

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding en bestaande situatie.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3. Bestaande situatie	6
2. Beleidskader.....	8
2.1. Rijksbeleid	8
2.1.1. Nota Ruimte	8
2.1.2. Externe veiligheid	9
2.1.3. Flora- en Fauna	9
2.1.4. Cultuurhistorie en archeologie	10
2.1.5. Luchtkwaliteit	10
2.2. Provinciaal beleid	11
2.3. Gemeentelijk beleid	12
2.3.1. Woon- en leefomgeving	12
2.3.2. Woonvisie	12
2.3.3. Speelruimteplan.....	13
2.3.4. Hondenbeleid	13
2.3.5. Verkeer	13
2.3.6. Openbare verlichting.....	14
2.3.7. Groen	14
2.3.8. Welstandsbeleid	14
2.3.9. Duurzaam bouwen.....	15
2.3.10. Distributie planologisch onderzoek	16
2.3.11. Nota geïntegreerd horecabeleid	16
2.4. Omgevingsaspecten	17
2.4.1. Wegverkeerslawaaï	17
2.4.2. Milieuhinderlijke bedrijvigheid	18
3. Planbeschrijving.....	19
3.1. Nota Ruimte	19
3.2. Besluit externe veiligheid.....	19
3.3. Flora en Fauna	22
3.4. Cultuurhistorie en archeologie	22
3.5. Besluit luchtkwaliteit	26
3.6. Bodem	26
3.7. Waterhuishouding.....	26
3.8. Woningen	27
3.8.1. Algemeen.....	27
3.8.2. Bestemmingssystematiek	27
3.8.3. Algemene vrijstellingsbevoegdheid	29
3.8.4. Woningbouwprogramma	29
3.8.5. Wijzigingsbevoegdheid	29
3.9. Bestaande bebouwing die afwijkt van het bestemmingsplan	30
3.10. Afhankelijk Wonen	31
3.11. Woon- en leefomgeving	32
3.12. Speelruimteplan.....	32
3.13. Hondenbeleid	32
3.14. Verkeer	32
3.15. Openbare verlichting.....	34
3.16. Groen	34
3.17. Welstandsbeleid	35
3.18. Voorzieningen	35

3.18.1.	Distributie planologisch onderzoek	36
3.18.2.	Bestaande bedrijven	36
3.18.3.	Bestemmingssystematiek	36
3.19.	Horecagelegenheden	38
3.20.	Wegverkeerslawaaï	39
3.21.	Milieuhinderlijke bedrijvigheid	39
4.	Economische uitvoerbaarheid	40
5.	Juridische aspecten	41
5.1.	Definities.....	41
5.2.	Verkeersdoeleinden	41
5.3.	Woondoeleinden.....	41
5.4.	Voortuin.....	41
5.5.	Achtererf.....	42
5.6.	Maatschappelijke doeleinden	42
5.7.	Begraafplaats	42
5.8.	Wonen met detailhandel	42
5.9.	Verspreide voorzieningen	42
5.10.	Bijzondere woondoeleinden	42
5.11.	Groenvoorziening.....	42
5.12.	Aanvullende bepalingen	43
6.	Vooroverleg en procedure.....	44
6.1.	Vooroverleg.....	44
6.1.1.	Waterschap Aa en Maas	44
6.1.2.	Directie ruimtelijke ontwikkeling en handhaving van de provincie Noord-Brabant.....	44
6.1.3.	Brandweer, hulpverleningsdienst Brabant Noord	44
6.1.4.	Ministerie van defensie , Dienst Vastgoed Defensie	44
6.2.	Verdere procedure	44

1. Inleiding en bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

De inhoud van het ruimtelijk beleid wordt voor een groot deel bepaald op rijks- en provinciaal niveau. Op lokaal niveau is het bestemmingsplan het belangrijkste instrument waar de burger mee te maken heeft in de ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is een beleidsstuk waarin de gemeente de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor een bepaald gebied vastlegt. Het is bindend voor de overheid en burgers. Hieraan wordt dan ook rechtszekerheid ontleend. Met het bestemmingsplan geeft de lokale overheid aan welke ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening voor een bepaald gebied wenselijk zijn en toelaatbaar worden geacht. Dit betekent dat bepaald is op welke wijze een stuk grond – meestal met opstallen – gebruikt en bebouwd mag worden door de eigenaar, rechthebbende, of anderszins belanghebbende.

De gemeente Schijndel is bezig met de actualisering van de bestemmingsplannen. De komende jaren wordt het aantal bestemmings- en wijzigingsplannen teruggebracht naar ongeveer 10 bestemmingsplannen. Een reden voor de actualisering is om te komen tot een uniformering en digitalisering van planregels en verbeeldingen. Daarnaast is er een wettelijke verplichting om de bestemmingsplannen actueel te houden.

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. Het bestemmingsplan zal een overwegend conserverend karakter krijgen. Dit betekent niet dat er geen veranderingen op de bestaande situatie mogelijk zijn. In geval van een conserverend bestemmingsplan wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur als uitgangspunt genomen. Op het schaalniveau van het individuele perceel verschaft het bestemmingsplan duidelijkheid over de eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor onder andere woningen en bedrijven. Verschillende regelingen in het bestemmingsplan zijn hiervoor van betekenis. De mogelijkheden tot uitbreiding zullen niet voor iedereen hetzelfde zijn. Van belang is in ieder geval dat het bestemmingsplan op een consistente manier met uitbreidingsmogelijkheden omgaat.

Uitgangspunt blijft dat het bestemmingsplan de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plangebied en de karakteristiek van de deelgebieden respecteert. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen zich af binnen deze structuur.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Mandelalaan en het verlengde daarvan, de Oetelaarsestraat, de Boschweg en de bestemmingsplannen Buitengebied 2000 herziening 2008 en De Kleine Borne. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 52,7 ha.

Voor het plangebied vigeren nu nog de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door gemeenteraad	Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
Boschweg ZW	19-07-1963	18-03-1964
Boschweg ZW, wijziging Van Helmontstraat	12-02-1965	01-12-1965
De Steenen Kamer	06-06-1975	19-05-1976
De Steenen Kamer, wijziging artikel 11	02-07-1979	03-10-1979
De Steenen Kamer, 2 ^e wijziging artikel 11	07-04-2003	28-05-2003
Grevekeur	13-12-1984	18-02-1986
Grevekeur, 1984 wijziging	22-07-2003	27-08-2003
Buitengebied	24-06-1983	05-09-1984 KB 23-03-1988
Buitengebied herz V	09-03-1995	13-08-1995
Plan in Hoofdzaak	24-07-1964	22-12-1965

1.3. Bestaande situatie

De wijk Boschweg Zuid West telt circa 1150 woningen met circa 3050 inwoners en heeft een woningbezettingsgraad van gemiddeld 2,6 inwoners per woning. De oudste woningen in het plangebied dateren uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw en zijn op diverse plaatsen incidenteel gebouwd, voornamelijk aan de Boschweg en de Schutsboom. Overige woningen aan de Boschweg dateren uit de jaren '50. Het plangebied is grotendeels opgebouwd in de jaren '60 en '70. Het gebied is in de jaren '80 afgerond met woningen aan de rand van het plangebied, onder meer aan de Baselaarshoef, Lidwinastraat en Korenmolen. De inbreidingslocatie aan de Evertsenlaan dateert uit de jaren '90.

In het plangebied bevindt zich de rooms-katholieke kerk langs de Boschweg, met daarnaast de pastorie. Achter de kerk ligt de begraafplaats. Aan onderwijsvoorzieningen zijn aanwezig een kleuterschool en basisschool 't Kwekkeveld. Aan de Jan van Amstelstraat is gelegen een sporthal. Een markant gebouw in het plangebied is huize Lidwina, gelegen aan de Jan van Amstelstraat. Dit gebouw dateert uit de jaren '30. Vroeger was dit gebouw in gebruik als verzorgingshuis. Verder bevinden zich in het plangebied een aantal winkels, bedrijfjes op het gebied van zakelijke en persoonlijke dienstverlening en een horecagelegenheid. Deze concentreren zich voornamelijk in het gebied langs de Boschweg.

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 is door de rijksoverheid vastgesteld op 23 april 2004 en formeel in werking getreden op 27 februari 2006. Deze nota geldt met ingang van 1 juli 2008 van rechtswege als de nationale structuurvisie. Het bevat de visie van de Rijksoverheid 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. De Rijksoverheid 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.
- De Rijksoverheid 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.
- De Rijksoverheid 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 echter motiveren (verantwoorden) in het besluit waarom van die waarde wordt afgeweken.

Op grond van het BEVI 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 in stand houden van (half) natuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De 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 verblijfsplaatsen 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 ordeningsbeleid. 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

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen.

Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtegebruik te beperken. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

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

In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren. De Paraplunota bevat de concretisering van de hoofdlijnen van het beleid zoals weergegeven in de Interimstructuurvisie. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Constructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Uitwerkingsplan Uden-Veghel

Schijndel is gelegen binnen de grenzen waarvoor het uitwerkingsplan Uden-Veghel van toepassing is. Mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft prioriteit, locaties worden aangewezen in het uitwerkingsplan. Kort gezegd: inbreiden gaat voor uitbreiden. Op de plankaart behorende bij het uitwerkingsplan Uden-Veghel, heeft het plangebied Boschweg Zuid West 2010 deels de aanduiding "herstructurering" en deels de aanduiding "beheer en intensivering".

Herstructurering

Een deel van 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 herstructurerings-opgave, 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.

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

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.

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. Aan dit beleidsplan is een uitvoeringsplan gekoppeld, dat in 2004 geheel is afgerond. Zo zijn er op diverse strategisch bepaalde locaties afvalbakken geplaatst en hondentoiletten en uitrenvelden gerealiseerd.

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. Maatregelen die genomen zijn:

1. De Algemene Plaatselijke Verordening is op dit punt aangepast. Met uitzondering van enkele aangewezen plekken, is het in de bebouwde kom nergens toegestaan een hond te laten poepen. Een uitzondering op deze regel geldt wanneer de uitwerpselen direct worden opgeruimd;
2. Op het gebied van de mentaliteitsverandering zijn er een aantal maatregelen genomen. Via informatieavonden en artikelen in het Schijndels Weekblad en het Brabants Dagblad is 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 voornamelijk het wijzen van mensen op hun verantwoordelijkheid, dan wel het verstrekken van informatie op dit gebied.

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. Daarnaast is het "Bomenbeleidsplan" vastgesteld, waarin het wensbeeld voor de Schijndelse bomenstructuur wordt aangegeven. Dit document bevat een overzicht welke bomen beschermwaardig zijn.

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 laatstelijk door de gemeenteraad vastgesteld in 2007.

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 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 detailaspecten;
- 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 situering, 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.

Herziening detailhandelsbeleid

Op dit moment wordt een herziening van het detailhandelsbeleid voorbereid. Ten tijde van de voorbereiding van dit bestemmingsplan was dit beleid nog niet vastgesteld. Het opnemen van dit beleid in het bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde. Gelet op de inhoud daarvan zal vaststelling van het nieuwe beleid ten aanzien van detailhandel in het voorliggende plangebied niet leiden tot grote beleidswijzigingen. Ook in het conceptbeleid valt het gebied langs de Boschweg buiten het hoofdwinkelgebied. De aanwezige detailhandel in het gebied wordt gerespecteerd. Uitbreidingen van deze winkels mogen niet leiden tot een beperking van het functioneren van het hoofdwinkelgebied, dat is gelegen in het centrum van Schijndel.

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 (op grond van door de 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 het college van Burgemeester en Wethouders, waarbij de geluidbelasting in binnenstedelijke gebieden ten hoogste 65 dB(A) mag bedragen.

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 zestien 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

In het plangebied zelf liggen geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid (BEVI). Ten oosten van het plangebied is gevestigd Total Verhagen aan de Molendijk Zuid 20. Dit bedrijf is onder meer een LPG verkooppunt. Op grond van de huidige regelgeving gelden de navolgende afstanden die aangehouden moeten worden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Type inrichting	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds re- servoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1500 m ³ /jaar	110	25	15
LPG-tankstation met een doorzet tot 1000 m ³ /jaar	45	25	15

Bron: Regeling externe veiligheid inrichtingen

Uit de milieuvergunning van het bedrijf aan de Molendijk Zuid 20 blijkt dat de doorzet van het bedrijf minder bedraagt dan 1000 m³. Derhalve ligt de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico op 45 meter van het vulpunt en de 10-5 plaatsgebonden risicocontour op 25 meter van het vulpunt. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Beiden contouren liggen buiten het plangebied Boschweg Zuid West 2010.

Verantwoording groepsrisico

Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie mogelijk wordt getroffen door een ongeval met gevaarlijke stoffen, in de onderhavige situatie door een ongeval met LPG. De invloedsafstand van het LPG-tankstation bedraagt 150 meter. Dit betekent dat de verantwoordingsplicht primair geldt binnen dit gebied. In de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, augustus 2004 (concept) van het Ministerie van VROM (hierna te noemen Handreiking), worden dichtheden (aantal personen per hectare) genoemd die binnen dit invloedsgebied mogelijk zijn, zonder de hiervoor gestelde richtwaarde (oriëntatiewaarde) te overschrijden. Zie onderstaande tabel.

Doorzet LPG (m ³)	Max effect-afstand Invloeds gebied	Opp.effec t Afstand (ha)	Afstand tot 10 ⁻⁵ contour (m)	Afstand tot 10 ⁻⁶ contour (m)	Opp. 10 ⁻⁵ contour (ha)	Opp. 10 ⁻⁶ contour (ha)	Max.aant al/ha vanaf 10 ⁻⁵ - contour	Max.aant al/ha vanaf 10 ⁻⁶ - contour
< 1.000 ₃	150 m	7,07	25	45	0,20	0,64	16	17
< 1.500 ₃	150 m	7,07	25	110	0,20	3,80	9	19

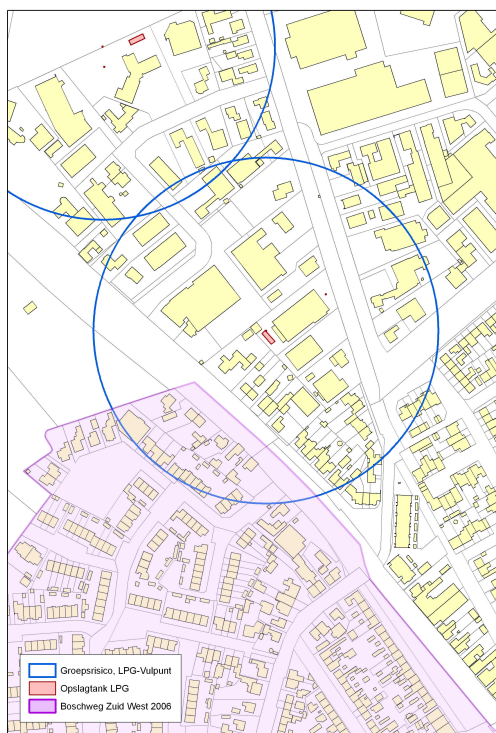
Personendichtheidstabel 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'

De zone tussen de 10⁻⁵ en 10⁻⁶ contour is bebouwd. Volgens de bovenstaande tabel betekent dit, dat de maximale personendichtheid – vanaf de 10⁻⁵ contour tot de grens van het invloedsgebied, hierna te noemen werkgebied – 16 personen per hectare bedraagt om nog te voldoen aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De oppervlakte van het werkgebied bedraagt 6,87 ha (3.14 X 150⁻² - 25⁻²). Om de oriëntatiewaarde niet te overschrijden mogen er dus in het werkgebied maximaal 16 X 6,87 = 110 mensen aanwezig zijn.

Onderstaande tabel is geeft aan wat de personendichtheid in het werkgebied is. Bij de berekening is gebruik gemaakt van de werkwijze uit de Handreiking.

Aard gebruik	aantal	personen	totaal	correctiefactor	Aanwezig
Woningen, incl bedrijfswoningen	52	2,4	124,8	1,1	113
Woonvoorziening Vizier/Watermolen	1	13	13	-	13
Bedrijven	Ca 8000 m ²	1 per 100 m ²	80	2,2	36
Totaal aantal personen					162
Invloedsgebied				150 m	7,07 ha
PR-contour				25 m	0,20 ha
Oppervlakte werkgebied					6,87 ha
Personendichtheid in werkgebied					24 pers/ha
Grenswaarde GR Conform Revi					16 pers/ha
Groepsrisico					Groter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groeprisico wordt overschreden.



Plaatje invloedsgebied LPG

Zoals op bovenstaand plaatje af te lezen, valt het invloedsgebied maar voor een klein gedeelte over het plangebied Boschweg Zuid West 2010. Gelet op de verdeling van de woningen en bedrijven in het werkgebied, is eveneens te zien dat het aantal woningen en daarmee de personendichtheid in het plangebied Boschweg Zuid West 2010 slechts een relatief klein percentage van de totale personendichtheid in het werkgebied vertegenwoordigt.

Er is in dit plangebied sprake van een bestaande situatie. Het bestemmingsplan is conserverend en biedt weinig ontwikkelingsmogelijkheden. Om de oriëntatiewaarde niet verder te overschrijden zijn er binnen het invloedsgebied van het LPG station geen extra woningbouwmogelijkheden opgenomen.

In het BEVI is geen saneringsplicht opgenomen voor de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Wel is het convenant LPG-autogas ondertekend door het ministerie van VROM en de LPG-sector. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor de verbetering van de veiligheid op en rond LPG-tankstations.

