

Bestemmingsplan Hulzebraak 3

Gemeente Schijndel



Bestemmingsplan Hulzebraak 3

Gemeente Schijndel

Rapportnummer: 211x03145.050125_1

Datum: 8 december 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer H. Julicher en de heer R. Krabbenborg

Projectteam BRO: Joop Verhagen, Luke Vredeveld, Natasja de Vroom,
Wim de Ruiter

Concept: juli 2009

Voorontwerp: -

Ontwerp: december 2009

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Hulzebraak , fase 3

Bron foto kapt: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING EN BESTAANDE SITUATIE	5
1.1 Aanleiding	5
1.3 Bestaande situatie	7
1.4 Vigerend bestemmingsplannen	9
2. BELEIDSKADER	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Rijksbeleid	11
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	13
3. UITGANGSPUNTEN	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Woonvisie Schijndel	21
3.3 Woningbouwprogramma 2009-2012	22
3.4 Speelruimteplan	23
3.5 Hondenuitlaatbeleid	25
3.6 Bomen	25
3.7 Verkeer en parkeren	26
4. OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Geluid	27
4.3 Bedrijven en milieuzonering	28
4.4 Bodem	30
4.5 Waterparagraaf	32
4.6 Duurzaam bouwen	40
4.7 Archeologie	41
4.8 Flora en fauna en natuurbescherming	43
4.8.1 Flora en fauna (soorten bescherming)	43
4.8.2 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)	45
4.9 Externe veiligheid	45
4.10 Luchtkwaliteit	50
4.11 Welstandsnota	51
4.12 Kabels en leidingen	52
5. PLANBESCHRIJVING	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Verkavelingsplan	53

5.3 Beeldkwaliteitsplan	54
5.4 Verkeer en parkeren	55
Uit bovenstaande tabellen blijkt, dat het plan ruimschoots voldoet aan de parkeerbehoefte van ruim 300 parkeerplaatsen.	57
5.5 Wijzigingsbevoegdheid Parallelweg	57
 6. JURIDISCHE ASPECTEN	 59
6.1 Inleiding	59
6.2 Systematiek van de planregels	59
6.2.1 Definities	59
6.2.2 Bestemmingsregels	59
6.2.3 Algemene regels	60
6.2.4 Overgangs- en slotregels	61
6.2.5 Bijlagen - Staat van bedrijfsactiviteiten	61
6.3 Specifieke bestemmingsregeling	62
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	 65
7.1 Economische haalbaarheid	65
7.2 Kostenverhaal	65
 8. INSPRAAK EN OVERLEG	 67
8.1 Inleiding	67
8.2 Inspraak	67
8.3 Overleg	67

Separate bijlagen

- Bijlage 1. Gemeente Schijndel; 2009; Woonvisie Schijndel
- Bijlage 2. Gemeente Schijndel; 2005; Strategische visie 'Op weg naar 't Skonste Plekske in 2020'
- Bijlage 3. Gemeente Schijndel; 2009; Woningbouwprogramma 2009-2012
- Bijlage 4. Gemeente Schijndel; 2000; Speelruimtenplan
- Bijlage 5. Goudappel Coffeng; 2001; Gemeentelijk Verkeersplan Schijndel
- Bijlage 6. Geluidstechnische berekeningen m.b.t. wegverkeerslawaaï t.b.v. het verkavelingsplan Hulzebraak, fase III te Schijndel, Van Mierlo bouwfysisch ingenieursbureau; 22 november 2009
- Bijlage 7. Milon Milieu-onderzoek; 2005; Verkennend en nader bodemonderzoek Hulzebraak fase III te Schijndel;
Milon Milieu-onderzoek; 2009; Actualisering bodemonderzoek aan de Hulzebraak (fase 3) te Schijndel
- Bijlage 8. Royal Haskoning; 2008; Hoofdrapport Waterplan Schijndel
- Bijlage 9. Waterschap De Dommel; 2009; Wateradvies Hulzebraak 3
- Bijlage 10. SRE milieudienst; 2008; Energievisie Hulzebraak III, gemeente Schijndel
- Bijlage 11. BAAC; 2004; Schijndel Europalaan – Parallelweg, inventariserend archeologisch veldonderzoek, karterende fase
- Bijlage 12. Ecologica; 2008; Quickscan flora en fauna, Hulzebraak Schijndel
- Bijlage 13. RMB; 2008; Gemeente Schijndel, Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen
- Bijlage 14. Oranjewoud; 2009; Hulzebraak III te Schijndel, Onderzoek externe veiligheid, Berekening en verantwoordingsplicht
- Bijlage 15. Gemeente Schijndel; 2009; Rapport luchtkwaliteit Hulzebraak III
- Bijlage 16. BRO; 2009; Beeldkwaliteitsplan Hulzebraak 3

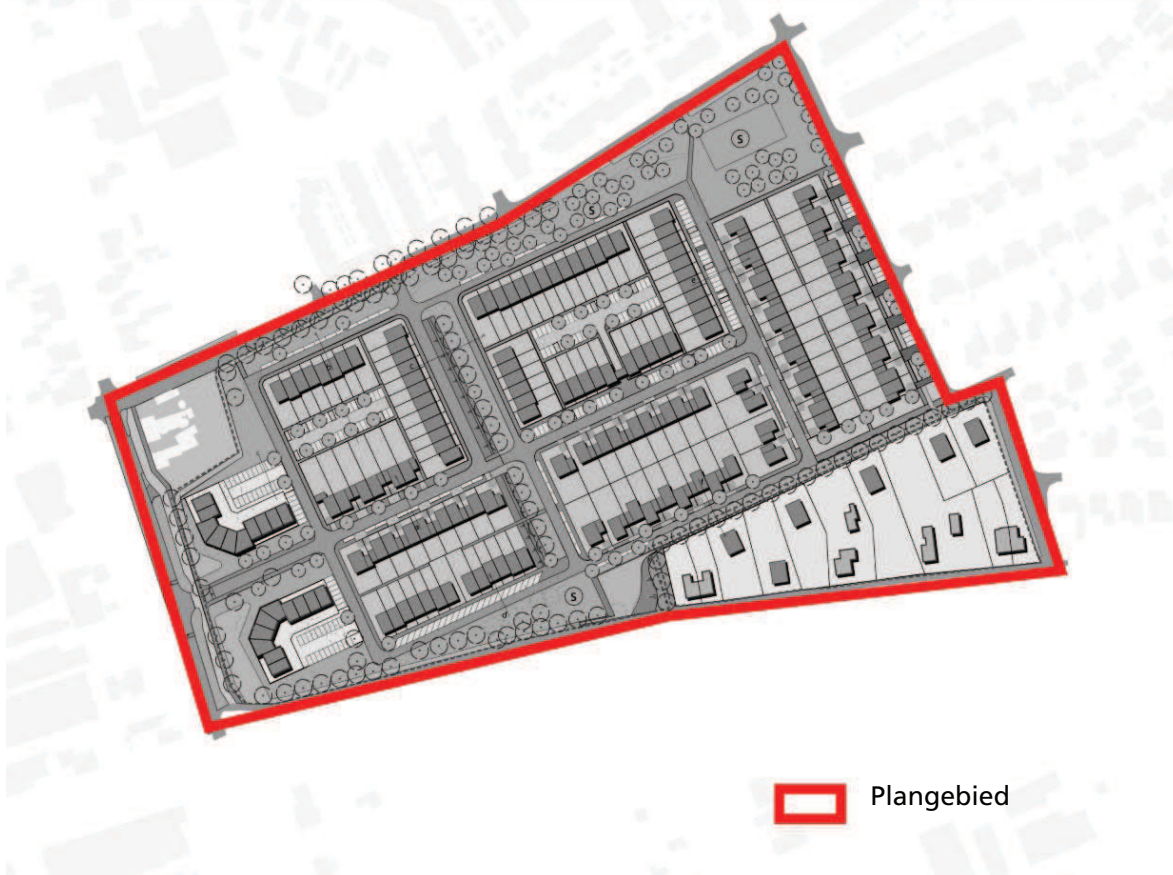
1. INLEIDING EN BESTAANDE SITUATIE

1.1 Aanleiding

Er moeten in Schijndel volgens het woningbouwprogramma tot 2012 nog 400 woningen worden gebouwd. De gemeente heeft besloten dat een gedeelte van deze woningen (circa 160) wordt gerealiseerd op de woningbouwlocatie Hulzebraak 3, een locatie gelegen op de voormalige sportvelden tussen de Sterrenlaan en de Parallelweg. Bij de uitwerking van de plannen hebben een aantal belangrijke uitgangspunten richting gegeven aan het ontwerp van Hulzebraak 3:

- Het nieuwe deel van de wijk moet wat betreft de opzet en uitstraling aansluiten bij het al bestaande deel van de wijk Hulzebraak.
- De bestaande groenstructuur wordt zoveel mogelijk verweven in het nieuwe woongebied.
- Er wordt ruimte gemaakt voor extra groen en spelen, waarin ook de bewoners van de reeds gerealiseerde fasen van de wijk Hulzebraak kunnen genieten.
- Sluipverkeer door de wijk moet zoveel mogelijk worden tegengegaan en waar mogelijk wordt de auto uit het straatbeeld geweerd.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een verkavelingsplan voor Hulzebraak 3 opgesteld. Met dit verkavelingsplan is de hoofdopzet voor het nieuwe woongebied vastgelegd. De inrichting van het gebied heeft een groene opzet met daarnaast veel aandacht en ruimte voor langzaam verkeer en een vloeiende aansluiting op de omgeving. Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkelingsrichting van het plangebied juridisch-planologisch verankerd.



Afbeelding 1: globale begrenzing plangebied

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Hulzebraak 3 ligt in het zuiden van de kern van Schijndel; dicht bij de overgang naar het buitengebied. De grenzen van het plangebied worden ruwweg gevormd door de Europalaan, de Sterrenlaan, de Dierenriem en de Parallelweg. Het gebied bestaat nu grotendeels uit voormalige sportvelden met beplanting. Dwars door het plangebied loopt van zuid naar noord een verhard pad met daarnaast een waardevolle eikenlaan.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied liggen de reeds gerealiseerde delen van de wijk Hulzebraak. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Parallelweg, waaraan een aantal woningen op grote kavels is gelegen. Deze kavels grenzen met de achterzijden aan het plangebied en worden door middel van een watergang en een rij bomen hiervan afgescheiden. Op afbeelding 1 is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.

1.3 Bestaande situatie

De gemeente Schijndel ligt in het noordoosten van de provincie Noord-Brabant, ten zuiden van 's-Hertogenbosch en ten noorden van Eindhoven. De buurgemeenten van Schijndel zijn: Boxtel, Sint-Michielsgestel, Bernheze, Veghel en Sint-Oedenrode. De gemeente heeft ongeveer 23.000 inwoners. De meeste inwoners wonen in één van de twee kernen: Schijndel of Wijbosch. Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Schijndel en valt binnen de bestaande bebouwde kom.

