen A, maximsnelheid +30 km/h:
De Boschweg;
Floralaan gedeeltelijk, vanaf de kruising met de Papaverstraat tot aan de kruising met de Boschweg;
Zwembadweg, vanaf de Structuurweg tot de kruising met de Molendijk-Zuid.
- Erftoegangswegen B, maximumsnelheid 30 km/h:
Alle wegen binnen het plangebied, met uitzondering van de hiervoor genoemde.

(Bron: Gemeentelijk Verkeersplan, Goudappel en Coffeng b.v., 2001).

Parkeerbeleid

In bestemmingsplan Boschweg Noord Oost uit 1974 is op diverse plekken een mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een garagebox. Op de meeste plaatsen is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Tot op heden zijn de mogelijkheden tot het oprichten van garageboxen niet benut in de Distelstraat, de Ranonkelstraat, de Lavendelhof, Tijmhof en het Crocushof. De vraag is of deze garageboxen op de bestemmingsplankaart gehandhaafd moeten worden. In het Tijmhof, Crocushof en Lavendelhof zijn weliswaar parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners van de/het aangrenzende straten/hofje. Het realiseren van garageboxen in de openbare ruimte levert een beperking aan het gebruik van de openbare ruimte. Immers, parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen door eenieder worden gebruikt, terwijl een garagebox slechts door de eigenaar of huurder daarvan wordt gebruikt. Hierdoor zal de reeds aanwezige parkeerdruk alleen verder toenemen. Om die reden is besloten de niet gebruikte mogelijkheden voor het bouwen van garageboxen van de plankaart te halen. Daarnaast worden, om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te behouden (parkeerplaatsen c.q. groen), geen nieuwe mogelijkheden voor de bouw van garageboxen in het plangebied opgenomen.

3.14. Openbare verlichting

Uit het openbare verlichtingsplan gemeente Schijndel blijkt dat in het plangebied een deel van de woonstraten in het plangebied niet voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. De gemeenteraad heeft de intentie uitgesproken om in een periode van tien jaar, na het vaststellen van de voornoemde beleidsnotitie, alle verlichting binnen de gemeente op peil te brengen.

Gedacht moet worden aan de volgende maatregelen:

- Openbare achterpaden en of brandgangen en garageterreinen, (indien eigendom gemeente), worden voorzien van openbare verlichting of de lichtmasten in de aangrenzende straten worden zodanig geplaatst dat achterpaden en/of brandgangen worden mee-verlicht;
- Alle verlichting op deze wegen wordt uitgevoerd als nachtbranders.

- Op jeugd ontmoetingsplaatsen zal in principe verlichting worden aangebracht overeenkomstig de richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen;

3.15. Groen



Park bij de structuurweg

In het plangebied is op diverse plaatsen groen aanwezig. Uiteraard is er sprake van privégroen, behorende en ook gesitueerd op de percelen waar woningen aanwezig zijn. Daarnaast is er ook sprake van openbaar groen, in de vorm van een ruime parkachtige groenvoorziening langs de structuurweg. Aan het Distelpad is, evenals aan de Papaverstraat en de Floralaan een ruime groenvoorziening aanwezig. Deze zijn ook als zodanig bestemd. Verder is op veel plaatsen straatgroen aanwezig. Dit groen is opgenomen binnen de bestemming “Verkeersdoeleinden”. Door het opnemen van groen binnen deze bestemming is het mogelijk zonder langdurige procedures flexibel om te gaan met de inrichting van het openbaar gebied. Op deze manier kan op eenvoudige wijze gezorgd worden voor een openbaar gebied dat voldoet aan de tand des tijds. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan parkeervoorzieningen. Uitgangspunt is wel dat er voldoende straatgroen aanwezig blijft, zodat de kwaliteit van het openbaar gebied op peil blijft.