In dit convenant zijn onder meer afspraken gemaakt ten aanzien van veiligheidsmaatregelen bij het bevoorraden van de stations. Zo dient de LPG-sector zorg te dragen voor:

- het aanbrengen van een verbeterde vulslang;
 - het aanbrengen van een hittewerende coating op de LPG-autogastankauto's.
- Door deze maatregelen neemt de kans op een explosie af. Daarnaast levert dit bij een ongeluk tijdwinst waardoor ontruimingsmaatregelen en brandweerinzet meer kans van slagen hebben.

Een andere maatregel kan bestaan uit het werken met een loskooi met sprinklers. Dit is een kooiconstructie waarin de tankwagen staat tijdens het overpompen van LPG.

Om een goede inzet van hulpverleningsdiensten mogelijk te maken en de schade tot een minimum te beperken zijn de volgende zaken van belang:

- adequate planvorming; de gemeentelijke brandweer zal er door middel van een aanvalsplan beter en sneller in slagen om een eventueel incident te bestrijden;
- zorg dragen voor een goede en snelle alarmering van de bevolking, zodat mensen nog kans hebben uit het rampgebied weg te vluchten.

Bovenstaande maatregelen zijn weliswaar erg belangrijk, maar niet ruimtelijk van aard. Deze zaken kunnen dan ook niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Er zal in een afzonderlijk traject bekeken moeten worden welke van bovenstaande maatregelen doorgevoerd kunnen worden.

In het ergste geval dat zich, ondanks bovenstaande maatregelen, zich toch een calamiteit voordoet, is er voor de woningen in het plangebied Boschweg Zuid West 2010 gelegenheid tot zelfredzaamheid. De Oliemolen, de Gasthuisstraat en de Boschweg (richting centrum) kunnen dienen als vluchtroute die van de risicobron afliggen.

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 enkele locatie ruimte geboden voor de bouw van een solitaire woning. Deze komen tussen bestaande woningbouw. Een verdere afweging naar eventuele nadelige effecten op beschermde soorten is dan ook niet nodig.

3.4. Cultuurhistorie en archeologie

Monumenten Inventarisatie Project

Begin jaren '90 is in opdracht van de provincie een cultuurhistorische inventarisatie Noord Brabant / het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een serie rapporten waarin voor de diverse gemeenten de cultuurhistorisch waardevolle elementen van elk in het MIP opgenomen object wordt beschreven. Een deel van de objecten uit het MIP zijn aangewezen tot rijks- dan wel gemeentelijk monument.

Van het plangebied Boschweg Zuid West zijn in het MIP gemeente Schijndel de volgende objecten aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol:

- Boschweg 64;
- Boschweg 116;
- Boschweg 118;
- Boschweg 122-150;
- Boschweg 182-182a;
- Jan van Amstelstraat 31 (huidige Gasthuisstraat 36);
- Jan van Amstelstraat 31a en 33;
- Schutsboom 13;
- De Steenen Kamer 14-16.

Van deze panden zijn een aantal aangewezen tot gemeentelijk monument. Het gaat om de bebouwing aan de Jan van Amstelstraat 33, de Gasthuisstraat 36, alsook aan de Boschweg 116 en 118. Verder in deze paragraaf worden deze panden inhoudelijk besproken.

Cultuurhistorische waardenkaart 2005

De cultuurhistorische waardenkaart 2005 (CHW 2005) is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op 23 maart 2005. Bij het opstellen van de CHW 2005 is het MIP als uitgangspunt genomen. Bij de inventarisatie is bekeken of genoemde objecten op dit moment nog cultuurhistorisch waardevolle elementen bevatten, gelet op de thans geldende normen.

Voor het onderhavige plangebied zijn de volgende objecten in dit rapport opgenomen:

- Boschweg 116;
- Boschweg 118;
- Boschweg 122- 150.

De bebouwing Boschweg 116 en 118 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Laatstgenoemde bebouwing aan de Boschweg 122-150 is cultuurhistorisch waardevol, omdat het Bossche School Elementen bevat. Deze bebouwing is grotendeels in gebruik als woning. In twee pandjes zit bij de woning een winkel. De bebouwing is overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd. In het bestemmingsplan Boschweg Zuid West uit 1963 had de bebouwing reeds een woonbestemming, waardoor wijziging van de bebouwing niet snel te verwachten is. Indien in de toekomst een verbouwing van deze panden aan de orde is, dan zal, met in acht name van hetgeen beschreven is in het MIP, met zorg aandacht worden besteed aan het behoud van de cultuurhistorische waardevolle elementen van deze bebouwing.

Monumentale panden

Een aantal panden uit het MIP, zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Beeldbepalend voor de omgeving is Huize Lidwina, dat in 1933 is gebouwd aan de Jan van Amstelstraat 33. Rechts van het gebouw ligt een voormalige T-boerderij (aan de Gasthuisstraat). De bejaardenwoningen rondom huize Lidwina worden in de toekomst gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw. Bij de te realiseren nieuwbouw moet terdege rekening worden gehouden met de directe nabijheid van het monumentale pand.



Het gebouw aan de overzijde, aan de Gasthuisstraat 36, dateert van 1930 en heeft eveneens een monumentale status. Dit gebouw is in gebruik als basisschool. De bebouwing achter dit object, aan de Jan van Amstelstraat is gesloopt. Ook hier dient bij het ontwerp van de nieuwbouw aansluiting te worden gezocht bij het monumentale pand.

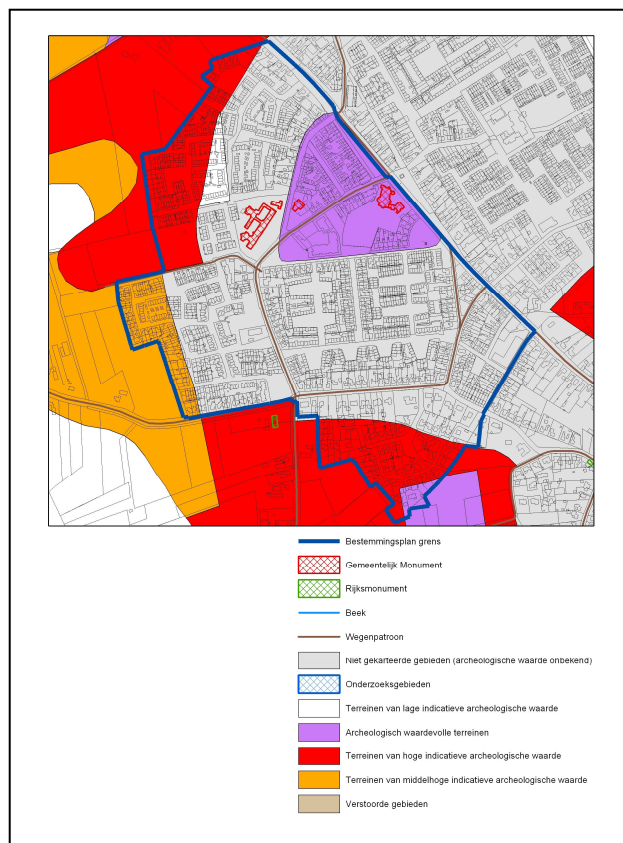
Op een markante plaats langs de Boschweg 116-118 ligt de Rooms Katholieke kerk "O.L. Vrouwe van de Heilige Rozenkrans". In 1928 werd de sacristie en de kerk gebouwd. Rond 1955 werd de kerk uitgebreid met onder andere een doop-

kapel. De kerk vormt een mooie eenheid met de naastgelegen pastorie aan de Boschweg 114. Dit gebouw is gelijktijdig met de kerk in 1928 gerealiseerd.

Archeologische waardenkaart

Bij cultuurhistorische waarden wordt onderscheid gemaakt tussen bovengrondse (zichtbare) en ondergrondse (in eerste instantie niet zichtbare) waarden. De laatste groep zijn de archeologische waarden.

Op de cultuurhistorische waardenkaart 2005 van de provincie Noord Brabant is het plangebied aangemerkt als laag archeologisch waardevol gebied. Extra bescherming van het gebied is formeel gezien dan ook niet nodig. Door de Archeologische Vereniging Kempen- en Peelland is echter een rapport opgesteld dat de archeologische en cultuurhistorische waarden in de gemeente Schijndel beschrijft. In dit rapport zijn de gebieden aangewezen die volgens de schrijvers van het rapport een (indicatieve) archeologische waarde hebben. Onderstaand kaartje is een toelichting op het rapport voor het gebied Boschweg Zuid West 2010.



- De gebieden aangemerkt met een paarse kleur zijn archeologisch waardevol, omdat, op grond van plaatselijk waargenomen archeologische vondst- of spoorconcentraties, de aanwezigheid van archeologische sporen in de ondergrond of in de directe omgeving ervan verondersteld kan worden.