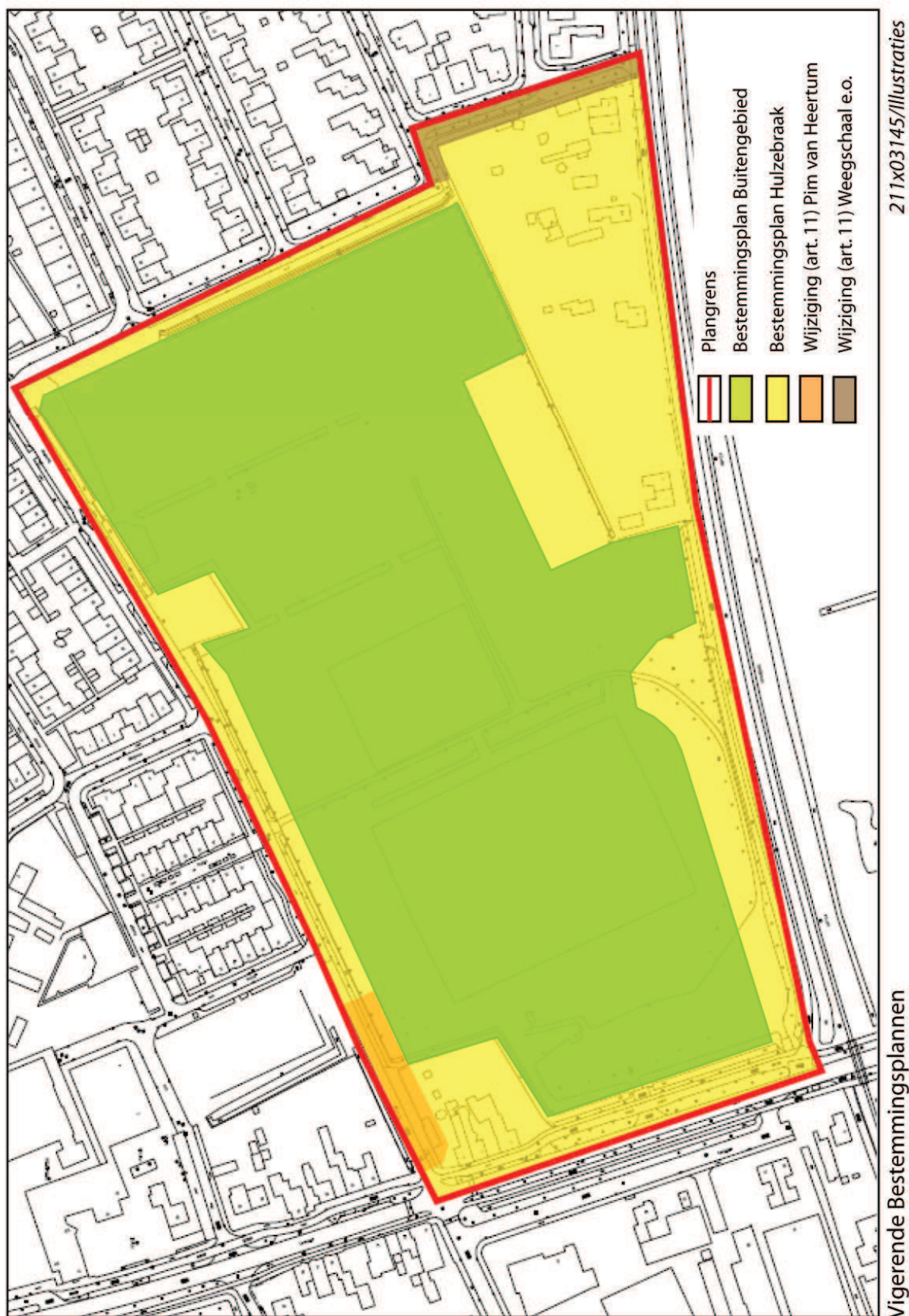
Ontstaansgeschiedenis¹

De kern Schijndel wordt het eerst genoemd in 1299, als 'Scinle'. Als nederzettingvorm is Schijndel in eerste instantie een samengesteld lintdorp. Dit betekent dat naast de hoofdweg een secundaire wegenstructuur is ontstaan, welke parallel loopt aan de Hoofdstraat. Schijndel is in tegenstelling tot veel omliggende dorpen, niet ontstaan door de ligging aan een rivier, maar door de ligging aan de handelsweg tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Mogelijk bestaat de Hoofdstraat al sinds de Romeinse tijd.

Landbouw en ambachtelijke nijverheid (zoals de klompenmakerij) zijn tot ver in de twintigste eeuw de hoofdbron van inkomsten geweest. Vervolgens hebben verschillende industrieën de overhand gekregen, met name kousen en kaarsen werden gefabriceerd in Schijndel.

Het plangebied heeft in het verleden voornamelijk een agrarische functie gehad, totdat het gebied in de vijftiger jaren in gebruik werd genomen door de verschillende sportverenigingen (voetbal, hockey en tennis). Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de parallelweg, gelegen naast het spoortracé het 'Duits lijntje'. In 1873 werd Schijndel ontsloten aan het spoor.

¹ Gebaseerd op: Provincie Noord-Brabant; 1990; Cultuurhistorische Inventarisatie Noord-Brabant, Monumenten Inventarisatie Project, Gemeente Schijndel



Afbeelding 2: vigerende bestemmingsplannen

Jarenlang reden er over deze spoorlijn treinen naar Duitsland. In de tweede helft van de jaren '50 werd de spoorlijn echter opgeheven uit economische overwegingen.

Huidige situatie

De laatste jaren is Schijndel zich flink aan het ontwikkelen: op verschillende locaties worden woningen gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn de realisatie van woningen in het project Stamhuis en appartementen in het centrum en bij Huize Lidwina. Binnen deze projecten worden woningen in verschillende prijsklassen en segmenten gerealiseerd. De ontwikkeling van Hulzebraak 3 sluit aan bij de woningbehoefte die bestaat onder de inwoners van de gemeente Schijndel en als zodanig is benoemd in de woonvisie.

Het plangebied Hulzebraak 3 was tot enkele jaren geleden in gebruik door verschillende sportverenigingen. Echter in het kader van de ontwikkeling van Hulzebraak zijn deze verenigingen verplaatst. In het westelijke gedeelte ligt het voormalige hoofdveld van de voetbalclub Schijndel met daaromheen een aarden wal. Achter deze wal zijn bomen en bosschages gelegen. Langs de Europalaan ligt een verhard gedeelte (voormalig parkeerterrein) waarop momenteel opslag van bestratingsmateriaal plaatsvindt. Tussen dit verharde terrein en de Europalaan ligt een groenzone met beplanting en een watergang. Het overige gedeelte van het gebied is extensief in gebruik als gebruiksgroen, zoals een hondenuitlaatplaats en een trapveld. Tevens loopt er in noord-zuidelijke richting een verhard pad. Aan dit pad is een waardevolle eikenlaan gelegen. Uit bomenonderzoek is naar voren gekomen dat er binnen het plangebied veel waardevolle bomen zijn. Deze bomen worden, zoveel mogelijk, behouden binnen het stedenbouwkundige plan.

Ten westen van het plangebied ligt de Europalaan, dit is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van het zuidelijke gedeelte van de kern Schijndel.

1.4 Vigerend bestemmingsplannen

De volgende plannen worden (gedeeltelijk) vervangen door het onderhavige bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan Buitengebied	24-06-1983	05-09-1985
Bestemmingsplan Hulzebraak	03-07-1997	gedeeltelijk goedgekeurd op: 12-11-1997
Wijziging Bestemmingsplan Hulzebraak art. 11 Pim van Heertum	18-04-2001	n.v.t.
Wijziging Bestemmingsplan Hulzebraak art. 11 Weegschaal e.o.	25-08-1998	n.v.t.

Het bestemmingsplan Hulzebraak is niet geheel goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant. In het gedeelte dat niet is goedgekeurd is het bestemmingsplan Buitengebied uit 1983 nog steeds van toepassing. Op afbeelding 2 is een overzicht met de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van het plangebied. Het relevante Europese beleid is verwerkt in de verschillende planologisch relevante aspecten en wordt in dit hoofdstuk niet apart benoemd.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd waarbij een door-
kijk is gemaakt naar de periode 2020-2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Op 2 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de plaats getreden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit heeft gevolgen voor de uitvoering van het nationale ruimtelijke beleid. Kern van Wro is dat alle overheden vooraf hun belangen kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld.

In de Realisatieparagraaf neemt het begrip nationaal ruimtelijk belang een centrale plaats in. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt. In het overzicht met 9 nationale belangen is per belang aangegeven hoe het rijk dat belang wil verwezenlijken. De realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie en is als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige Planologische Kernbeslissingen.

Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte zijn:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.
- Grote rivieren.
- Kustfundament.
- IJsselmeergebied.
- IJsselmeergebied Regionale watersystemen.
- Ecologische Hoofdstructuur.
- Nationale Landschappen.

- Rijksbufferzone.
- Recreatie.

Voor het plangebied Hulzebraak 3 is het belang "Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten van belang". Het rijk streeft naar een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Er is een regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en een locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten (inclusief glastuinbouw) betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd; dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij dient te worden aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.

Het Rijk heeft de zogenaamde SER-ladder geïntroduceerd. Kort omschreven houdt deze SER-ladder in dat bij een vraag naar ruimte eerst gekeken wordt of bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan ruimtevraag. Als dat ook niet (geheel) lukt kan uitbreiding plaats vinden.

In iedere gemeente moet voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Doorwerking plangebied / Conclusie

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd. Uiteraard dient het project ook binnen de ruimere nationale beleidskaders vallen. Uit het provinciale woningbehoefte onderzoek, de bijbehorende prognoses en de gemeentelijke woonvisie blijkt dat Hulzebraak 3 voorziet in woningen voor de natuurlijke aanwas van de gemeente. Hulzebraak 3, een voormalig sportveldencomplex, is een inbreidingslocatie en past daardoor binnen het nationale beleid.

Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die hoger zijn dan 65 meter. De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan hebben dan ook geen invloed op het radarverstoringsgebied. Tijdens het vooroverleg is geconcludeerd dat nadere toetsing, ten aanzien van het radarverstoringsgebied, niet noodzakelijk is.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

In deze paragraaf worden de relevante aspecten uit het provinciale en regionale beleid beschreven. Aan het einde van de paragraaf wordt aangegeven hoe dit beleid doorwerkt ten aanzien van het plangebied.

Interim Structuurvisie en Paraplunota

Sinds 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hiermee is het streekplan van de provincie vervallen en vervangen door een structuurvisie. Het streekplan van de provincie Noord-Brabant is van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie. Hierdoor is het beleid uit het streekplan nog steeds relevant voor onderliggende ontwikkeling.

In de Interimstructuurvisie wordt ingegaan op de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en is het beleid in hoofdlijnen uitgewerkt. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Naast de hierboven beschreven algemene leidende principes heeft de provincie ook per (beleids)thema belangen geformuleerd. Ten aanzien van wonen betreft het:

- het stimuleren van continuïteit in woningbouwproductie;
- het bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens van de woonconsument;
- het bevorderen van herstructurering van niet goed functionerend of verouderd stedelijk (woon)gebied.

Het provinciale beleid voor stedelijke gebieden en landelijke gebieden verschilt. Het provinciale beleid kan op verschillende manieren effect hebben op ontwikkelingen in het landelijke gebied:

- de ruimtelijke zonering van het landelijk gebied;
- de speciale beschermingszones.



Afbeelding 3: uitsnede interim structuurvisie, rood globale ligging plangebied

De ruimtelijke zonering van het landelijk gebied bestaat uit de Groene Hoofdstructuur (GHS) en de Agrarische Hoofdstructuur (AHS). De GHS is verdeeld in GHS-natuur en GHS-landbouw en de AHS is verdeeld in de AHS-landschap en AHS-landbouw. Afhankelijk van zowel de hoofd- als nevenfuncties, die aan een gebied worden toegekend, valt een gebied binnen één van deze zones.

De initiatieflocatie ligt in een gebied dat opgenomen is in het deel 'agrarische hoofdstructuur (AHS) landbouw' subzone overig. De AHS omvat het gebied buiten de GHS, de bebouwde kernen en de infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. In de gebieden met de aanduiding AHS-landbouw subzone overig krijgt landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

In de Interim Structuurvisie van de provincie is de zone ten zuiden van de spoorlijn aangemerkt als ecologische verbindingszone. Ecologische verbindingszones zijn bedoeld om

waardevolle natuurgebieden met elkaar te verbinden, dit om de biodiversiteit te behouden c.q. te verbeteren. Concreet betekent dit dat de ontwikkelingen in het onderliggende plan de functie van de ecologische verbindingszone niet mogen belemmeren. Uit het vooroverleg dat heeft plaatsgevonden met de provincie bleek dat de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone wordt bevorderd door het in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied gelegen groen te verbeteren, water toe te voegen en auto's op de Parallelweg te weren. In het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied is de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone gewaarborgd, omdat er voldoende ruimte aan de overzijde van het spoor is.