Openbaar groenstructuur

Vanaf de Structuurweg kom je de wijk binnen via een tweetal stadspoorten, nml. de Floralaan, en de Zwembadweg. Aan de buitenzijde van de wijk, tegen de Structuurweg aan, bevindt zich een groene zone met een wandelgebied, kinderspeelplaats en hondenuitrenveld. Deze groene randzone vervult een essentiële rol voor het ecologisch beheer van het openbare groen en het functioneren van de ecologische infrastructuur. Vanuit deze zone kunnen de ecologische waarden zich verder uitbreiden naar andere gebieden in de kom, zowel langs de Structuurweg als via de groene infrastructuur in de wijken. De groenvoorziening aan het Distelpad dient eveneens als belangrijk groenelement. Ten zuiden van het plangebied ligt langs de Floralaan een groene long. Door de grote randlengte heeft deze long een vrij hechte relatie met het openbaar groen in het plangebied. De wijk kent een aantal ruime straatprofielen waarin veel groen is aangelegd. Deze brede profielen zijn waardevol voor een goed functionerende ecologische infrastructuur. Daarnaast bezitten deze groengebieden diverse recreatieve aspecten.

Bomenstructuur

De bomenstructuur in de wijk wordt voor het belangrijkste deel bepaald door de bomen in enkele brede straten: de Tulpstraat, Leliestraat, Zonnebloemstraat, Distelstraat, Papaverstraat en de Andoornstraat. Daarnaast is de boombeplanting langs de Zwembadweg en de Floralaan van belang. De bomen vormen een essentieel onderdeel in de ecologische infrastructuur.

Bijzondere objecten

De bossage aan het Bloemenpad is een belangrijke drager van de groenstructuur in de wijk. Tenslotte komen in het plangebied een aantal monumentale bomen voor, te weten:

- De esdoorns langs de Boschweg 129-144;
- De boomgroep aan de Zwembadweg, nabij de aansluiting Structuurweg;
- De bomen tegenover de kerk aan de Boschweg;
- De eiken langs het Bloemenpad;
- De populier op de hoek Floralaan/Boschweg.

3.16. Welstandsbeleid

In de welstandsnota zijn voor het plangebied Boschweg Noord Oost 2005 de volgende bouwstenen (hema's) opgenomen:

- H2, Historische dorpse bebouwingslinten;
- T3, Instituten;
- W3, Tuindorpen en tuinwijken;
- W4, Woonwijken in traditionele blokverkaveling;
- W6, Woonerven;
- W9, Individuele woningbouw.

In de welstandsnota wordt aangegeven wat het gehanteerde beleid bij elk van deze bouwstenen is.

3.17. Voorzieningen

In het plangebied zijn een aantal winkels, kantoren en bedrijven aanwezig aan de Boschweg, Daliastraat en de Papaverstraat.



Winkels langs de Boschweg

Adres	Bedrijfstype
Boschweg 41c	Videotheek
Boschweg 43	Geschenkenwinkel
Boschweg 55-57	Leeg
Boschweg 61 / az perceel	Opslag installatiebedrijf
Boschweg 63 vz perceel	Verhuur machines
Boschweg 65 az perceel	Installatiebedrijf
Boschweg 73	Brood en banket
Boschweg 75	Fietswinkel
Boschweg 95	Kaaswinkel
Boschweg 101	Installatiebedrijf
Boschweg 101a	Hobby-cadeaushop
Boschweg 115-117	Bloemenwinkel
Boschweg 119	Bakkerij-winkel
Daliastraat 4	Kantoor
Daliastraat 6	Sportschool
Zonnebloemstraat 10	Kantoor
Zonnebloemstraat 16	Confectiebedrijf/winkel
Papaverstraat 32	Supermarkt

3.17.1. Distributie planologisch onderzoek

In het distributie planologisch onderzoek is het gebied aan de Molenaarstraat en het centrum rond de markt aangemerkt als hoofdwinkelgebied. Het plangebied Boschweg Noord Oost is niet aangewezen als winkelgebied. Toch is het niet wenselijk om de bestaande detailhandel in het plangebied geheel te beletten. Gelet op het beleid zoals omschreven in het distributie planologisch onderzoek zou het wenselijk zijn om de winkels gericht op de dagelijkse boodschappen in het plangebied te behouden. Voor wat betreft een aantal winkels is het op

basis van het beleid wenselijk dat deze naar het centrumgebied verplaatsen. Het gaat hier met name om de zogenoemde “winkelwinkels”. Een aantal bedrijven, zoals de videotheek, de sportschool en de installatiebedrijven kunnen eveneens binnen het plangebied blijven.