Binnen het gebied rondom de kerk aan de Boschweg zijn op een tweetal plaatsen ook daadwerkelijk vondsten gedaan in het verleden. Er is een compleet Romeins olielampje gevonden met de afbeelding van een hond. De

tweede vondst bestaat uit een holle boomstam met een doorsnede van 90 cm en een hoogte van 3 tot 3,5 meter. De punt hoorde naar alle waarschijnlijkheid bij een oude boerderij die vroeger achter de huidige woningen lag, vlakbij de Gasthuisstraat. De vondsten dateren uit de Romeinse tijd en wellicht de Middeleeuwen.

In het gebied achter de woningen aan de Kortenaerstraat, overigens gelegen buiten het plangebied, is eveneens een vondstplaats. Tijdens archeologisch onderzoek werd overwegend rood-, grijs- en zacht gebakken aardewerk gevonden. Verder proto- en Westerwald steengoed, bouw materiaal als baksteen en lei, een lakengootje, vuurstenen vuurkets, een slak, musketvogels, muntjes en pijpmateriaal.

De omschrijving van de vondsten komt uit de vondstenindex, die als bijlage is gevoegd bij het rapport "Archeologische en cultuurhistorische waarden in de gemeente Schijndel".

- De gebieden aangemerkt met een rode kleur worden merendeels gevormd door oude akkerlanden, de hoge zwarte en bruine enk-eerdgronden van de bodemkaart. Deze zogenaamde esdekken zijn gevormd door de Laat Middeleeuwse hoeven, die vaak op de rand van de oude akkerlanden gesitueerd zijn.
- De met oranje aangemerkte gebieden zijn voornamelijk dekzandruggen en zandkopjes zonder vondsten.

Het bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2010 is een conserverend plan dat voornamelijk is gericht op de reeds aanwezige functies binnen het plangebied. Het plangebied is in de loop der jaren volgebouwd met woningen en bebouwing voor andere functies. Er zijn dan ook geen vergaande ingrepen in de bestaande structuur te verwachten. In dit bestemmingsplan is overwegend de bestaande situatie vastgelegd. Mocht er in de toekomst echter toch grootschalige bouwwerkzaamheden plaatsvinden, dan zal in het kader van de op dat moment te volgen procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening, voldoende aandacht worden besteed aan de archeologische aspecten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de herontwikkeling van bestaande gebieden. Hierbij zullen de aanbevelingen uit het rapport van de archeologenvereniging Peel- en Kempenland in acht worden genomen. Dat betekent dat er bij dergelijke ontwikkelingen, sowieso binnen de op bovenstaande kaart als archeologisch aangewezen gebieden, onderzoek zal worden gedaan naar archeologische vondsten.

In het kader van de herbestemming van huize Lidwina, alsook de herontwikkeling van het gebied daaromheen, is in oktober 2005 archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek dat werd aangevuld met een karterend bodemonderzoek. In dit gedeelte van het plangebied zijn geen archeologische indicatoren gevonden.

Overal in het plangebied, maar met name in de gebieden die zijn aangewezen als cultuurhistorisch waardevol, moet bij bodemversturende activiteiten gelet worden op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Archeologische vond-

sten dienen op grond van artikel 47 van de Monumentenwet te worden gemeld. Meldingen kunnen worden gedaan bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant.

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 enkele locatie ruimte geboden voor de bouw van een woning. Deze komt tussen bestaande woningbouw. 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 Zuid West 2010 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. Het beleid van de gemeente is erop 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 rioleringssysteem.

Een van de onderwerpen in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2005 is om bij vervanging van riolering in bestaande plannen te bezien of aanleg van gescheiden stelsels mogelijk is om verdere afkoppeling van regenwater te bewerkstelligen.

In Boschweg Zuid west ligt een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater van het gehele gebied wordt middels gemalen afgevoerd naar een tussenstation gelegen aan De Steeg, genaamd Gemaal Schijndel en vandaar via een persleiding getransporteerd naar de rioolwaterzuivering (RWZI) in Heeswijk-Dinther. In de Baselaarshoef bevindt zich de enige riooloverstort in dit gebied. Deze is in 2002 door Waterschap Aa en Maas als risicovol voor mens en dier aangemerkt. In de Wvo-vergunning (2003) is door het waterschap de verplichting opgenomen om de overstort te saneren. Hiertoe is door Tauw een rapport opgesteld "Sanering overstort Baselaarshoef" dd. 21 april 2004. De voorgestelde verbeteringsmaatregelen, zoals vergroting pompcapaciteit en voorzieningen aan de overstort zelf moeten ertoe leiden dat de overstort niet langer als 'risicovol' wordt aangemerkt. Deze maatregelen zijn medio 2006 uitgevoerd.

Ombouw van het gemengde stelsel naar een gescheiden stelsel is (nog) niet aan de orde. Het beleid hierover is vastgelegd in het Waterplan. In dit plan is - samen met alle betrokkenen - beleid vastgelegd voor de komende jaren op het gebied van water. Bij de formulering van het beleid zijn de uitgangspunten van

waterschappen Aa en Maas en de Dommel in acht genomen. Eén van de onderdelen in het waterplan is een waterkansenkaart. Hierop wordt per gebied aangegeven of dit zich leent voor bijvoorbeeld bebouwing en/of infiltratie van hemelwater. Boschweg Zuid-West is van nature een nat gebied met storende leemlagen. Naar verwachting is dit gebied niet geschikt om te infiltreren.

3.8. Woningen

3.8.1. Algemeen

In de loop der tijd zijn de woonwensen gewijzigd. Met name voor woningen uit de jaren zeventig of eerder worden bouwvergunningen aangevraagd voor woningaanpassingen.



Gestapelde woningen



Rijwoningen



2/1 kapwoningen



Vrijstaande woningen



Rijwoningen Boschweg

Zowel de in Schijndel geldende, verouderde bestemmingsplannen maar ook de bestemmingsplannen, die de laatste jaren zijn vastgesteld, bieden onvoldoende mogelijkheden om tegemoet te komen aan de uitbreidingswensen van de bebouwing van onze burgers. Dit blijkt uit de aanvragen om bouwvergunning van de afgelopen jaren. Dit gegeven is aanleiding geweest om voor "het wonen" nieuw beleid te formuleren. Dit beleid wordt omschreven in de beleidsnotitie Bebouwingsregeling Wonen. De basis hiervan is in 2002 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierbij is bepaald dat het beleid wordt doorvertaald in de te actualiseren bestemmingsplannen. In 2003 en 2009 is dit beleid gewijzigd, waarbij de wijzigingen voornamelijk hebben geleid tot meer objectieve beleidsuitgangspunten.

3.8.2. 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 aaneen gebouwde woningen (rijwoningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde 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 in de vorm van de bestemming Woondoeleinden, waarbinnen de hoofdmassa wordt gerealiseerd. Daarnaast bevindt zich 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.

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

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 bouwdiepte 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 wordt in beginsel uitgegaan van een bouwdiepte van 10 meter. In een aantal gevallen geeft de beperkte grootte van het perceel aanleiding de bouwdiepte te beperken tot de bestaande hoofdmassa. Verder geldt ook voor twee-onder-een kapwoningen het gegeven dat wanneer de bestaande hoofdmassa van de woningen dieper is dan 10 meter, deze bouwdiepte bepalend is.

Voor vrijstaande woningen kan, afhankelijk van de grootte van het perceel, een dieper bouwblok worden toegestaan dan bij de overige typen woningen. De bouw mogelijkheden die op grond van het voorgaand planologisch regime bestonden hebben in de loop der jaren geleid tot het ontstaan van de nu bestaande stedenbouwkundige structuur. Het plangebied kent een diversiteit aan perceelsgroottes met daarop bebouwing die over het algemeen in verhouding staat tot de grootte van het perceel. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het vastleggen van deze bestaande stedenbouwkundige structuur. Hierbij is de hoofdmassa opgenomen binnen de bestemming Woondoeleinden. De bebouwing die in architectonisch en/of functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdmassa is opgenomen binnen de bestemming Achtererf. Daarnaast is op perceelsniveau gekeken naar de bouw mogelijkheden die in verhouding staan tot de grootte van het perceel en de ligging van de bestaande hoofdmassa ten opzichte van belendende percelen. Daarbij speelt het karakter van de omgeving uiteraard ook een rol. Dit leidt in sommige gevallen tot een uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdmassa en in andere gevallen niet.