Rood-met-groen-koppeling

In de interim structuurvisie (pagina 56) staat beschreven dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dit gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Dit is de zogenaamde rood-met-groen-koppeling.

In de Interim Structuurvisie is het plangebied gelegen in AHS-landbouw. Daarmee zou Hulzebraak 3 een uitbreidingslocatie betreffen. Echter volgens de Ontwerp Verordening Ruimte van de provincie (zie ook hieronder) ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied. Daarmee is het gebied niet meer te typeren als een uitbreidingslocatie en is de rood-met-groen koppeling niet meer van toepassing. In overleg met de provincie is besloten de rood-met-groen-koppeling toch toe te passen binnen het project. Conform het vastgestelde gemeentelijk beleid wordt daarom 1% van de grondopbrengsten voor Hulzebraak 3 gestort in het gemeentelijke groenfonds.

Doorwerking plangebied / Conclusie

In de interim structuurvisie en voorheen in het streekplan is het gebied aangemerkt als AHS-landbouw, subzone overig. Dit betekent dat landbouw de ruimte krijgt om zich op deze locatie te ontwikkelen. Het gebied is echter te klein en is omringd door bestaande woonwijken, waardoor een agrarische functie niet levensvatbaar is. Tevens heeft het gebied minimaal sinds het bestemmingsplan Buitengebied uit 1983 de bestemming 'sport- en recreatieve doeleinden'. Een agrarische functie lijkt daardoor uitgesloten. Het geplande groen in het plangebied heeft een positieve uitwerking op de ontwikkeling van de, aan de zuidelijke grens gelegen, ecologische verbindingszone.

Ontwerp Verordening Ruimte

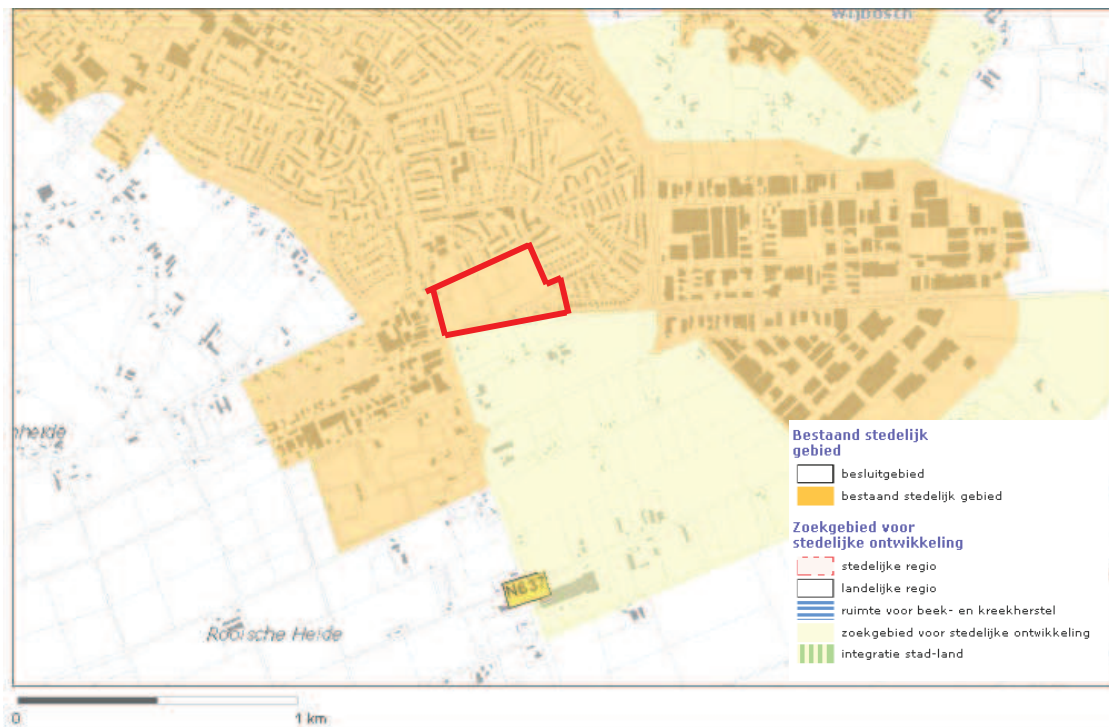
De provincie Noord-Brabant heeft een ontwerp versie van de 'Verordening Ruimte, fase 1' opgesteld. Deze zal naar verwachting eind 2009 worden vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond.

De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

1. gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
2. alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant stelt de verordening Ruimte in twee fases vast:

1. fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
2. fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.



Afbeelding 4: uitsnede ontwerp verordening Ruimte, bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, Provincie Noord-Brabant

In fase 1 van de verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedelijke ontwikkeling;
- regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterbergingsgebieden;
- de integrale zonering van de intensieve veehouderij;

- concentratiegebieden van glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.

De interim structuurvisie wordt in de toekomst vervangen door de structuurvisie. De Paraplunota wordt vervangen door de verordening.

De vaststelling van fase 2 van de verordening vindt tegelijkertijd met de vaststelling van de structuurvisie, in de zomer van 2010, plaats.

Doorwerking plangebied

Voor Hulzebraak 3 is het principe stedelijke ontwikkeling van belang. In de verordening is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling plaats mag vinden binnen het bestaand stedelijk gebied en onder voorwaarden in gebieden die zijn aangemerkt als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In het geval van een zoekgebied moet in de toelichting van een bestemmingsplan de ruimtelijke afweging, die ten grondslag ligt aan de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling, worden verantwoord.

Het plangebied van Hulzebraak 3 is in de provinciale verordening opgenomen als bestaande stedelijk gebied. Dit betekent dat hier stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Zie afbeelding 4 voor een uitsnede van de kaart uit de verordening.

Uitwerkingsplan Uden-Veghel

Het uitwerkingsplan Uden-Veghel is na de inwerkingtreding van de Wro opgenomen in de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. Hierdoor is het beleid uit het uitwerkingsplan nog steeds van kracht.

Het uitwerkingsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 van de gemeenten Uden, Veghel, Schijndel, Sint-Oedenrode, Boekel, Landerd en Bernheze. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar het wonen en werken in de regio. Het uitwerkingsprogramma is onderverdeeld in stedelijk gebied en landelijk gebied. De gemeente Schijndel valt in de categorie landelijk gebied. Dit betekent dat er in principe alleen nieuwe woningen gebouwd mogen worden om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen vanwege de natuurlijke bevolkingsgroei. In het verstedelijkingsprogramma van het uitwerkingsplan wordt aangegeven op welke locaties gemeenten zoekruimte hebben om woningbouw mogelijk te maken. Op afbeelding 5 is te zien dat het plangebied van onderliggend bestemmingsplan binnen een dergelijke zoekzone valt.

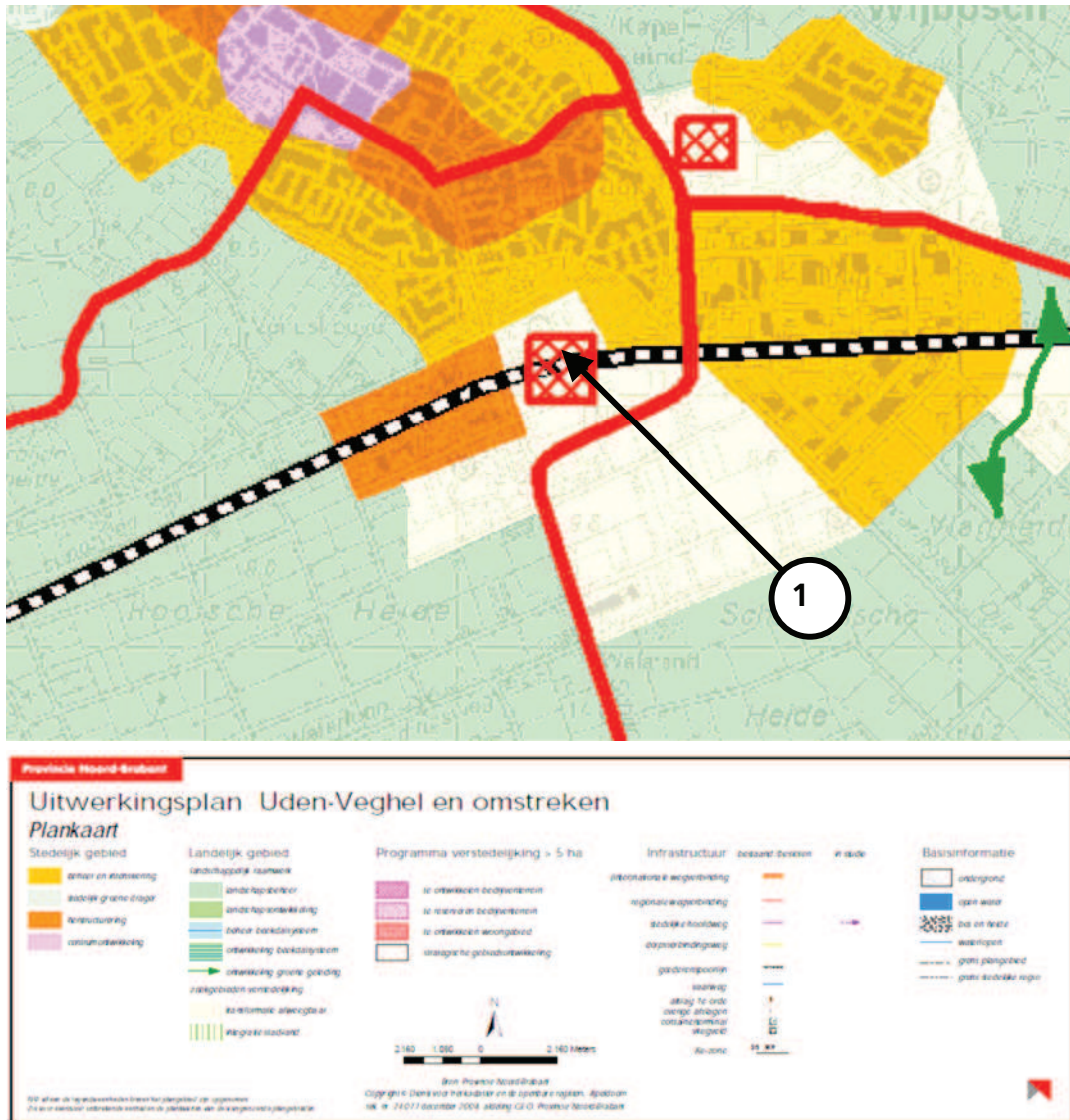
Specifiek wordt het volgende over het plangebied aangegeven in het uitwerkingsplan: Schijndel en Wijbosch zullen voor ten minste 380 woningen ruimte moeten vinden op uitbreidingslocaties. Het uitbreidingsplan Hulzenbraak 3 biedt ook voor de planperiode nog ruimte. Hier kunnen, aldus het uitwerkingsplan, nog ongeveer 180 woningen worden gebouwd.

Doorwerking plangebied / Conclusie

In het uitwerkingsplan wordt Hulzebraak als een uitbreidingslocatie gezien. Vanwege de stedelijke functie die het gebied al had (sport/recreatie) is er feitelijk echter sprake van een

inbreidingslocatie. Dit is ook in overeenstemming met de provinciale kaart die hoort bij de ontwerpverordening Ruimte.