3.17.2. Bestaande bedrijven

Ondanks het door de gemeente gewenste beleid, is het niet wenselijk de mogelijkheden die op een perceel bestaan, op grond van een voorgaand bestemmingsplan, te beperken. Van oudsher is het gebied langs de Boschweg bedoeld voor gebruik als overwegend woonfunctie, waarbij in de woning een winkel of bedrijfje geëxploiteerd kon worden. Bij het bestemmen is daarom gekeken naar de bestaande bedrijven en winkels. Deze kunnen gehandhaafd blijven. Panden waarin al gedurende twee jaar of langer geen bedrijf meer is gevestigd (inschrijving KvK), hebben een woonbestemming gekregen waarbij het niet langer mogelijk is een winkel of bedrijf te exploiteren. Op deze wijze wordt, door middel van een uitsterfconstructie, uitvoering gegeven aan het beleid.

3.17.3. Nieuwvestigingen

Ondanks het feit dat rondom de Boschweg sprake is van een gemengd gebied, waarbij de woon- en winkel/bedrijfsfunctie elkaar afwisselen is het toch wenselijk te kijken naar welke nieuwe bedrijven aanvaardbaar zijn. De bedrijven die op dit moment gevestigd zijn in het plangebied kunnen daar blijven bestaan. Op het moment dat het bedrijf verdwijnt, kan daarvoor een ander bedrijf terugkomen, mits deze past binnen de milieucategorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk overlast van de bedrijvigheid voor omwonenden beperkt.

3.17.4. Bestemmingssystematiek

Er vanuit gaande dat het gebied langs de Boschweg overwegend een woonfunctie heeft, is bij het bestemmen zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van de overige woonbestemmingen in het plangebied. De percelen, waar op dit moment geen bedrijf is gevestigd, hebben de bestemming “Voortuin”, “Woondoeleinden” en “Achtererf” gekregen. De percelen, waar op dit moment een bedrijf is gevestigd zijn positief bestemd in de vorm van “Voortuin”, “Wonen met detailhandel” of “Wonen met kleine bedrijven” en “Achtererf”. Binnen laatstgenoemde bestemming (Achtererf) is het mogelijk 40% van de gronden met deze bestemming, met een maximum van 100 m², te bebouwen. Deze bebouwing kan gebruikt worden ten dienste van de hoofdbestemming op het perceel, ofwel ten behoeve van de functie wonen, alsook voor het bedrijf.

In het gebied langs de Boschweg zijn een aantal percelen waar op dit moment meer bebouwing aanwezig is dan maximaal toegestaan binnen de bestemming “Achtererf”. In de voorschriften is bepaald dat deze bebouwing geacht wordt te voldoen aan de bepalingen in dit plan, mits daarvoor bouwvergunning is verleend.

Onderstaand kaartje geeft een overzicht van de diverse voorzieningen en horecagelegenheden in het plangebied



Overzicht bestaande detailhandel en horecavestigingen
Rood: horecagelegenheden
Groen: overige voorzieningen

3.18. Horecagelegenheden

Voor het gebied rondom de Boschweg is het beleid gericht op de volgende onderdelen:



Horecagelegenheid Boschweg

	Doel	Middel
Levendigheid	Verplaatsing uitgaansgerichte horeca naar de Hoofdstraat/Kloosterstraat	Verplaatsing in ruimtelijk opzicht mogelijk maken
Leefbaarheid	Handhaven sociale functie horeca door huidig aanbod te consolideren	Zorgen voor kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden

In het plangebied is op een aantal plaatsen een horecagelegenheid aanwezig. In de onderstaande tabel is onder meer aangegeven waar binnen het plangebied horecagelegenheden gevestigd zijn en welk type horeca dit is (horecastructuurvisie gemeente Schijndel).