Mogelijkheden erfbebouwing

Naast het vastleggen van de stedenbouwkundige hoofdstructuur worden binnen de bestemming Achtererf bouw mogelijkheden voor erfbebouwing geboden. De praktijk van de afgelopen jaren heeft uitgewezen dat overwegend behoefte is aan uitbreidingsmogelijkheden van de woning in de vorm van een aanbouw, erker, een of meerdere bijgebouw(en) of een carport. Het voorliggende bestemmingsplan doet recht aan deze wens door flexibele (erf)bebouwingsmogelijkheden. Van de bestemming Achtererf mag een bepaald percentage tot een maximum aantal vierkante meters worden bebouwd. Er gelden weinig beperkingen ten aanzien van de situering van deze bebouwing waardoor een flexibele inrichting van het perceel mogelijk is. Verder is het binnen de bestemming Voortuin mogelijk om aan de voorzijde van de woning een aanbouw in de vorm van een erker of uitgebouwde entree te bouwen. Verder biedt het bestemmingsplan een mogelijkheid de woning uit te breiden door middel van een dakopbouw. Van deze bouw mogelijkheid kan niet rechtstreeks gebruik worden gemaakt. In de regels staan de voorwaarden waaronder na een belangenafweging afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit is nodig omdat een dakopbouw in meerdere mate invloed heeft op de uitstraling en directe omgeving van de woning. Uiteraard behoren de verschillende bouw werken nog te voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in de voorschriften van dit bestemmingsplan. Gedacht kan worden aan maximale goot- en bouw hoogte, de breedte van een erker of dakopbouw, etc.

Om de openheid tussen de woningen te waarborgen is de hiervoor beschreven erfbouw bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde van de woning toegestaan. Voor zeer brede percelen zijn regels opgenomen waarmee onder voorwaarden afgeweken kan worden van het bestemmingsplan teneinde aan de andere zijde van de woning nog een aanbouw toe te staan.

3.8.3. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Nagenoeg elk bestemmingsplan kent een regel, waarmee van de in het plan opgenomen maten (bebouwd oppervlak, goot- en bouwhoogte, afstand tot de perceelsgrens etcetera) met maximaal 10% kan worden afgeweken. In de praktijk van de laatste jaren is deze afwijkingsmogelijkheid tot recht verworpen en dat heeft geleid tot ongewenste effecten. Reden dan ook om met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden 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;
- de toepasselijke bestemmingsplanregel zelf geen afwijkingsmogelijkheid biedt.

3.8.4. Woningbouwprogramma

Jaarlijks stelt de gemeenteraad het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de komende vier jaar vast. 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. Het woningbouwprogramma wordt elk jaar geactualiseerd. Hierbij wordt, indien nodig, het aantal woningen alsook het jaartal waarin de woningen worden gerealiseerd, aangepast. De herbestemming van huize Lidwina en omgeving is reeds opgenomen in het woningbouwprogramma. Daarnaast is in het woningbouwprogramma een aantal woningen opgenomen voor particuliere initiatieven.

3.8.5. Wijzigingsbevoegdheid

De Steenen Kamer

In het bestemmingsplan De Steenen Kamer was op het adres De Steenen Kamer 18 een woningbouwmogelijkheid voor twee woningen opgenomen, zonder dat daarvan gebruik is gemaakt. Op het perceel is een vrijstaande woning gerealiseerd met daarbij een praktijkruimte. In het kader van het conserverende karakter van het bestemmingsplan is de bestaande stedenbouwkundige situatie positief bestemd. Gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plaatse is het zeer goed voorstelbaar dat er ontwikkelingen plaatsnemen op het perceel.

Het perceel is dermate groot dat een extra woning niet misstaat in het straatbeeld. In de straat komt zowel vrijstaande als halfvrijstaande bebouwing voor. Er is daarom gekozen om op het perceel een extra vrijstaande woningbouwmogelijkheid te leggen met een wijzigingsbevoegdheid. Tussen de geprojecteerde vrijstaande woning en de belendende bebouwing is voldoende ruimte om de

ruime / open stedenbouwkundige structuur ter plaatse te handhaven. Daarnaast blijft de mogelijkheid voor het oprichten van een twee-onder-één kap woning mogelijk binnen de wijzigingsbevoegdheid

Boschweg

Aan de Boschweg, achter nummer 168 is een timmerbedrijf aanwezig. Een dergelijk bedrijf binnen een overwegende woonomgeving is in stedenbouwkundig opzicht geen gewenste situatie. Er zijn echter geen plannen bekend dat het timmerbedrijf voornemens is binnen de planperiode van 10 jaar de deuren te sluiten. Op dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid gelegd voor de bouw van maximaal 2 woningen. Indien gebruik gemaakt wordt van deze wijzigingsbevoegdheid zal de indeling op het perceel bestaan uit de bestemmingen Voortuin, Woondoeleinden en Achtererf, een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Op deze manier kan worden voorzien in de bouw van twee woningen met de daarbij behorende uitbreidingsmogelijkheden in de vorm van erfbouw. Met deze manier van bestemmen wordt de mogelijkheid geboden binnen de planperiode de woon- en leefomgeving van omwonenden te verbeteren.

Reststroken groen

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de zogenaamde "reststroken groen". Dit zijn stukken groenvoorziening die direct aansluiten aan woonpercelen, maar op grond van het beleid "Verkoop reststroken" in aanmerking komen voor verkoop. Aangezien deze grond over het algemeen de bestemming Groenvoorzieningen of Verkeersdoeleinden hebben, kan hierop niet worden gebouwd ten behoeve van de woonfunctie.

Door de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming van deze gronden te wijzigen in Voortuin of Achtererf. Hierdoor kunnen structurele bouwmogelijkheden worden geboden. Om te bepalen welke bouwmogelijkheden wenselijk zijn zal als toetsingskader het beleid zoals omschreven in de op dat moment geldende Bebouwingsregeling Wonen van toepassing zijn. Op deze manier wordt een actueel en transparant toetsingskader gehanteerd.

3.9. Bestaande bebouwing die afwijkt van het bestemmingsplan

In het plangebied is bebouwing aanwezig die weliswaar met een bouwvergunning is gebouwd, maar die niet voldoet aan de bouwregels van het voorliggende bestemmingsplan. Vaak gaat het om aangebouwde delen van of bijgebouwen bij woningen die op grond van het voormalig planologisch regime hoger konden worden gebouwd dan thans het geval is. Dat neemt niet weg dat het ook kan gaan om andersoortige bebouwing. Aangezien het naar verwachting niet de bedoeling is deze bestaande bebouwing af te breken is hiervoor een regeling in het bestemmingsplan opgenomen. In het artikel is geregeld dat de maatvoering van bestaande bouwwerken bepalend is op de plaats van afwijking van de planregels. De afwijking mag niet worden vergroot. Bij uitbreiding van deze bebouwing dient de uitbreiding te voldoen aan de planregels bij de betreffende bestemming. Herbouw van de bebouwing is mogelijk, mits dit op dezelfde plaats

geschiedt. Met deze regeling wordt hetgeen bij recht is gebouwd gerespecteerd door een positieve bestemming en niet onder het overgangsrecht gebracht.

3.10. Afhankelijk Wonen

In de media is er de laatste jaren steeds meer aandacht voor de maatschappelijke vraag naar woonvormen, waarbij medische of sociale zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden of kennissen. Met name de zorg die volwassen kinderen aan hun ouders willen geven, staat in de belangstelling. Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er ook een toenemende behoefte zijn voor thuis- en mantelzorg en aan geschikte woningen in een dito woonomgeving.

Een oplossing die de overheid wil scheppen is het toestaan van een huisvestingsvorm ten behoeve van mantelzorg. Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders, enzovoorts. Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens.

Deze nieuwe huisvestingsvorm wordt "afhankelijk wonen" genoemd, ofwel het tijdelijk door een mantelzorgbehoevende bewonen van een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning zoals een garage of berging, dan wel (gedeelte van) een aanbouw aan de woning. Deze bebouwing staat ten dienste van de functie wonen. Om het gebruik van gebouwen als zelfstandige woning tegen te gaan, is in het voorliggende bestemmingsplan de bepaling opgenomen dat niet voor bewoning bestemde gebouwen niet mogen worden gebruikt als woning. Onder voorwaarden kan afgeweken worden van het bestemmingsplan c.q. van dit verbod. Eén van deze voorwaarden is dat er bij de bewoner van de afhankelijke woning een noodzaak tot mantelzorg aanwezig is. Omdat het gebruik van het bijgebouw wordt gewijzigd, is een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk.

Het bijgebouw wordt nadrukkelijk niet een extra of zelfstandige woning, maar blijft onderdeel van de bestaande woning, zij het dat in het bijgebouw voorzieningen worden getroffen (sanitair, kookfaciliteiten, etc.) ten dienste van het "afhankelijk wonen". Bij deze constructie worden de gebruiksmogelijkheden van niet voor bewoning bestemde gebouwen, die aanwezig zijn ten dienste van de bestaande woning, tijdelijk verruimd. Nadat de noodzaak tot mantelzorg is verdwenen, bijvoorbeeld door verhuizing van de mantelzorgbehoevende, zal de vrijstelling worden ingetrokken, waarna de woonvoorzieningen verwijderd dienen te worden. De bebouwing mag vanaf dat moment uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

Afhankelijk wonen is een nieuwe constructie waarbij de duurzame handhaafbaarheid een kwetsbaar punt is. Een regeling rondom dit onderwerp vereist van de gemeente een streng handhavingbeleid om ervoor te zorgen dat er geen zelfstandige woning ontstaat en dat het bijgebouw uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van mantelzorg. Er zal dan ook jaarlijks gecontroleerd worden op de juiste naleving van de vrijstelling.