Het plangebied wordt expliciet genoemd in het uitwerkingsplan. In het plan wordt aangegeven dat er ruimte is voor ongeveer 180 woningen. In het onderliggende plan is ook ruimte gemaakt voor groenstroken en speelvoorzieningen, daarom zullen er uiteindelijk circa 160 woningen worden gebouwd.



Afbeelding 5: uitsnede Uitwerkingsplan Uden-Veghel, nr. 1 plangebied (kaart niet op schaal)

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008

De provincie Noord-Brabant maakt minimaal éénmaal per bestuursperiode een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose. Dit om in te spelen op trends in bevolkingsopbouw en de daar van afhankelijke woningbehoefte.

Uit analyse en prognoses blijkt dat de bevolking van de provincie tot ongeveer 2030 blijft groeien, tot ongeveer 2,5 miljoen inwoners. Rond die periode gaat de bevolking, naar verwachting, teruglopen. Vanaf ongeveer 2035 gaat ook de woningbehoefte omlaag.

De provincie is actief ten aanzien van het woonbeleid, door haar regionale regierol, de informatievoorziening, de kennisuitwisseling en het monitoren. De provincie geeft aan dat het goed functioneren van de woningmarkt een provinciaal belang is. Met name op de onderstaande punten let de provincie:

- er dienen voldoende woningen te worden gebouwd;
- er dient een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus te zijn;
- deze dienen aan te sluiten op de gedifferentieerde en veranderende vraag van de woonconsument;
- er dient meer aandacht te zijn voor kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving.

Doorwerking plangebied / Conclusie

De bevindingen die worden gepresenteerd in de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie zijn door de gemeente Schijndel verwerkt in de woonvisie en het woningbouwprogramma. De realisatie van Hulzebraak 3 past binnen de gemeentelijke woonvisie en het bijbehorende woningbouwprogramma. Zie voor de cijfers en de doorwerking in het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen hoofdstuk 3, paragraaf 2.

Doorwerking provinciale beleid ten aanzien van het plangebied / Conclusie

In de interim structuurvisie is het plangebied aangemerkt als AHS-landbouw, subzone overig. Dit betekent dat landbouw hier de mogelijkheid krijgt zich te ontwikkelen. Echter gezien de ligging van het plangebied, omsloten door de bebouwde kom, passen de ontwikkelingen bij het provinciale belang 'concentratie van verstedelijking'. Het plan sluit aan op de wens van de woonconsument en de vraag naar een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod. Tevens wordt de woningbouwproductie gestimuleerd.

In de ontwerpverordening Ruimte van de provincie is het plangebied van Hulzebraak 3 aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is het toegestaan om stedelijke ontwikkelingen te realiseren.

In het uitwerkingsplan Uden-Veghel wordt het plangebied expliciet aangeduid als uitbreidingslocatie voor de kern Schijndel. Echter omdat het gebied (al sinds 1983) de bestemming sport/recreatie heeft is er feitelijk sprake van herstructurering of inbreiding.

Volgens het uitwerkingsplan Uden-Veghel is er nog uitbreidingsruimte voor ongeveer 180 woningen. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van circa 160 woningen mogelijk gemaakt, omdat er meer ruimte is gereserveerd voor groen- en speelvoorzieningen.

De geplande ontwikkelingen zijn conform de geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant.

De woningbouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt passen dan ook binnen het provinciale (en regionale) beleid.

3. UITGANGSPUNTEN

3.4 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid dat van invloed is op de ontwikkelingen in het plangebied. Per (relevant) beleidsdocument wordt aangegeven op welke manier het betreffende beleid van invloed is op de ontwikkelingen. Ook wordt beschreven in hoeverre de ontwikkelingen passen binnen de diverse beleidskaders.

3.5 Woonvisie Schijndel

In de woonvisie² van de gemeente Schijndel is aangegeven welke trends de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. Deze woonvisie is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Vervolgens wordt geanalyseerd welke ontwikkelingen in de (nabije) toekomst wenselijk zijn en bijdragen aan de woonwensen van de bevolking. Tevens biedt de woonvisie een beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies en beleidsvoornemens weergegeven.

Analyse woningmarkt

De bevolkingssamenstelling zal de komende jaren veranderen: de vergrijzing van de gemeente neemt toe. Het is daardoor raadzaam om een blijvend divers woningaanbod te realiseren in zowel de koop- als huursector. Dit betekent levensloopbestendig bouwen. Tevens is er in Schijndel relatief meer behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen dan aan dure koopwoningen. In de huursector is er juist meer vraag naar middeldure en vooral dure huurwoningen.

De onderstaande kwantitatieve woningbehoefte prognose hanteert de gemeente Schijndel (uit de woonvisie):

Aantal woningen Schijndel 2008-2040, toename per periode en gemiddeld per jaar									
Jaar	Op basis van bevolkings- en woningbehoefteprognose					Bij gelijkblijvend inwonertal (2008) zonder krimp			
	Aantal wonin- gen	Toename per perio- de		Gemiddeld per jaar		Aantal wonin- gen	Toename totaal	Toename gemiddeld per jaar	
		totaal	Gemid- deld per jaar	2009- 2030					2009- 2030
2008	8.915	--	--	+85	+47	8.915	--	+79	+ 52.7
2020	10.295	+ 1.380	+138			10.295	+ 1.380		
2030	10.630	+ 335	+ 33.5			10.496	+ 201		
2040	10.325	- 305	-30.5			10.496	+ 0		
Totaal		+ 1.410					+ 1.581		

² Gemeente Schijndel; 2009; Woonvisie Schijndel

Visie

De woonvisie is een thematische uitwerking van de strategische visie 'Op weg naar 't Skonste Plekske in 2020'³. In deze visie zijn de kernwaarden van Schijndel geformuleerd. Deze kernwaarden zijn integraal meegenomen in de woonvisie. De strategische visie is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd

In de strategische visie is Schijndel in 2020 een rustig dorp, waar het landelijke en groene karakter van het buitengebied terugkomt in de woonwijken. Karakteristieke (open) gebieden blijven gevrijwaard van bebouwing. De wijken bieden een gevarieerd en levendig woonmilieu. Ten aanzien van jongeren en ouderen zijn woningen en voorzieningen gecreëerd, waardoor het voorzieningen aanbod ook behouden kan blijven. Door het bieden van woondiversiteit is binding aan Schijndel gerealiseerd.

Opgaven

Deze visie is uitgewerkt in een zevental concrete ambities. Die worden vervolgens vertaald in concrete maatregelen. De opgaven betreffen:

- Het bouwen van 138 woningen per jaar.
- In 2030 moet Schijndel 10.496 woningen hebben.
- Harde plancapaciteit is noodzakelijk om de bouwcontinuïteit te garanderen.
- De segmentering van de woningen ziet er als volgt uit: 35% goedkoop, 40% middelduur en 25% duur.
- 10% van de woningen uit het goedkope segment moeten goedkoper zijn dan 200.000 euro (prijspeil 2009).
- Om de bovenstaande verdeling te behalen zal bij nieuwe projecten het accent moeten liggen op het realiseren van goedkope en middeldure koopwoningen. In de huursector mogen slechts middeldure en dure woningen gerealiseerd worden.
- Ontwikkelingen in en nabij het centrum zijn gericht op starters en senioren.

Doorwerking plangebied / Conclusie

De woonvisie van de gemeente Schijndel is uitgewerkt in een woningbouwprogramma voor de jaren 2009 tot 2012. Deze wordt in de volgende paragraaf beschreven. De ontwikkelingen uit onderliggend plan passen binnen de woonvisie (en het woningbouwprogramma) zoals door de gemeente Schijndel vastgesteld.

3.6 Woningbouwprogramma 2009-2012

In het woningbouwprogramma⁴ heeft de gemeente Schijndel aangegeven wat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave is. In de praktijk is het woningbouwprogramma het uitvoeringsprogramma van de woonvisie van de gemeente Schijndel. Het woningbouwprogramma van de gemeente is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

³ Gemeente Schijndel; 2005; Strategische visie 'Op weg naar 't Skonste Plekske in 2020'

⁴ Gemeente Schijndel; 2009; Woningbouwprogramma 2009-2012

Het kwalitatieve programma komt overeen met de uitgangspunten die geformuleerd worden in de woonvisie van de gemeente Schijndel. De procentuele verdeling van het type woningen van de geplande projecten is als volgt:

<i>Geplande woningen periode 2009-2012, naar type</i>			
gestapeld	rijwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
48%	19%	14%	19%

Omdat er verschil bestaat tussen de daadwerkelijke plannen en de gewenste uitwerking van de woonvisie zal de gemeente nadrukkelijk sturen op de programma's van nieuwe of bestaande plannen waarvoor nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden en/of geen overeenkomsten zijn afgesloten. Hierbij zal gestuurd worden op de volgende aspecten (deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie):

- toename van koopwoningen in het middensegment, ten nadele van het aandeel koopwoningen in de goedkope en dure categorie;
- toename van kleine woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens;
- binnen de categorie betaalbaar, een toename van koopwoningen in de prijsklasse onder de 200.000 euro, waarbij uitgegaan dient te worden van een aandeel 10% binnen het betaalbare segment;
- toename / realiseren van huurwoningen in het middeldure en dure segment;
- projecten in of nabij het centrum dienen geschikt te zijn voor senioren en starters;
- 35% in het betaalbare segment (huur < 492 euro, Koop < 230.000 euro v.o.n.), 40% middelduur en 25% in het dure segment (huur > 620 euro, koop > 330.000 euro v.o.n.).

Doorwerking plangebied / Conclusie

Uit de woonvisie en het woningbouwprogramma blijkt dat de vraag naar appartementen zich voornamelijk concentreert in en om het centrum. Daarom is er voor gekozen om in Hulzebraak 3 alleen grondgebonden woningen te realiseren. De verdeling van de woningtypen en prijsklassen voor Hulzebraak 3 is verder afgestemd op de doelstellingen uit de woonvisie en uit het woningbouwprogramma. Er worden verschillende soorten woningen in verschillende prijsklassen gebouwd om een gevarieerde woonwijk te krijgen. De nadruk ligt daarbij op woningen in de prijsklassen waarvan er in de gemeente Schijndel relatief weinig zijn en waarvan weinig gebouwd worden: middeldure en goedkope woningen. Hierdoor wordt enerzijds rekening gehouden met de vraag naar woningen in Schijndel en wordt anderzijds de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd.