Adres	Naam	Horeca type	Bedrijfstype
Boschweg 61	Café 't Venneke	4	Café-biljart/zaal
Boschweg 79	Chinees-Indisch restaurant Hong Cheng	2	Restaurant
Boschweg 105	Café The Holy Cow	4	Rockcafé
Boschweg, 121	Cafetaria De Stoofpot	3	Cafetaria
Papaverstraat 30	Cafetaria Snackbar Jopie	3	Cafetaria

De horeca in het plangebied heeft voornamelijk een buurtfunctie. Uitzondering hierop is het rockcafé Holy Cow, dat in feite een aanvullend concept is op het aanbod in het centrum. Het horecabeleid in plangebied is gericht op het behouden van de aanwezige bedrijven, daar deze een plaats in de Schijndelse gemeenschap hebben verworven. Gelet op het beleid hebben de diverse horecagelegenheden daarom een positieve bestemming gekregen.

3.18.1. Bestemmingssystematiek

Er vanuit gaande dat het gebied langs de Boschweg overwegend een woonfunctie heeft, is bij het bestemmen zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van de overige woonbestemmingen in het plangebied. De percelen, waar op dit moment geen horecagelegenheid is gevestigd, hebben de bestemming “Voortuin”, “Woondoeleinden” en “Achtererf” gekregen. De percelen, waar op dit moment wel een horecagelegenheid is gevestigd zijn positief bestemd in de vorm van “Voortuin”, “Wonen met horeca” en “Achtererf”. Binnen laatstgenoemde bestemming (Achtererf) is het mogelijk 40% van de gronden met deze bestemming, met een maximum van 100 m², te bebouwen. Deze bebouwing kan gebruikt worden ten dienste van de hoofdbestemming op het perceel, ofwel ten behoeve van de functie wonen, alsook voor het bedrijf.

Binnen de bestemming “Wonen met horeca” is onderscheid gemaakt in twee typen horeca door middel van een aanduiding op de plankaart. Op percelen met de aanduiding WH1 is horeca toegestaan waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt (café, restaurant, hotel, pension). Binnen het plangebied behoren daartoe de bedrijven aan de Boschweg 61, 79 en 105. Op percelen met de aanduiding WH2 is horeca toegestaan waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren plaatsvindt, (snackbar, cafetaria, broodjeszaak, automatiek, lunchroom, ijssalon). Binnen het plangebied behoren daartoe de bedrijven aan de Boschweg 121 en de Papaverstraat 30.

In het gebied langs de Boschweg zijn een aantal percelen waar op dit moment meer bebouwing aanwezig is dan maximaal toegestaan binnen de bestemming “Achtererf”. In de voorschriften is bepaald dat deze bebouwing geacht wordt te voldoen aan de bepalingen in het plan, mits daarvoor bouwvergunning is verleend.

3.19. Wegverkeerslawaaï

Voor het plangebied dient bij nieuwbouwmogelijkheden aan de volgende wegen akoestisch onderzoek te worden verricht:

- Structuurweg (gebiedsontsluitingsweg max. 70 km/h);
- Floralaan gedeeltelijk, vanaf de Structuurweg tot aan de kruising met de Papaverstraat. (gebiedsontsluitingsweg max. 50 km/h).

Voor de overige wegen in het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, akoestisch onderzoek is hier niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan kent de volgende extra bouwmogelijkheden:

- a. 1 woning achter op het perceel Boschweg 93;

- b. een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 12 woningen aan de Zonnebloemstraat.

Deze woningen worden gerealiseerd aan een weg met een snelheidsbeperking van maximaal 30 km/h, waardoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Verder kent het bestemmingsplan een aantal woningbouwmogelijkheden, die reeds bestonden in het vorige bestemmingsplan, maar nooit gebruikt zijn. De overige bebouwing in het plangebied is bestaand. In het plangebied zijn geen nieuwbouwmogelijkheden opgenomen die liggen binnen de geluidzone van de Structuurweg, dan wel de Floralaan.