Locatie Kwekkeveld



Speelvoorzieningen

3.11. Woon- en leefomgeving

Educatief Basiscentrum

In 2006 is er besluitvorming geweest over het realiseren van een Educatief Basiscentrum (EBC) op de locatie aan de Cornelis Trompstraat.

Een EBC is een combinatie van een basisschool, kleuterschool en naschoolse opvang. Bij de huidige Kwekkeveldschool zal een 11 klassige basisschool bijgebouwd worden, die dient ter vervanging van de Vossenbergschool die op dit moment aanwezig is in de wijk Boschweg Noord Oost. Deze zal te zijner tijd gesloopt worden. De plannen rondom dit EBC waren ten tijde van de voorbereidingen van dit bestemmingsplan nog niet volledig uitgewerkt. Daarom zal voor deze locatie een separate planologische procedure worden doorlopen.

3.12. Speelruimteplan

In het Speelruimteplan wordt aangegeven, dat Boschweg Zuid West gemiddeld genomen een redelijk tot goede wijk is voor wat betreft de speelvoorzieningen. In de wijk zijn op diverse plekken speelplaatsen ingericht. In de Van Helmontstraat, de Cornelis Trompstraat, de Lidwinastraat, de Grevekeur, de Baselaars-
hoef en de Karel Doormanstraat zijn speelplekken aanwezig. Op de locaties aan de Kortenaerstraat en de Watermolen is naast een speelplaats ook een trapveldje aanwezig.

3.13. Hondenbeleid

In de wijk Boschweg Zuid West zijn voorzieningen getroffen in de strijd tegen hondenpoep. Er zijn een aantal hondentoiletten aangelegd. Verder zijn op diverse plekken afvalbakken geplaatst.

3.14. Verkeer

In het plangebied Boschweg Zuid West 2010 bestaat de volgende wegentypologie:

- Erftoegangswegen A, maximsnelheid 30 km/h:
De Boschweg;
- Erftoegangswegen B, maximumsnelheid 30 km/h:
Alle overige wegen binnen het plangebied.

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

Parkeerbeleid

In bestemmingsplan Grevekeur, alsook in plan Boschweg Zuid West uit 1962 is op een aantal plaatsen de mogelijkheid geboden om garageboxen te bouwen. Op de meeste plaatsen is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Binnen het plangebied is de mogelijkheid op een aantal plaatsen niet of maar deels benut. Dit is onder meer achter de Lidwinastraat, de Korenmolen, de Van Helmontstraat en de Michiel de Ruijterstraat. De vraag is of deze garageboxen binnen het onderliggende bestemmingsplan gehandhaafd moeten blijven.

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 aanwezige parkeerdruk verder toenemen. Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving

op peil te houden, cq te versterken, (voldoende parkeerplaatsen c.q. groen) is besloten naast de reeds aanwezige garageboxen geen mogelijkheden voor de bouw van garageboxen in het plangebied op te nemen.

Wegenstructuur

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan waarin weinig nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Het plangebied bestaat voornamelijk uit een bestaande bebouwings- en wegenstructuur. Om het gebied rondom huize Lidwina een parkachtige functie te geven, dient de bestaande wegenstructuur te wijzigen. In de huidige situatie wordt het gebied rondom huize Lidwina ontsloten door de Jan van Amstelstraat en de Gasthuisstraat. Door het afsluiten van een gedeelte van de Jan van Amstelstraat (tussen de Gasthuisstraat en de Cornelis Trompstraat) voor al het gemotoriseerde verkeer, ontstaan mogelijkheden voor een verbetering van de langzaam verkeerstructuur en vergroting van de groene zone, die op dit moment al aanwezig is tussen de Jan van Amstelstraat en de Cornelis Trompstraat.



Een afsluiting van een gedeelte van de Jan van Amstelstraat leidt tot een verbetering van de leefbaarheid in verschillende straten. Daarnaast zorgt dit voor een relatief rustig verkeersbeeld rond de schoollocatie het Kwekkeveld. Zo zal het verkeer onder andere afnemen in de Jan van Amstelstraat, de Lidwinastraat en de Gasthuisstraat. Het verkeer zal hierdoor een andere route kiezen. Uit onderzoek is gebleken dat een aantal wegvakken een hogere intensiteit te verwerken krijgt. Het gaat hierbij om de Oliemolen, de Cornelis Trompstraat, de Michiel de Ruijterstraat en de Steenen Kamer. Op grond van een analyse is gebleken dat de verwachte intensiteiten passen binnen het intensiteitscriterium van Duurzaam Veilig. Ontwerptechnisch blijken er geen bezwaren te zijn tegen een intensiteitstoename op genoemde straten. Een afsluiting van een gedeelte van de Jan van Amstelstraat heeft bovendien voordelen voor de looproutes van de verschillende scholen. Door de lagere intensiteiten zal de oversteekbaarheid voor kinderen verbeteren. Het is overigens niet te verwachten dat het verkeer door de lagere intensiteit sneller zal gaan rijden door de Cornelis Trompstraat, gezien de aanwezigheid van snelheidsremmende voorzieningen op het wegvak voor de school.

Naast het afsluiten van een deel van de Jan van Amstelstraat, zal het oostelijk deel van deze weg verkeersluw worden gemaakt om de veiligheid rondom de school verder te verbeteren. Onderdeel van de maatregelen is de wegversmalling ter hoogte van het Ankerpad.

Een andere maatregel om de verkeersveiligheid te vergroten kan bestaan uit de realisatie van een oversteekvoorziening aan de Boschweg ter hoogte van Evertsenlaan. Op deze wijze kunnen fietsende kinderen uit de wijk Boschweg Noord Oost vanuit de Houtstraat en de Distelstraat de Cornelis Trompstraat bereiken.

Op termijn zal op de locatie Kwekkeveld een Educatief Basiscentrum (EBC) worden gerealiseerd, waarbij er gezorgd moet worden voor voldoende parkeervoorzieningen. Deze zouden in de Jan van Amstelstraat kunnen worden gemaakt.

Een Kiss and Ride-strook ter hoogte van de school kan voorkomen dat ter plaatse langdurig wordt geparkeerd.

Welke van bovengenoemde maatregelen daadwerkelijk zal worden uitgevoerd, zal blijken bij de ontwikkeling van het EBC. De te nemen maatregelen zijn afhankelijk van de inrichting van de locatie.

(Bron: "Ruimtelijke onderbouwing Huize Lidwina",,, Croonen Adviseurs en "Knelpuntenstudie school-thuisroute EBC-noord locatie Het Kwekkeveld", Goudappel en Coffeng.)

3.15. Openbare verlichting

In het beleidsplan openbare verlichting gemeente Schijndel zijn de resultaten opgenomen van een inventarisatie over het niveau en staat van onderhoud van de openbare verlichting in het plangebied. Voor de straten waar de verlichting niet voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen, heeft de gemeenteraad de intentie uitgesproken om in een periode van tien jaar, na het vaststellen van 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 meeverlicht;
- Alle verlichting op erftoegangswegen wordt uitgevoerd als nachtbranders.
- Op jeugd ontmoetingsplaatsen zal in principe verlichting worden aangebracht overeenkomstig de richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

3.16. Groen

Bomenstructuur

De structuur van het plangebied wordt met name bepaald door wegen en bebouwingsvlakken (de stedenbouwkundige structuur). De bomenstructuur vervult hierin een belangrijke ondersteunende factor. De bomenstructuur is opgebouwd uit meerdere niveaus: de hoofd- en secundaire structuur. De hoofdstructuur wordt gecreëerd door de bomen aan de Boschweg en de Jan van Amstelstraat. Het gebied aangrenzend aan het buitengebied, het Veronicapark, voorzijde huize Lidwina, langs de Jan van Amstelstraat, uitlopend langs de Cornelis Trompstraat behoort eveneens tot deze structuur. De secundaire structuur wordt gevormd door de bomen aan de Gasthuisstraat, de Cornelis Trompstraat, de Meijgraaf, de Steenen Kamer en de Oetelaarsestraat. Daarnaast zijn in het plangebied bomen aanwezig die op zichzelf een waarde vertegenwoordigen, maar geen deel uitmaken van de eerder genoemde bomenstructuren. Elke boom staat op zichzelf, heeft zijn waarde voor ecologie en de beleving van straat of buurt.

In het plangebied, voor huize Lidwina, zijn een aantal bomen aangewezen, die een hogere beschermingswaarde hebben. Het gaat om de volgende bomen:

- De wilde paardenkastanje aan de Gasthuisstraat 31, 1 exemplaar *Aesculus hippocastanum*;
- De zwarte- of ruwe berk aan de Gasthuisstraat 31a, 1 exemplaar *Betula nigra*;



Oetelaarsestraat

- De beuken aan de Gasthuisstraat 31a, 19 stuks *Fagus sylvatica*.