3.7 Speelruimteplan

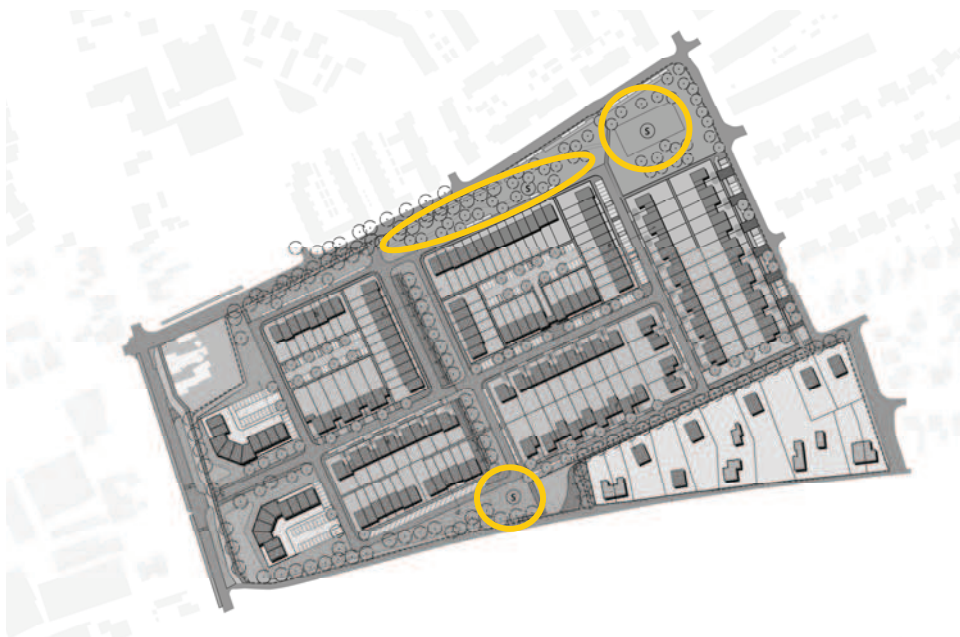
Buitenspelen vindt plaats op daarvoor ingericht plekken zoals speeltuinen, maar ook in de overige buitenruimte. Afhankelijk van de aanwezige speelruimte en het aantal kinderen is de behoefte aan speelruimte hoger of lager. De gemeente Schijndel heeft daarom een speelruimteplan⁵ opgesteld. Hierin wordt eerst geanalyseerd welke voorzieningen gewenst

⁵ Gemeente Schijndel; 2000; Speelruimtenplan

zijn. Vervolgens wordt per wijk aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk gemaakt dienen te worden. Het speelruimteplan is als separate bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Doorwerking plangebied / Conclusie

In het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan is expliciet rekening gehouden met het speelruimteplan en met de wens om veel speelruimte te creëren voor de bewoners van de hele wijk Hulzebraak. Er is in Hulzebraak 3 dan ook veel ruimte gereserveerd voor speelvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn vooral gesitueerd op de grens tussen Hulzebraak 3 en de eerdere fasen van de wijk. Op afbeelding 6 is weergegeven waar de speelplekken gelegen zijn. De speelruimtes bieden voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Tevens is het de bedoeling dat er een volwaardig trapveld wordt gerealiseerd.



Afbeelding 6: speelruimten binnen Hulzebraak 3

3.8 Hondenuitlaatbeleid

De gemeente Schijndel heeft om overlast tegen te gaan specifiek beleid gemaakt ten aanzien van honden. Met name hondenpoep wordt door inwoners beschouwd als hinderlijk. Uit onderzoek bleek dat met name de onbekendheid met de regelgeving van de burger in het algemeen en de hondenbezitter in het bijzonder (ten aanzien van honden) en het tekort aan uitlaatvoorzieningen de overlast veroorzaakt.

Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Schijndel is het nergens binnen de bebouwde kom van de gemeente nog toegestaan om honden hun behoefte te laten doen, afgezien op speciaal daartoe aangewezen plaatsen. Tevens dienen honden binnen de bebouwde kom aangelijnd te zijn.

Doorwerking plangebied / Conclusie

Gelet op het hondenuitlaatbeleid, wordt er waar mogelijk in het ruimtelijke plan voor Hulzebraak 3 op meerdere plaatsen ruimte geschapen voor hondenvoorzieningen. Hierbij kan men denken aan een hondenuitlaatstrook, een hondenuitrenveld en hondentoiletten. De invulling van de voorzieningen en de ligging ervan worden in het inrichtingsplan nader uitgewerkt.

3.9 Bomen

De gemeente Schijndel wil bijzondere bomen zo lang mogelijk behouden en beschermen. Dit geldt ook voor de aanwezige bomen in het plangebied. Gezien de samenhangende bomenstructuur, de kwaliteit en de beeldbepalendheid van deze bomen kunnen deze als waardevol getypeerd worden.

Doorwerking plangebied

De waardevolle bomen zijn in het stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsplan, voor zover mogelijk, behouden. De bomen worden behouden omdat ze veel kwaliteit toevoegen aan de woonomgeving van de toekomstige wijk, maar ook vanwege de flora- en fauna uitgangspunten.

Enkele bomen zullen gekapt moeten worden, omdat deze niet in te passen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp. Bovendien dient ook rekening gehouden te worden met andere maatschappelijk belangen, zoals de realisatie van voldoende woningen en financiële haalbaarheid van het plan. Ter vervanging van de te kappen bomen zullen er in het plan een groot aantal nieuwe bomen worden geplant (zie ook afbeelding 9 in deze toelichting: de licht groene cirkels geven de nieuw aan te planten bomen weer).

Bij de daadwerkelijke werkzaamheden zullen nabij de te behouden bomen de nodige boombeschermingsmaatregelen worden genomen.

3.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

In september 2001 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Verkeersplan (GVP)⁶ Schijndel vastgesteld. Dit document is het kader voor het te voeren gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid op basis van een integrale verkeersstructuur. Het GVP is als separate bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

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:

- Gebiedsontsluitingswegen, maximumsnelheid 70 km/h;
- Gebiedsontsluitingswegen, maximumsnelheid 50 km/h;
- Erftoegangswegen A, maximumsnelheid van 30 km/h met aparte fietsvoorzieningen en;
- Erftoegangswegen B, maximumsnelheid van 30 km/h zonder fietsvoorzieningen.

Parkeren

De gemeente Schijndel hanteert normen conform de uitgangspunten van de GVP (CROW). Dit betekent dat er voor verschillende type woningen verschillende eisen gelden. In het verkeerskundige plan wordt deze norm gehanteerd. In paragraaf 5.4 is de parkeerbalans opgenomen.

Doorwerking plangebied / Conclusie

Hulzebraak 3 is gelegen binnen een 30 km/h zone. De nieuw aan te leggen wijkontsluitingsweg valt onder 'erftoegangsweg A'. De overige wegen binnen het plangebied vallen onder 'erftoegangsweg B'. In paragraaf 5.4 wordt dieper ingegaan op de parkeersituatie in Hulzebraak 3.

⁶ Goudappel Coffeng; 2001; Gemeentelijk Verkeersplan Schijndel

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende planologische relevante aspecten, ofwel de omgevingsaspecten, behandeld. Deze zijn in te delen in twee categorieën: milieukwaliteitseisen en overige waarden. Milieukwaliteitseisen zijn de eisen die vanuit de milieuwetgeving worden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld luchtkwaliteit en bodemkwaliteit. Overige waarden zijn bijvoorbeeld archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.2 Geluid

Het plangebied van Hulzebraak 3 grenst in het westen aan de Europalaan. De Europalaan had een snelheidsregime van 50 km/uur. Echter in het kader van de woningbouw binnen Hulzebraak 3, in samenhang met een goed woon- en leefklimaat, heeft de gemeente Schijndel besloten het snelheidsregime te verlagen naar 30 km/uur. Het daartoe strekkende verkeersbesluit is inmiddels genomen (d.d. 24-09-2009). Dit betekent dat er in de zin van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek naar wegverkeer noodzakelijk is. De overige in en nabijheid het plangebied gelegen wegen hebben of krijgen namelijk een 30km/uur regime.

Ondanks dat een 30 km-weg geen onderzoeksverplichting kent, is toch vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De verkeersintensiteit op de Europalaan is namelijk zodanig dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB waarschijnlijk wordt overschreden. De conclusies van dit onderzoek⁷ zijn hieronder weergegeven. Het onderzoek is als separate bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat op de gevels direct grenzend aan de Europalaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden tot maximaal 57 dB exclusief aftrek artikel 110g Wgh van 5 dB.

Indien een weg een 50 km/uur regime heeft kan een gemeente bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (zonder aftrek 53 dB) een hogere grenswaarde vaststellen:

- bij nieuwe woningen aan een bestaande weg tot 63 dB (zonder correctie 68 dB)
- bij bestaande woningen aan een nieuwe weg tot 58 dB (zonder correctie 63 dB).

Zoals hierboven reeds beschreven is conform de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek niet noodzakelijk bij 30 km/uur wegen. Dezelfde wet biedt dan ook niet de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen.

⁷ Geluidstechnische berekeningen m.b.t. wegverkeerslawaai t.b.v. het verkavelingsplan Hulzebraak, fase III te Schijndel, Van Mierlo bouwfysisch ingenieursbureau; 22 november 2009

Hierboven is duidelijk geworden, dat de geluidsbelasting in sommige situaties hoger is dan 48 dB tot maximaal 57 dB (zonder de wettelijke correctie van – 5 dB). Indien de wettelijke correctie wel wordt toegepast is er sprake van een maximale geluidsbelasting van 52 dB bij het bestaande wegdektype dichte asfalt beton (DAB).

Naar de mening van de gemeente is hier sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Immers de 52 dB ligt ver onder de maximale toegestane hogere grenswaarde van 63 dB (met aftrek) bij 50 km/uur wegen.

Ten tijde van de bouwaanvraag van de woningen zal een onderzoek moeten worden overlegd, waaruit blijkt dat voor wat betreft geluidsisolatie wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten.⁸ Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

Bedrijf	SBI code 2008	Omschrijving	Richtafstand	Werkelijke afstand tot plangrens
Pim van Heertum Europalaan 44-46	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30m	90m
	473	Benzinestation - met lpg < 1000 m³/jr	50m	95m
J.M. Autosounds Europalaan 81	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30m	35m
Huybers Motoren Europalaan 91	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30m	55m
Aluminiumproducts Schijndel Rooiseweg 3	251 nr. 1	Vervaardiging en reparatie van producten van metaal, gesloten gebouw.	100m	120m
Automobielbedrijf van den Heuvel Parallelweg 1	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30m	90m

⁸ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Alle bedrijven liggen op een grotere afstand van de nieuwe woonwijk dan de richtlijnen op basis van de basiszoneringslijst aangeven. Gelet op het type en de omvang van deze bedrijven is het aannemelijk dat de werkelijke hinder van deze bedrijven overeenkomt met de richtlijnen. Vastgesteld kan dus worden, dat deze bedrijven niet beperkt worden door de nieuwe woningbouw. Gezien de afstanden kan ook een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden in de woonwijk.

Wat betreft het verkooppunt motorbrandstoffen (incl. LPG) aan de Europalaan 44-46 wordt verwezen naar paragraaf 4.9, waar verder wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Wonen met Kantoren

Binnen Hulzebraak 3 worden voornamelijk woningen mogelijk gemaakt. Alleen aan de Europalaan is de bestemming 'Gemengd' opgenomen bedoeld voor woningen met kantoren.

Ten aanzien van bedrijvigheid heeft de VNG in haar publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' richtafstanden opgenomen. Deze richtafstanden verschillen per omgevingstype.

In de publicatie van VNG wordt onderscheid gemaakt tussen het omgevingstype 'rustige woonwijk' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding: buiten wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies in het gebied voor (zoals bedrijven en kantoren). Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast wonen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van een rustige woonwijk: buiten wijkvoorzieningen komen er (vrijwel) geen andere functies voor. Alleen in de zone langs de Europalaan kan men stellen dat er sprake is van een gemengd gebied. Alleen dit gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd'. Ter plaatse zijn meerdere functies mogelijk: namelijk de woonfunctie en een kleinschalige kantoorfunctie.

De als 'Gemengd' aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, met kantoren in de milieucategorie 1 conform de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, één en ander met de bijbehorende voorzieningen. Het gaat hier om bedrijven met een aan te houden afstand van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Omdat het hier om een 'gemengd gebied' gaat kan conform de VNG brochure deze afstand teruggebracht worden tot 0 meter.

4.4 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er is een aantal bodemonderzoeken⁹ uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies van die onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages zijn als separate bijlage 7 bij het bestemmingsplan gevoegd.

Milon milieu-onderzoek uit Schijndel heeft in opdracht van de gemeente Schijndel (in oktober 2004) een verkennend en (in februari 2005) een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het uitbreidingsplan. De onderzoeken zijn uitgevoerd in verband met de geplande nieuwbouw en herinrichting van het gebied. Op basis van het onderzoek is het verkennend onderzoek uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol NEN 5740 voor een oppervlakte van 72.000 m². Voor het nader onderzoek is het 'protocol voor het nader onderzoek deel 1' als richtlijn gehanteerd. Tijdens de inspectie van het terrein zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijk is in de bovengrond plaatselijk een zwakke bijmenging met puin waargenomen. Op twee locaties (boring 7 en 8) is vanaf maaiveld tot circa 1,0m-mv een lichte tot matige bijmenging met puin en een sterke bijmenging met slakken waargenomen. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen tot licht verhoogde gehalten nikkel of minerale olie en/of PAK of EOX aangetoond. Ter plaatse van boring 8 is een sterk verhoogd PAK en licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Tevens is ter plaatse van boring 7 een sterk verhoogd gehalte PAK, een matig verhoogd gehalte zink en zijn licht verhoogde gehalten koper, nikkel en minerale olie aangetoond.