3.20. Milieuhinderlijke bedrijvigheid

In het plangebied ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In het gebied zijn een aantal bedrijven aanwezig. Aan de Boschweg bestaat de bedrijvigheid grotendeels uit detailhandelsactiviteiten. Daarnaast een videothek, een bakkerij, een aantal horeca-, en installatiebedrijven. Aan de Daliastraat zijn gevestigd een sportvereniging en een kantoor t.b.v. zakelijke dienstverlening. Aan de Zonnebloemstraat zijn gevestigd een kantoor alsook een kledingbedrijfje. Aan de Papaverstraat zijn daarnaast nog een supermarkt en cafetaria te vinden. De aanwezige bedrijven in het plangebied behoren grotendeels tot categorie 1 en 2 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (1999), hierna te noemen bedrijvenlijst. In deze categorieën vallen bedrijven die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Uitzonderingen

In het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd die vallen in een hogere milieucategorie en derhalve eigenlijk niet thuishoren in een woonwijk. Deze situatie is echter van oudsher ontstaan. De cafébedrijven aan de Boschweg 61 en 105 behoren tot categorie 3 van de bedrijvenlijst. De activiteiten die horen bij een bedrijf in deze categorie, hebben volgens de bedrijvenlijst een grotere afstand tot woonbebouwing nodig dan in de huidige situatie, nml in beginsel een afstand van 50 meter. Deze bedrijven zijn reeds in de woonomgeving geïntegreerd en leveren geen onevenredige hinder op. De mogelijkheden voor extra nieuwbouwwoningen zijn allen op een grotere afstand dan 50 meter van deze horecabedrijven en vallen dus buiten de geluidzone. Aan de Daliastraat is op het perceel nummer 15 een mogelijkheid gekomen voor een 2/1 kapwoning. Deze bouwmogelijkheid was reeds aanwezig in het voorgaande bestemmingsplan. Het bedrijf aan de Boschweg 43 heeft naast detailhandel een kleinschalige gasopslag. Voor alle bovengenoemde bedrijven geldt dat deze voldoen aan alle eisen die de Wet Milieubeheer hieraan stelt.

Buiten het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd die in het kader van dit bestemmingsplan toch genoemd worden. Aan de Boschweg 62 zit de Boerenbond. Zij hebben een vergunning voor de opslag van vuurwerk. Aan de Hopstraat 16, alsook aan de Molendijk Zuid 20 zijn gevestigd een tankstation met LPG. Deze bedrijven voldoen allen aan de thans geldende regelgeving vastgelegd in de Wet Milieubeheer, dan wel het Besluit Externe Veiligheid (zie in dit kader ook paragraaf 2.1.2).

Aan huis verbonden beroep

Een andere soort bedrijvigheid die veel voorkomt in het plangebied is het bedrijf of beroep aan huis. Aan deze vorm van bedrijvigheid zijn voorwaarden verbonden die zijn vastgelegd in de Aan huis verbonden beroepenregeling, een beleidsregel die is vastgesteld in 1996 en gewijzigd in 2005. Deze regeling is specifiek bedoeld voor kleinschalige bedrijfjes die vanuit huis kunnen worden geëxploiteerd en door de aard en omvang goed ingepast kunnen worden in een woonomgeving, zonder overlast te veroorzaken. Hierbij is het uitgangspunt dat het bedrijf duidelijk ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie en geen overlast mag geven aan de omgeving. Alhoewel dit fenomeen op diverse plaatsen in het plangebied voor komt, is dit niet de vorm van bedrijvigheid die wordt bedoeld in deze paragraaf.

Conclusie is dan ook dat in het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn, waarvan verplaatsing vanwege hun overlast voor de omgeving noodzakelijk wordt geacht.

4. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Ontwikkelingen in het plangebied zijn gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De bouwmogelijkheden binnen het plangebied zijn grotendeels benut. De in het plan voorkomende bouwmogelijkheden zijn particuliere bouwmogelijkheden. Zij dienen zelf zorg te dragen voor een goede exploitatie-opzet.