Naast bomen is er in het plangebied op diverse plaatsen ander groen aanwezig. Privégroen, behorende en ook gesitueerd op de percelen waar woningen aanwezig zijn. Daarnaast openbaar groen. Het eerder genoemde gebied, tussen buitengebied en Boschweg heeft een parkachtige functie en is een waardevol ecologisch gebied. Dit gebied draagt voor een belangrijk deel bij aan het groene karakter in de bebouwde kom. Door het afsluiten van een deel van de Jan van Amstelstraat, wordt dit belangrijke groenelement versterkt en verder ontwikkeld.



Plantsoen Evertsenstraat

Verder zijn op diverse plaatsen plantsoenen aanwezig, onder meer langs de oude boerderij aan de Jan van Amstelstraat, aan de Grevekeur, de Meijgraaf, de Evertsenstraat, langs de Baselaarshoef, de Lidwinastraat en de Watermolen. Verder is op veel plaatsen straatgroen aanwezig. Veel van deze groenvoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden". Door het opnemen van groen binnen deze bestemming is het mogelijk 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 dit niet ten koste mag gaan van de groenvoorziening in het plangebied, zodat de kwaliteit van het openbaar gebied op peil blijft.

3.17. Welstandsbeleid

In de welstandsnota zijn voor het plangebied Boschweg Zuid West 2010 de volgende bouwstenen (thema's) opgenomen:

- H1, Historische dorpsgebieden;
- H2, Historische dorpse bebouwingslinten;
- T3, Instituten;
- W3, Tuindorpen en tuinwijken;
- W4, Woonwijken in traditionele blokverkaveling;
- W5, Het nieuwe bouwen;
- W6, Woonerven;
- W9, Individuele woningbouw;
- G1, Parken, groen en sportgebieden.

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

3.18. Voorzieningen

In het plangebied zijn een paar voorzieningen aanwezig aan de Boschweg.



Voorzieningen langs de Boschweg

Adres	Bedrijfstype
Boschweg 62	Mogelijkheid detailhandel
Boschweg 64	Detailhandel
Boschweg 80	Meubelwinkel
Boschweg 122	Dienstverlening
Boschweg 124	Kappersbedrijf
Boschweg (naast 168)	Timmerbedrijf

3.18.1. Distributie planologisch onderzoek

In het laatstelijk uitgevoerde distributie planologisch onderzoek is het plangebied Boschweg Zuid West 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 is het wenselijk 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 "winkel-winkels". Het uitgangspunt is een natuurlijk verloop, waarin de gemeente geen actieve rol heeft.

3.18.2. Bestaande bedrijven

Conform het bepaalde in het bestemmingsplan Boschweg Zuid West uit 1963, is het gebied langs de Boschweg bestemd voor woondoeleinden. In het verleden is er echter op een aantal plaatsen medewerking verleend aan het gebruik van het gebouw voor onder meer detailhandelsactiviteiten en kleine bedrijvigheid. Ondanks het door de gemeente gewenste beleid om centrumvoorzieningen zoveel mogelijk te verplaatsen naar het hoofdwinkelgebied, is het niet wenselijk de bestaande gebruiksmogelijkheden op een perceel te beperken. Bij het bestemmen is daarom gekeken naar de bestaande voorzieningen. Deze kunnen gehandhaafd blijven en zijn positief bestemd. Voor wat betreft detailhandelsvestigingen is uitbreiding van de functie detailhandel niet mogelijk. Door het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden (zowel qua bebouwing als qua gebruik), wordt de strijdigheid met het beleid niet verder vergroot.

3.18.3. Bestemmingssystematiek

Wonen met detailhandel

Langs de Boschweg staat overwegend bebouwing die qua vormgeving geschikt is voor gebruik als woning, al dan niet in combinatie met een winkel of bedrijf. Bij het bestemmen is daarom zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van de overige woonbestemmingen in het plangebied. De percelen, waar op dit moment een detailhandelsvestiging aanwezig is, zijn positief bestemd in de vorm van "Voortuin", "Wonen met detailhandel" en "Achtererf". Binnen deze bestemming is het mogelijk een combinatie van een woning met een detailhandelsvestiging te hebben. Op het moment dat het bedrijf wordt beëindigd, kan de gehele bebouwing worden aangewend voor de woonfunctie. 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 worden gebruikt ten dienste van de woonfunctie op het perceel. Gebruik van deze gronden ten behoeve van detailhandel is evenwel niet toegestaan en daarom binnen de bestemming aangemerkt als niet-toegestaan gebruik. Op deze manier wordt uitbreiding van de detailhandelfunctie voorkomen. Voor zover er ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan reeds bebouwing in gebruik is ten behoeve van detailhandel, kan dit gebruik worden voortgezet. In de voorschriften is per adres bepaald om hoeveel m² dat gaat.

Verspreide voorzieningen

Onder meer op de percelen Boschweg 64 en 80 is een dermate specifieke bebouwing aanwezig, dat deze niet geschikt is voor (toekomstig) gebruik als wo-

ning. In het voorliggende bestemmingsplan krijgen deze gronden daarom de bestemming "Verspreide voorzieningen, met de aanduiding D". Binnen deze bestemming is het mogelijk een detailhandelsvestiging te exploiteren. Om uitvoering te geven aan het beleid is het evenwel niet mogelijk de detailhandelsfunctie te vergroten.

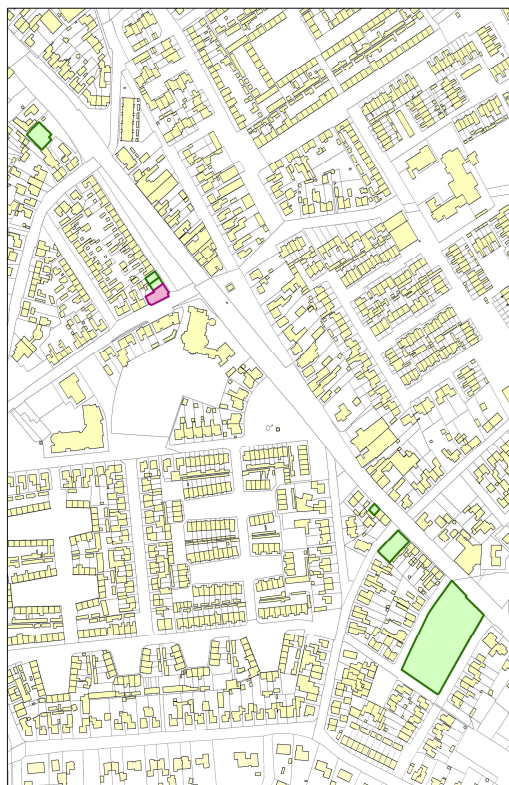
Op het perceel Boschweg 62 was tot voor kort een vestiging van de Boerenbond gevestigd. De huidige bebouwing is door een brand vrijwel totaal verwoest. Vanuit het verleden was er op het betrokken perceel een bouwmassa aanwezig die thans niet meer past in het gewenste bebouwingsbeeld ter plaatse. Door de brand is de mogelijkheid ontstaan bebouwing te ontwikkelen die qua uitstraling beter aansluit op de aanwezige woonbebouwing. Daarbij is de kans ontstaan om te komen tot een kwalitatieve verbetering van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse.

De van oudsher aanwezige bouwmassa was vrijwel gesitueerd op de perceelsgrens aan de zijde van de Mandelalaan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een bouwmogelijkheid geboden waarbij de bebouwing op grotere afstand van de perceelsgrens kan worden gesitueerd. Qua bouw- en goothoogte is aansluiting gezocht bij de woonbebouwing in de omgeving. De oppervlakte van de bebouwing wordt iets beperkt ten opzichte van de situatie voor de brand. Aan de zijde van de Mandelalaan en de Van Helmontstraat is het gedeelte van het perceel tussen het bouwvlak en de openbare ruimte bestemd als Voortuin. De omvang van de bouwmogelijkheid wordt gerechtvaardigd door de realisatie en instandhouding van een bebouwingsvrije zone die door zijn openheid en groene uitstraling het woon- en leefkwaliteit in de directe woonomgeving een forse kwaliteitsimpuls geeft.

Timmerbedrijf Boschweg 168

Aan de Boschweg (naast nummer 168) is een timmerbedrijf gevestigd in een zodanig voor de functie specifieke bebouwing, dat deze in de toekomst niet geschikt is voor gebruik als woning. Gelet op het bestaande gebruik van het perceel, heeft deze een positieve bedrijfsbestemming in de vorm van "Verspreide voorzieningen met de aanduiding B" gekregen. Binnen deze bestemming kan een bedrijf in de milieucategorie 1 of 2 worden geëxploiteerd. Daarnaast is er voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee woningen kunnen worden gerealiseerd.