Nader Bodemonderzoek

Het nader onderzoek is uitgevoerd omdat tijdens het verkennend bodemonderzoek een Het doel van het nader onderzoek was het vaststellen van de omvang van de verontreiniging ter plaatse van de voormalige parkeerplaats. In verband met het afwezig zijn van een homogene puin- en slakkenhoudende laag onder de asfaltverharding zijn 8 extra boringen uitgevoerd (4 rond boring 7 en 4 rond boring 8). Op basis van de analysesresultaten is de omvang van de verontreiniging ter plaatse van boring 8 in kaart is gebracht. Deze wordt geschat op circa 12 m³. Ter plaatse van boring 7 is de omvang van de verontreiniging ook in kaart gebracht, deze wordt geschat op circa 10 m³.

Op basis van het vastgestelde volume sterk verontreinigde grond (in totaal circa 22 m³) blijkt dat op de locatie geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging (minder dan 25 m³ grond boven de interventiewaarde verontreinigd).

Grondwater

Tijdens de grondwaterbemonstering zijn geen bijzonderheden waargenomen. In het grondwater zijn op diverse plaatsen licht verhoogde gehalten zware metalen en xylenen aangetoond. Op één locatie (peilbuis 6) is een matig verhoogd gehalte lood aangetoond.

⁹ Milon Milieu-onderzoek; 2005; Verkennend en nader bodemonderzoek Hulzebraak fase III te Schijndel
Milon Milieu-onderzoek; 2009; Actualisering bodemonderzoek aan de Hulzebraak (fase 3) te Schijndel

Actualisering bodemonderzoek

Om over actuele gegevens te beschikken ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond is het bodemonderzoek uit 2005 in 2009 geactualiseerd. In dit onderzoek zijn de locaties onderzocht die uit het onderzoek uit 2005 verontreinigd waren, aangevuld met de parkeerplaats aan de Europalaan waar tijdelijk opslag van materialen heeft plaatsgevonden en met de locatie van het voormalige clubgebouw aan de Parallelweg, waar opslag van grond heeft plaatsgevonden. Hieronder worden de conclusies van het actualiseringonderzoek weergegeven.

Deellocatie A, parkeerplaats

De gehele onderzoekslocatie is grotendeels verhard middels een asfalt/puinverharding. Zintuiglijk zijn, met uitzondering van een enkel puinrestje in de grond van boring 23, geen bijzonderheden waargenomen die zouden kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Analytisch is geen van de onderzochte stoffen in verhoogde concentraties aangetroffen. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de opslag van grond, snoeigras/hout, straatstenen, tegels en overig straatmeubilair niet heeft geleid tot het ontstaan van een bodemverontreiniging.

Deellocatie A, verontreinigingsspot boring 7 en 8

Tijdens de inspectie van het terrein zijn de peilbuizen van de eerdere meting (boring 7 en 8) niet meer aangetroffen. De boringen zijn op de meest waarschijnlijke locaties geplaatst. Zintuiglijk zijn in de grond geen bijzonderheden waargenomen die zouden kunnen duiden op een grondverontreiniging. Analytisch zijn de voorheen sterk verhoogde concentraties PAK niet meer aangetroffen. In de grond van boring 19 (herplaatste boring 7) is een licht verhoogde concentratie PAK aangetroffen en in het grondmonster van boring 27 (herplaatste boring 8) is de concentratie PAK kleiner dan de achtergrondwaarde. Geconcludeerd wordt dat de voorheen sterk verhoogde concentraties PAK niet meer zijn aangetroffen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de bodemopbouw van de huidig geplaatste boringen afwijkt van de voorgaande boringen.

Deellocatie B, clubgebouw

De onderzoekslocatie is plaatselijk verhard middels een asfalt/puinverharding. Zintuiglijk zijn, met uitzondering van enkele puinrestjes in de grond van boring 10 en 11, geen bijzonderheden waargenomen die zouden kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Analytisch is in mengmonster mm1 een licht verhoogde concentratie PAK aangetroffen. De overige stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. In de grondmengmonsters mm2 en mm3 is geen van de onderzochte stoffen in verhoogde concentraties aangetroffen. Oorzaak van de licht verhoogde concentratie PAK is niet bekend. In de afzonderlijke boringen van mengmonster mml zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Mogelijk ligt er een relatie met de aanwezige asfalt / puinverharding. Opgemerkt wordt dat de concentratie gering is en geen aanleiding geeft tot vervolgonderzoek.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

4.5 Waterparagraaf

Algemeen

In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap De Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets¹⁰

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Ten aanzien van deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing;

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.

¹⁰ Het aangrenzende waterschap Aa & Maas hanteert dezelfde uitgangspunten

- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

De ontwikkelingen in het denken over water, maakten het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeente Schijndel: Waterplan

De gemeente Schijndel heeft in 2008 een waterplan vastgesteld¹¹. Het waterplan heeft de status van (kaderstellend) beleidsplan. Dit plan is als separate bijlage 8 aan deze toelichting gevoegd. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn "hard" te noemen. Het waterplan kan daarom gezien worden als parapluplan.

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

Het waterplan is opgebouwd rondom vier hoofddoelstellingen, te weten:

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

Voor kernen, kernrandzones, agrarisch gebied en het gebied Wijboschbroek, Elderbroek en de Geelders zijn streefbeelden geformuleerd. Het plangebied Hulzebraak 3 valt onder de typering kernen. Voor kernen is het volgende streefbeeld genoemd in het Waterplan: "Schoon water op een duurzame wijze verwerken zonder wateroverlast".

De waterhuishoudkundige functie is peilbeheer gericht op wonen en werken. De grond- en oppervlaktewaterkwaliteit voldoen aan de normen en doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en het (schone) hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse geïnfiltreerd. De waterlopen ontvangen, bergen en voeren het schone hemelwater af richting de kernrandzone. Belangrijke speerpunten hierbij zijn:

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

Samenwerking met de waterbeheerder

Het plangebied Hulzebraak 3 is gelegen in het beheersgebied van waterschap De Dommel. De riolering voert echter af op een RWZI die is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa & Maas. De waterparagraaf is opgesteld in overleg en samenwerking met beide

¹¹ Royal Haskoning; 2008; Hoofdrapport Waterplan Schijndel

waterschappen. Hierbij dient te worden aangegeven dat waterschap De Dommel het eerste aanspreekpunt is en dat zij penvoerder van en verantwoordelijk is voor het uiteindelijke wateradvies.

In 2007 zijn concrete afspraken gemaakt met het waterschap De Dommel met betrekking tot de benodigde capaciteit van de waterberging voor Hulzebraak 3. Op basis van deze afspraken zijn de plannen voor de woningbouwlocatie verder uitgewerkt.

Inmiddels hanteert het Waterschap in haar recente 'Beleidsuitgangspunten Watertoets' andere normen. Op 3 juni 2009 is met de waterschappen afgesproken, dat de meest recente normen niet gehanteerd hoeven te worden gelet op de eerder gemaakte afspraken. Het stedenbouwkundig ontwerp behoeft dus niet op de schop. Wel heeft de gemeente beloofd al het mogelijke te doen om binnen de huidige planopzet meer waterberging te realiseren dan was afgesproken in 2007 om zo zoveel mogelijk aan de nieuwe normen te voldoen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied Hulzebraak 3 ligt aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Schijndel in een overgangszone tussen bebouwde kom en buitengebied. Aan de noord- en oostzijde liggen de reeds gerealiseerde delen van de wijk Hulzebraak (1 en 2). Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Parallelweg, waaraan enkele vrijstaande woningen op grote kavels zijn gelegen. Deze kavels grenzen met de achterzijden aan het plangebied en worden door middel van een bomenrij hiervan afgescheiden. Naast de Parallelweg loopt de enigszins verhoogd gelegen goederenspoorlijn Boxtel – Veghel met aan weerszijden een watergang.

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 6,75 hectare en bestaat momenteel uit voormalige sportvelden met beplanting. De oostzijde bestaat uit grasland met enkele boschages. Dwars door het plangebied loopt een verhard pad met daarnaast laanbeplanting. In het westelijke gedeelte ligt het voormalige voetbalveld met daaromheen een aarden wal. Rondom deze wal staan bomen en boschages. Langs de Europalaan ligt een verhard gedeelte waarop momenteel wat opslag plaatsvindt. Tussen dit verharde terrein en de Europalaan ligt een groenzone met beplanting en een watergang.

De hoogteligging van het maaiveld varieert binnen het plangebied van circa 9,15 meter + NAP in de zuidelijk delen tot circa 9,40 meter + NAP in de noordoostelijke delen.

Bodem en grondwater

Op basis van de resultaten van veldonderzoeken kan de bodemopbouw als volgt worden geschematiseerd. De humeuze bovenlaag is in het plangebied ruim een halve meter dik. Deze laag bestaat over het algemeen uit matig leemarm, matig fijn zand met een vrij goede doorlatendheid. Hieronder bevindt zich veelal een humusarme ondergrond die is opgebouwd uit matig leemarm tot zwak lemig, matig tot zeer fijn zand. De doorlatendheid van deze bodemlaag is redelijk tot goed. Dit pakket, inclusief de humeuze bovenlaag rust op een leemondergrond. Deze leembodem begint op een diepte van ongeveer 1,50 meter beneden maaiveld en bestaat uit één of meerdere lagen, lokaal onderbroken door zandi-

ge lagen. Deze leemondergrond is slecht doorlatend. Als gevolg van deze kenmerken van de bodem/ ondergrond kan worden vastgesteld dat infiltratie van grote hoeveelheden hemelwater in het plangebied nagenoeg uitgesloten is.

In het kader van het veldonderzoek is in 1992 reeds een analyse uitgevoerd naar de grondwaterstanden die optreden binnen het plangebied. Hieruit blijkt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) kan stijgen tot minder dan 0,5 meter onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) kan wegzakken tot meer dan 1,5 meter onder maaiveld.

Voor de ontwatering van de voormalige sportvelden is in het verleden een drainagestelsel aangelegd dat loost op een aantal greppels en sloten. De aanwezige drainage en het greppel-/slotenstelsel zijn van invloed op de diepteligging van het grondwater. De werking van het huidige drainagesysteem is echter onduidelijk.

Oppervlaktewater

Het plangebied watert via een aantal greppels en sloten af op de watergang 'DO222' van waterschap De Dommel. Deze sloot ligt aan de noordzijde van de spoorlijn Boxtel- Veghel, tussen de spoorlijn en de Parallelweg in.

Behalve het plangebied wateren eveneens het industrieterrein Duin, de woonwijken Hulzebraak 1 en 2 en het industrieterrein Rooise Heide van de spoorlijn af op deze watergang. Het industrieterrein Duin loost via een afvoerremmende constructie in de vorm van een schermwand met daarin een doorstroomopening met een diameter van 150 mm op de watergang. De onderkant van de doorstroomopening ligt op 8,53 meter + NAP en de bovenkant van de schermwand op 9,16 meter + NAP. Het gebied ten zuiden van de spoorlijn loost via watergang 'DO223' op watergang 'DO222' en kruist de spoorlijn middels een duiker.

Riolering

In de bestaande situatie is er in het plangebied Hulzebraak 3 geen riolering aanwezig.