5. Juridische aspecten

De planopzet is vertaald in de voorschriften en de bestemmingsplankaart. De voorschriften en de plankaart vormen samen het bindend geheel van dit bestemmingsplan. Het plangebied is ingedeeld in bestemmingen, die de toegelaten doeleinden en de bijbehorende bouwingsmogelijkheden reguleren.

5.1. Verkeersdoeleinden

Artikel 3 en 4 beschrijven de bestemming Verkeersdoeleinden. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de Structuurweg, bestemd voor het snelverkeer (snelheid maximaal 70 km/h), met de daarbij passende inrichting en wegen voor het langzaamverkeer (snelheden ≤ 50 km/h), met dien verstande dat verkooppunten voor motorbrandstoffen binnen beide bestemming niet zijn toegestaan. Het merendeel van de wegen binnen Verkeersdoeleinden I zijn reeds aangepast tot 30 km/h wegen. Deze bestemming is tevens bedoeld voor de aanleg van parkeervoorzieningen, in de vorm van parkeerstroken, -terrein, garageboxen, alsook speelvoorzieningen, al naar gelang de aanduiding op de plankaart. Tevens is het binnen beide bestemmingen mogelijk om groenvoorzieningen te realiseren. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van kunstwerken (civiel en artistiek), geluidwerende voorzieningen, etc zijn ook mogelijk.

5.2. Woondoeleinden

De bestemming Woondoeleinden (artikel 5) heeft te maken met een groot deel van het plangebied, omdat het merendeel van het plangebied bestaat uit bestaande woningen. Op de plankaart zijn bouwblokken getekend, waarbinnen de hoofdmassa van de woning gebouwd mag worden. De gronden rondom de woningen krijgen de bestemming Voortuin en Achtererf, dan wel Voorerf en Achtertuin. Binnen de bestemming Woondoeleinden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt aan de Zonnebloemstraat extra woningen te realiseren.

5.3. Voortuin

Aan de zijde van de voorgevel van de woning komt een bestemming Voortuin (artikel 6). Bij woningen op hoeksituaties kan het voorkomen dat de woning, afhankelijk van de ligging van de woning ten opzichte van de belendende woningen, twee voorgevels heeft. In dat geval wordt langs de zijgevel en het verlengde daarvan ook de bestemming Voortuin gelegd. Op gronden met deze bestemming mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter. Hierop zijn 3 uitzonderingen mogelijk:

- een erker/overdekte entree aan de voorgevel;
- aan de zijgevel kan, onder voorwaarden, vrijstelling worden verleend voor een erfafscheiding van een dicht gedeelte van 1 meter hoog, met daarboven gaaswerk met beplanting tot 2 meter bouwhoogte;
- een deel van de carport mag worden opgericht binnen de bestemming Voortuin.

5.4. Achtererf

De bestemming Achtererf (artikel 7) wordt gebruikt in combinatie met de bestemming Woondoeleinden en Voortuin. Het gaat om de situatie waarbij de voortuin grotendeels onbebouwd dient te blijven. Deze bestemming wordt eveneens gebruikt in combinatie met de bestemmingen Woondoeleinden met respectievelijk detailhandel, horeca of kleine bedrijven.

Binnen de bestemming Achtererf mogen de gronden worden aangewend voor bebouwing ten dienste van aan de hoofdbestemming afhankelijke doeleinden. Gedacht kan worden aan uitbreiding van de hoofdmassa op het perceel, al dan niet vrijstaande bijgebouwen, als ook bouwwerken geen gebouwen zijnde. De gronden met de bestemming Achtererf mogen voor 40%, met een maximum van 100 m², worden bebouwd.

5.5. Voorerf

In het plangebied is op diverse plaatsen sprake van woningen met hele diepe tuinen aan de voorzijde van de woning, waar ten tijde van de bouw een bijgebouw en/of een carport is gebouwd. Feitelijk ligt het te bebouwen erf aan de voorzijde van de woning. Voor zover nog niet aanwezig, wordt binnen de bestemming Voorerf (artikel 8) de mogelijkheid geboden tot het bouwen van een bijgebouw, alsook een carport.