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



Rood: horecagelegenheid
Groen: overige voorzieningen

3.19. Horecagelegenheden

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

	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

Aan de Boschweg 120 is een horecagelegenheid gevestigd, die voornamelijk een buurtfunctie bekleed, café-zaal De Kikvorsch. Het horecabeleid in het plangebied is gericht op het behouden van de aanwezige bedrijven, daar deze een plaats in de Schijndelse gemeenschap hebben verworven. Om deze reden heeft de horecagelegenheid een positieve bestemming gekregen in de vorm van de bestemming "Verspreide voorzieningen, met de aanduiding hc1". Binnen deze bestemming is horeca toegestaan waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt (café, restaurant).

3.20. Wegverkeerslawaaï

Voor alle wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Om die reden hoeft er bij nieuwbouwmogelijkheden binnen het plangebied geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

3.21. 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 activiteiten op het gebied van detailhandel en dienstverlening. Daarnaast is aanwezig een horecagelegenheid en een timmerbedrijf. 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 daarom eigenlijk niet thuishoren in een woonwijk. Deze situatie is echter van oudsher ontstaan. Het cafébedrijf aan de Boschweg 120, alsook het bedrijf in timmerwerken naast Boschweg 168 behoren tot categorie 3 van de bedrijvenlijst. De activiteiten die horen bij een bedrijf in deze categorie, hebben volgens de bedrijvenlijst, met betrekking tot geluidsoverlast, een grotere afstand tot woonbebouwing nodig dan in de huidige situatie, nml in beginsel een afstand van respectievelijk 50 en 100 meter. Deze bedrijven zijn reeds in de woonomgeving geïntegreerd en leveren geen onevenredige hinder op. De mogelijkheden voor nieuwbouwwoningen zijn gelegen op een grotere afstand en vallen dus buiten de genoemde geluidzones.

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. 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. Hierbij is het uitgangspunt dat het bedrijf duidelijk ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie en geen overlast mag veroorzaken voor de omgeving. Hoewel 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 uitgangspunt van het bestemmingsplan is het conserveren van de bestaande stedenbouwkundige situatie. Binnen het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die vallen onder de categorie van gevallen zoals vermeld in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het is dus niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen voor onderhavig bestemmingsplan.

5. Juridische aspecten

De planopzet is vertaald in de regels en de verbeelding. Deze vormen samen het bindend geheel van dit bestemmingsplan. Het plangebied is ingedeeld in bestemmingen, die de toegelaten doeleinden en de bijbehorende bebouwingsmogelijkheden reguleren.

5.1. Definities

Binnen de bestemming Begripsbepalingen (artikel 1) wordt aangegeven wat wordt verstaan met de diverse termen die worden gebruikt in het bestemmingsplan. Dit om spraakverwarring te voorkomen. De bestemming Wijze van meten (artikel 2) is opgenomen om eenduidig om te gaan met het meten van onder andere bouwwerken.

5.2. Verkeersdoeleinden

Artikel 3 beschrijft de bestemming Verkeersdoeleinden. Het gaat hier om wegen voor het (langzaam)verkeer (snelheden ≤ 50 km/h), met de daarbij passende inrichting, met dien verstande dat verkooppunten voor motorbrandstoffen niet zijn toegestaan. Alle wegen binnen het voorliggende plangebied zijn aangepast tot 30 km/h wegen. Deze bestemming is tevens bedoeld voor de aanleg van parkeervoorzieningen, in de vorm van parkeerstroken, -terrein, garageboxen. Tevens is het binnen deze bestemming mogelijk om groen- en hondenuitlaten speelvoorzieningen te realiseren. Ook water krijgt een plaats binnen deze bestemming, alsook bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van (artistieke) kunstwerken.

5.3. Woondoeleinden

De bestemming Woondoeleinden (artikel 4) 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.

5.4. Voortuin

Aan de zijde van de voorgevel van de woning komt een bestemming Voortuin (artikel 5). 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, afhankelijk van de ligging van de woning t.o.v. de belendende bebouwing, 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.

5.5. Achtererf

De bestemming Achtererf (artikel 6) 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 bestemming Woondoeleinden met detailhandel.

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

5.6. Maatschappelijke doeleinden

De bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 7) bevat onder andere onderwijs- en sportvoorzieningen. Binnen deze bestemming vallen basisschool 't Kwekkeveld, de kleuterschool en een sporthal, maar ook de kerk aan de Boschweg.

5.7. Begraafplaats

De bestemming Begraafplaats (artikel 8) is opgenomen om de gronden achter de kerk aan de Boschweg die in gebruik zijn als begraafplaats op een juiste manier te bestemmen. Binnen de bestemming kunnen voorzieningen ten behoeve van een begraafplaats worden gerealiseerd, zoals het plaatsen van grafzerken, een urnenmuur, etc.

5.8. Wonen met detailhandel

Binnen de bestemming Wonen met detailhandel (artikel 9) is het mogelijk een woning te hebben, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het exploiteren van een winkel.

5.9. Verspreide voorzieningen

Binnen de bestemming verspreide Voorzieningen (artikel 10) is het, al naar gelang de aanduiding op de plankaart mogelijk, een detailhandelsvestiging, een bedrijf of een horecagelegenheid te exploiteren.

5.10. Bijzondere woondoeleinden

De bestemming Bijzondere woondoeleinden (artikel 11) is bestemd voor woondoeleinden, al dan niet in combinatie met zorgfaciliteiten. Afhankelijk van de aanduiding op de plankaart is een maximaal aantal zelfstandige woningen en niet-zelfstandige wooneenheden toegestaan.

5.11. Groenvoorziening

Binnen de bestemming Groenvoorziening (artikel 12) 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 fiets en wandelpaden aan te leggen. Ook water krijgt een plaats binnen deze bestemming. Tevens zijn speelvoorzieningen en kunstobjecten toegestaan.

5.12. Aanvullende bepalingen

Indien voor een bestemming specifieke gebruiks-, vrijstelling- of wijzigingsvoorschriften gelden, zijn die in het betreffende artikel opgenomen. Op grond van artikel 13 worden bestaande maten die afwijken van dit plan positief bestemd. 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 14, 15 en 16. Hetzelfde geldt voor het artikel met de dubbelbepaling en de overgangsbepalingen in artikel 17 en 18. Als laatste wordt in artikel 19 aangegeven hoe het plan in correspondentie kan worden aangehaald.

6. Vooroverleg en procedure

6.1. Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg in een eerdere procedure al aan de betrokken vooroverlegpartners overlegd. Naar verwachting zal het advies van de betreffende hulpdiensten, Dienst Vastgoed Defensie niet veranderen ten aanzien van de kleine wijzigingen in het plan. Hun eerdere reactie is daarom ook weer opgenomen in dit bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is onderhavig bestemmingsplan met de overige overleginstanties besproken.

6.1.1. Waterschap Aa en Maas

Vanuit het waterschap geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot opmerkingen

Deze opmerking is voor kennisname aangenomen.

6.1.2. Directie ruimtelijke ontwikkeling en handhaving van de provincie Noord-Brabant

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen. Er worden geen provinciale belangen geschaad met het plan.

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

6.1.3. Brandweer, hulpverleningsdienst Brabant Noord

Voor dit ontwerpbestemmingsplan is geen advies gevraagd

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen heeft de regionale brandweer advies uitgebracht over het onderhavige bestemmingsplan. Eindconclusie is dat er binnen het plangebied op enkele plaatse ontwikkelingen mogelijk zijn, maar dat die allen gelegen zijn buiten het invloedsgebied van het LPG station aan de Molendijk Zuid. Wel is het zo dat reeds op basis van de bestaande situatie het groepsrisico wordt overschreden.

In het advies van de brandweer worden een aantal mogelijke maatregelen beschreven, waarmee het risico kan worden terug gedrongen. In de toelichting van het bestemmingsplan worden deze maatregelen beschreven. Overigens gaat het hier niet om ruimtelijke maatregelen. Naar aanleiding van het advies is aanpassing van de plankaart of voorschriften dan ook niet nodig.

6.1.4. Ministerie van defensie , Dienst Vastgoed Defensie

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. In de reactie van defensie wordt aangegeven dat de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet in strijd zijn met genoemd militair belang.

6.2. Verdere procedure

Het bestemmingsplan Boschweg Zuid West heeft in 2008 al de gehele procedure doorlopen. Uiteindelijk is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden van het gehele plan.

Inhoudelijk hebben zij geen reactie gegeven op het plan, alleen is er in het voor-
traject een procedurele fout gemaakt in de vorm van een verkeerde verwijzing
in de publicatie.

Het bestemmingsplan zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet
ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt hierbij,
conform het bepaalde in de Wro, gedurende een periode van zes weken ter
visie gelegd. Gedurende de periode van tervisielegging kan eenieder een
zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na de periode van
tervisielegging worden de ingediende zienswijzen beantwoord en, indien
daar aanleiding toe is, verwerkt in het bestemmingsplan.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting
vermeld.