In de bestaande woonwijken Hulzebraak 1 en 2 wordt het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Ten behoeve van de opvang van de eerste vuillast (ook wel: 'first flush') is in het hemelwaterafvoerstelsel (HWA) een berging gerealiseerd van maximaal 4 mm. Dit regenwater wordt overgepompt naar het vuilwater- of droogweerafvoerstelsel (DWA). Het overige hemelwater wordt via het HWA stelsel afgevoerd naar een retentievoorziening en vervolgens vertraagd geloosd op het oppervlaktewater. Deze berging is deels gerealiseerd in een vijver en deels in watergang DO222. De totaal beschikbare berging voor de woonwijken Hulzebraak 1 en 2 bedraagt circa 1.100 m³.

In de bestaande woonwijken Hulzebraak 1 en 2 wordt het huishoudelijk afvalwater via een vrijvervalriolering afgevoerd naar een rioolgemaal. Via een persleiding wordt het afvalwater vervolgens geloosd op het rioolstelsel van Hoevenbraak en afgevoerd naar de RWZI.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Algemeen

Conform het huidige beleid van het waterschap De Dommel dient bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden gestreefd naar een duurzaam watersysteem. In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwaterregime intact dient te blijven en de wijk voor zover mogelijk binnen de afspraken uit 2004-2007, hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld.

Voor de verwerking van hemelwater dient de welbekende trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden genomen. Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de trits voorkomen-scheiden-zuiveren.

Keuze rioolsysteem

Voor Hulzebraak 1 en 2 is een (verbeterd) gescheiden stelsel aangelegd. Uitgangspunt voor Hulzebraak 3 is eenzelfde systeem. Echter de 'first flush' zal conform de nieuwe uitgangspunten van waterschap De Dommel worden afgevoerd naar een bergingsvoorziening (met tussenkomst van een gemaal). Eventueel kan er slimme sturing worden toegepast.

Het hoofdgemaal dat het vuilwater van Hulzebraak 1 en 2 doorpompt naar de Rioolwaterzuivering in Heeswijk-Dinther bevindt zich in het plangebied van Hulzebraak 3. Hierop kan de vuilwaterafvoer van Hulzebraak 3 worden aangesloten. Het regenwatergemaal voor de 'first flush' wordt zodanig aangepast dat ook de 'first flush' van Hulzebraak 1 en 2 naar de bergingsvijvers wordt geleid. Zo ontstaat voor Hulzebraak 1, 2 en 3 één systeem.

Voordelen van dit systeem zijn de volgende:

- Uit beheertechnisch oogpunt is het wenselijk een zelfde rioolsysteem aan te leggen als bij Hulzebraak 1 en 2.
- Bij calamiteiten kan op één locatie worden ingegrepen.
- Slimme sturing kan op één punt aangepast en beheerd worden.

Waterberging

Het (schone) hemelwater wordt niet afgevoerd via het vuilwaterriool, maar apart afgevoerd naar een bergingsvoorziening en vervolgens via een knipconstructie vertraagd afgevoerd op het oppervlaktewater. De benodigde berging wordt gerealiseerd door de aanleg van een aantal nieuwe bergingsvoorzieningen in het plangebied en het verbreden van een aantal (bestaande) sloten.

In het waterhuishoudingsplan voor het gehele bestemmingsplan Hulzebraak uit 1994, is een deel van de benodigde berging geprojecteerd in watergang DO222 en een deel in een verlaagde berm. Voor het bepalen van de beschikbare berging in watergang DO222 is destijds als uitgangspunt gehanteerd dat alleen de slootinhoud boven 8,35 m + NAP als nuttige berging kan worden beschouwd. Daarnaast is toen vastgesteld dat de maximaal toelaatbare waterstand 8,85 m +NAP bedraagt. Dit betekent dat de maximaal waterdiepte in de retentievoorziening 0,5 meter bedraagt. Bij het ontwerp van de uitbreiding van de

retentievoorziening ten behoeve van de berging van hemelwater afkomstig uit Hulzebraak 3, wordt deze maximale waterdiepte als uitgangspunt gehanteerd.

Bij de realisatie van het waterhuishoudingsplan voor de woonwijken Hulzebraak 1 en 2 is een knijpconstructie aangelegd in watergang DO222. Bij het dimensioneren van deze knijpconstructie is destijds rekening gehouden met de geprojecteerde afvoeren vanuit het gehele plangebied (Hulzebraak 1, 2 en 3). De knijpconstructie staat in watergang DO222 net bovenstrooms van de duiker onder de Europalaan.

Gewenste bergingscapaciteit

Het waterschap heeft in haar 'Beleidsuitgangspunten Watertoets' opgenomen dat bij berekening van de omvang van de waterberging het toetsinstrumentarium 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' (kortweg: HNO-tool) dient te worden gehanteerd. Deze berekening vindt plaats op basis van de regenduurlijnen. De te realiseren waterberging dient te worden gebaseerd op de regenduurlijn van Buishand en Veldts ($T=10 + 10\%$).

Ruimtegebruik			
Eigendomsverhouding bruto plangebied			
Gemeente Schijndel	66.700	m2	
Bruto plangebied			
	66.700	m2	
Te handhaven	-	m2	
Netto plangebied			
	66.700	m2	
Uitgeefbaar	33.300	m2	49,9%
Verharding	13.600	m2	20,4%
Groen	19.800	m2	29,7%

Berekening benodigde waterberging	Volgens nieuwe norm	Volgens oude norm
Bergingsschijf	0,5 m	0,5 m
Benodigde bergingscapaciteit (m3)	1518 m3	1050 m3

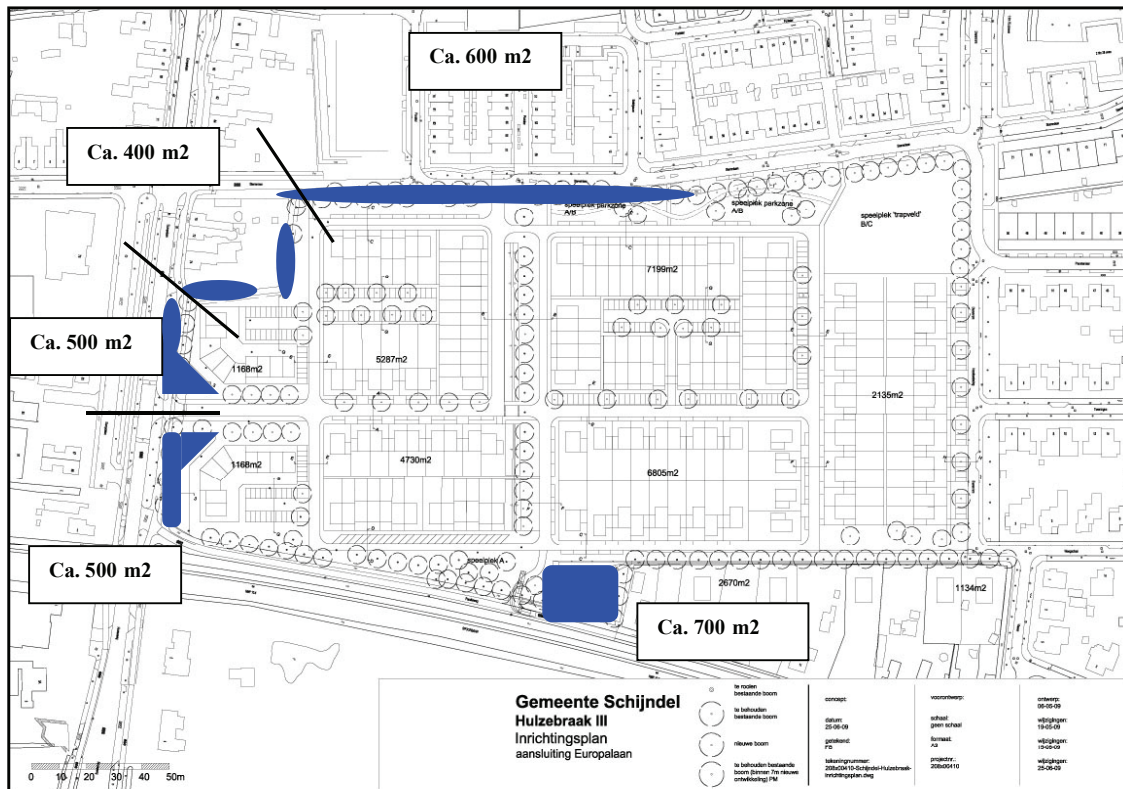
Op basis van deze (nieuwe) uitgangspunten van het waterschap De Dommel dient 3.036 m² berging te worden gerealiseerd binnen het plangebied.

Zoals hierboven reeds beschreven zijn in 2007 door de waterschappen en de gemeente afspraken gemaakt over de waterbergingscapaciteit op basis van oude normen. Volgens deze normen zou de benodigde waterberging 2.100 m² bedragen.

In overleg tussen gemeente Schijndel en beide waterschappen d.d. 3 juni 2009 is aangegeven dat in het plan zoveel mogelijk ruimte wordt gezocht als mogelijk om te voldoen aan

de huidige eisen van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', maar dat de oude afspraken uitgangspunt zijn. Dit houdt in dat binnen de vastgestelde verkaveling voor Hulzebraak 3 gepoogd moet worden om meer berging binnen het plangebied te realiseren. Indien binnen het plangebied onvoldoende ruimte is om 3.036 m² berging te realiseren kan worden teruggevallen op de eerdere afspraken uit 2007.

De gewenste uitbreiding van de bergingvoorzieningen van 2.100 m² naar 3.036 m², uitgaande van het behoud van de huidige verkaveling en het behoud van de bomen, kan grotendeels worden gerealiseerd binnen het plangebied. Door de bergingsvoorzieningen in het zuidelijk deel van het plangebied (langs de spoorbaan) en het noordwestelijk deel van het plangebied uit te breiden kan maximaal 600 m² extra berging worden gerealiseerd. Dit betekent dat 2.100 m² + 600 m² = 2.700 m² hemelwater in het plangebied kan worden geborgen.



Afbeelding 7: Ligging beoogde waterbergingsvoorzieningen, met globale verdeling te bergen kubieke meters

Een nog verdere uitbreiding van de waterberging bij calamiteiten is binnen Hulzebraak 3 niet mogelijk. Wel zal bij het uiteindelijke ontwerp worden gekeken naar plekken waar tijdelijk water geborgen kan worden, bijvoorbeeld door maaiveldverlaging nabij watergangen. De beoogde groene ruimte in het plangebied biedt hiervoor mogelijkheden, met name nabij het speelterrein in het noordoosten. Ook zal binnen het plangebied worden gewerkt met hoge banden naast wegen, waardoor in extreme situaties een bepaalde hoeveelheid water tijdelijk kan worden geborgen op straat.

Resumerend geldt dat binnen de kaders van het verkavelingsplan circa 2.700 m² aan waterberging kan worden gerealiseerd. Dit komt neer op circa 90% van de op basis van de HNO-rekentool bepaalde 3.036 m².

In dit bestemmingsplan wordt echter uitgegaan van de hoeveelheid waterberging die in bovenstaande overzichtskaart is weergegeven.

Het feit dat de voorziening niet geheel voldoet aan de uitgangpunten van het 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' van het waterschap De Dommel wil niet zeggen dat er direct schade optreedt bij extreme neerslag. In zeer extreme neerslagsituaties ($T=100 + 10\%$) kan het water in de watergangen tijdelijk tot aan maaiveld stijgen, zonder dat er overlast ontstaat. Bij dergelijke extreme situaties dient circa 1970 m³ hemelwater te worden verwerkt in het plangebied, zonder dat er schade optreedt. In het beoogde watersysteem wordt 1350 m³ geborgen in de bergingsvoorzieningen. In extreme situaties is het toelaatbaar dat het waterpeil tijdelijk tot aan maaiveld komen te staan, of tijdelijk in het groen worden geborgen, zodat er geen schade optreedt (aan bijvoorbeeld bebouwing). In het noordoosten van het plangebied is groene ruimte beschikbaar om dergelijke tijdelijke berging te bieden. Eveneens is waterberging 'tussen de stoepranden' mogelijk. Mogelijk kan hier het maaiveld enigszins worden verlaagd ten opzichte van de bebouwde terreinen. Dit aandachtspunt zal in nauw overleg met het waterschap De Dommel worden uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan.