5.6. Achtertuin

De bestemming Achtertuin (artikel 9) wordt gebruikt in combinatie met de bestemming Woondoeleinden en Voorerf. Omdat het voorerf het te bebouwen erf is, is bebouwing aan de achterzijde van de woning, binnen de bestemming Achtertuin, eigenlijk niet gewenst. Om ervoor te zorgen dat mensen met dergelijke bestemmingen op hun perceel niet teveel worden benadeeld, is ervoor gekozen om een aantal mogelijkheden van het bouwvergunningvrij bouwen, zoals de Woningwet die vanaf 1 januari 2003 biedt, te vertalen in voorschriften, zodat deze, ongeacht de ligging van het perceel, gebruikt kunnen worden binnen de bestemming Achtertuin. Gedacht kan worden aan een uitbouw of een klein tuinhuisje. Op deze wijze gelden op betreffende percelen soortgelijke bouw mogelijkheden als op andere plaatsen in Schijndel.

5.7. Maatschappelijke doeleinden

De bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 10) bevat onder andere onderwijs- en sportvoorzieningen. Binnen deze bestemming vallen basisschool de Vossenbergh, de sporthal en sociaal cultureel centrum de Kajuit.

5.8. Wonen met detailhandel

Binnen de bestemming Wonen met detailhandel (artikel 11) is het mogelijk één woning te hebben, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het exploiteren van een winkel. De woonfunctie mag zowel op de begane grond, alsook op de verdieping. De winkelfunctie mag uitsluitend op de begane grond. Deze bestemming wordt gebruikt in combinatie met de bestemming Achtererf.

5.9. Wonen met horeca

Binnen de bestemming Wonen met horeca (artikel 12) is het mogelijk één woning te hebben, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het exploiteren van een horecagelegenheid. De woonfunctie mag zowel op de begane grond, alsook op de verdieping. De horecafunctie mag uitsluitend op de begane grond. Deze bestemming wordt gebruikt in combinatie met de bestemming Achtererf.

5.10. Wonen met kleine bedrijven

Binnen de bestemming Wonen met kleine bedrijven (artikel 13) is het mogelijk één woning te hebben, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het exploiteren van een bedrijfje in de milieucategorie 1 en 2. De woonfunctie mag zowel op de begane grond, alsook op de verdieping. De bedrijfsfunctie mag uitsluitend op de begane grond. Deze bestemming wordt gebruikt in combinatie met de bestemming Achtererf.

5.11. Bedrijven

De bestemming bedrijven (artikel 14) is gebruikt voor percelen met een dusdanig specifiek bebouwingskarakter dat hierop redelijkerwijs geen woonbestemming kan worden gelegd. De bebouwing is simpelweg niet geschikt als woning. Binnen deze bestemming kunnen bedrijfjes worden geëxploiteerd in de milieucategorie 1 en 2.

5.12. Groenvoorziening

Binnen de bestemming Groenvoorziening (artikel 15) worden regels gesteld ten aanzien van de invulling van de openbare ruimte, in het bijzonder de groenvoorziening. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk om paden en langzaamverkeerroutes in de vorm van fietspaden aan te leggen. Tevens zijn speelvoorzieningen en kunstobjecten toegestaan. Ook geluidwerende voorzieningen ten behoeve van de structuurweg zijn mogelijk binnen de bestemming.

5.13. Aanvullende bepalingen

Indien voor een bestemming specifieke gebruiks-, vrijstelling- of wijzigingsvoorschriften gelden, zijn die in het betreffende artikel opgenomen. Om het plan leesbaar en overzichtelijk te houden is ervoor gekozen dergelijke voorschriften die van toepassing zijn op alle bestemmingen op te nemen in respectievelijk artikel 16, 17 en 18. Hetzelfde geldt voor de het artikel met de dubbeltelbepaling en de overgangsbepalingen in artikel 20 en 21. Indien vrijstelling kan worden verleend wordt de te volgen procedure beschreven in artikel 19. Als laatste wordt in artikel 22 aangegeven hoe het plan in correspondentie kan worden aangehaald.