Belangrijk punt hierbij is dat het bouwpeil van de woningen circa 30 centimeter boven het straatpeil komt te liggen. In het ontwerp van de wegen wordt tevens uitgegaan van tijdelijke waterberging 'tussen de stoepranden'. Aangezien het bouwpeil 30 centimeter hoger ligt dan het straatpeil en de groenvoorzieningen en de speelterreinen bovendien lager worden aangelegd waarvoor het water hier naartoe loopt leidt dit bij de woningen niet tot problemen.

Waterkwaliteit

Bij een gescheiden stelsel is de waterkwaliteit een belangrijk aandachtspunt. Afgekoppelde oppervlakken mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen. Indien dit wel het geval is, dienen deze te worden voorzien van een coating.

In Hulzebraak 1 en 2 is in de huidige situatie een first-flush systeem aanwezig. Hierbij wordt bij regenval de eerste spoeling afgevoerd naar de dwa-riolering. Het restant wordt via de rwa-riolering in het watersysteem gebracht.

In Hulzebraak 3 wordt geen first-flush toegepast, aangezien het een woonwijk betreft en de vulvracht die wordt meegevoerd door regenwater nihil is. In de beoogde situatie wordt hemelwater via de rwa-riolering afgevoerd naar de bergingvoorzieningen. Ook voor Hulzebraak 1 en 2 zal dit systeem worden toegepast. Dit is een duurzame ontwikkeling, omdat er minder schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Als gevolg van het feit dat vanuit Hulzebraak 1 en 2 ook de first-flush zal worden afgevoerd naar het watersysteem is een extra berging van 432 m³ benodigd. De 432m³ wordt vertraagd afgevoerd naar de waterberging in Hulzebraak 3.

De 432 m³ extra berging zou eigenlijk binnen Hulzebraak 3 gevonden moeten worden. Het waterschap vindt de hierboven beschreven duurzame ontwikkeling echter van groter belang dan het creëren van enkele extra kubieke meter bergingscapaciteit. De gemeente Schijndel gaat beheersmatig, door een betere sturing, kijken hoe het peil in het HWA-afvoer kan worden gestuurd zodat een groot deel van de extra benodigde berging in de bestaande HWA-afvoer kan worden gevonden.

Dit betekent dat de first-flush vanwege Hulzebraak 1 en 2 geen problemen geeft voor de benodigde waterberging. Eventueel kan de first-flush nog lager afgesteld worden, bijvoorbeeld naar 0,1 mm/h. Daardoor blijft de lozing op de nieuwe waterberging ver onder de landelijke afvoernorm van 1l/s/ha.

De riolering zal zodanig worden afgesteld dat in geval van calamiteiten hemelwater toch via de dwa-riolering zal worden afgevoerd. Te denken valt aan situaties van brand, of situaties waarbij schadelijke vloeistoffen op de weg terechtkomen. Er zal een mechanisme worden aangebracht die in dergelijke situaties ervoor zorgt dat het (vervulde) water niet naar het watersysteem wordt afgevoerd, maar naar de rioolwaterzuivering.

De nadere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan zal plaatsvinden in nauw overleg met het waterschap De Dommel.

Conclusies

Het initiatief voorziet in een forse toename van het verhard oppervlak, wat inhoudt dat veel hemelwater sneller tot afstroming komt. Om dit te compenseren, wordt water aangelegd in het plangebied. Bij de planontwikkeling kan circa 2.700 m² waterberging worden gerealiseerd. Gelet op eerder gemaakte afspraken heeft het waterschap De Dommel aangegeven hiermee akkoord te zijn (zie bijlage 9).

De waterkwaliteit en het rioolsysteem zal nader worden uitgewerkt in het rioleringsplan voor deze nieuwe wijk. Dit zal in nauw overleg met het Waterschap plaatsvinden.

4.6 Duurzaam bouwen

De gemeente Schijndel heeft in 2000 aangegeven mee te werken aan het convenant duurzaam bouwen. In dit convenant worden op vrijwillige basis afspraken gemaakt betreffende het ontwikkelen, inrichten, bouwen en renoveren van de woon- en leefomgeving.

Het doel van het convenant is om de gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van een woning (van de bouw van een woning tot sloop) zoveel mogelijk te beperken. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen, afvalscheiding tijdens de bouw en het toepassen van duurzame energiebronnen dragen hier aan bij.

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.

Doorwerking projectgebied / Conclusies

Om de wijk Hulzebraak 3 duurzaam vorm te geven heeft de gemeente Schijndel, onder andere een energievisie voor het plangebied opgesteld¹². De betrokken architecten zullen de aanbevelingen en conclusies uit de energievisie moeten verwerken in de ontwerpen. Verder zal Duurzaam Bouwen het uitgangspunt zijn voor de woningbouw in Hulzebraak 3. De energievisie is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Archeologie

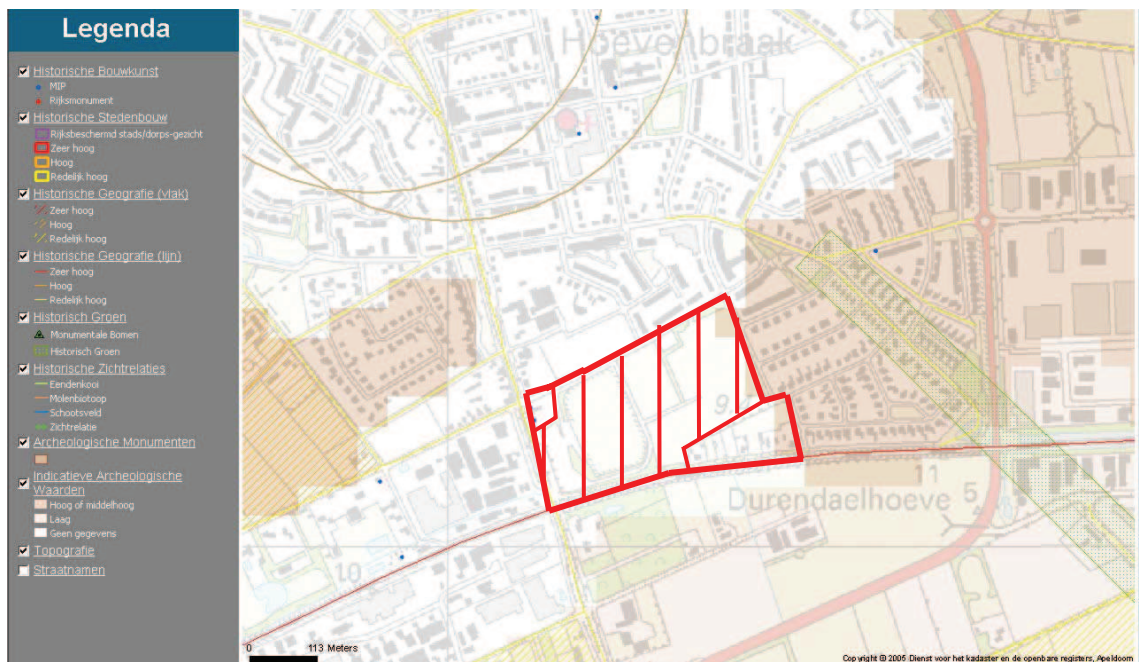
Om archeologische resten te beschermen staat in het Bro (artikel 3.1.6 lid 2a) de bepaling, dat er in de toelichting van een bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden met de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Op de archeologische indicatieve waardenkaart heeft een klein gedeelte van het plangebied een middelhoge/hoge verwachtingswaarde. Gezien deze informatie is door BAAC een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied, met uitzondering van de percelen van de bestaande woningen aan de Parallelweg en de Europalaan. Een onderzoek voor deze gebieden is niet noodzakelijk omdat er geen rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Als in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden op één van deze locaties zal dan een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek¹³ weergegeven. Het onderzoek is als bijlage 11 separaat bij deze toelichting gevoegd.

¹² SRE milieudienst; 2008; Energievisie Hulzebraak III, gemeente Schijndel

¹³ BAAC; 2004; Schijndel Europalaan – Parallelweg, inventariserend archeologisch veldonderzoek, karterende fase



Afbeelding 8: uitsnede CHW-Kaart provincie Noord-Brabant, rood globale ligging plangebied, gearceerd gedeelte is onderzocht

Conclusies

Uit het archeologische bureauonderzoek door BAAC blijkt dat het onderzoeksgebied voor het grootste deel waarschijnlijk op een dekzandrug ligt. In de wijde omgeving van het onderzoeksterrein zijn vondsten bekend uit het Paleolithicum – Bronstijd en de late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Hoewel uit het onderzoeksgebied geen vondsten bekend zijn, bestaat er op basis van landschappelijke en archeologische gegevens uit het omliggende gebied voor het onderzoeksterrein mogelijk een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Eventuele archeologische vindplaatsen in een deel van het onderzoeksgebied kunnen goed geconserveerd zijn als gevolg van de mogelijke aanwezigheid van een (dun) esdek.

Uit het veldonderzoek is echter gebleken dat er geen sprake is van de aanwezigheid van een dekzandrug in het onderzoeksgebied. Het onderzoeksterrein is laaggelegen en ligt op een dekzandvlakte. In het onderzoeksterrein worden hoofdzakelijk 'natte' veldpodzolgronden aangetroffen met een humeus dek van gemiddeld 40 cm dik. Hieruit is gebleken dat het onderzoeksgebied niet aantrekkelijk is geweest voor bewoning. Er is geen esdek aanwezig in het onderzoeksgebied. Daarnaast is het bodemprofiel mogelijk door de (voormalige) aanwezigheid van een sportveldencomplex verstoord geraakt. De aangetroffen archeologische indicatoren zijn niet indicatief voor een nederzettingsterrein ter plekke. Hierdoor bestaat er voor het plangebied een lage archeologische verwachting ten aanzien van het aantreffen van archeologische vondsten.

Aanbevelingen

Voor het onderzoeksgebied wordt geen aanvullend onderzoek aanbevolen. Er bestaat binnen het onderzoeksterrein geen verwachting op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Daarnaast zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen die op een vindplaats of nederzetting wijzen.

De gemeente Schijndel onderschrijft de conclusies van het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd door BAAC in 2004. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Wanneer er echter toch archeologische resten worden aangetroffen tijdens graafwerkzaamheden dient men dit conform de monumentenwet te melden aan de minister (RACM).

Tevens dient de plaatselijke archeologische werkgroep gelegenheid te krijgen om bij de graafwerkzaamheden aanwezig te zijn en waarnemingen te doen in de bouwputten.

4.8 Flora en fauna en natuurbescherming

4.8.1 Flora en fauna (soorten bescherming)

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wette-

lijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, moet bezien worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op en andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AMvB in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantsoorten'. Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Door adviesbureau Ecologica is een onderzoek uitgevoerd¹⁴ ten behoeve van de flora en fauna in het plangebied van Hulzebraak 3. Hieronder zijn de conclusies van dit rapport weergegeven. Het onderzoek zelf is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.

Planten

Alleen de brede wespenorchis zou in het gebied voor kunnen komen. Deze soort is een algemeen beschermde soort waarvoor voor de geplande werkzaamheden geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Zoogdieren

Van de grondgebonden zoogdieren wordt alleen een aantal algemeen beschermde soorten verwacht. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting. Hiervoor hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd.

Er komt een aantal beschermde vleermuissoorten in het onderzoeksgebied voor, namelijk de gewone dwergvleermuis, de gewone grootoorvleermuis en de laatvlieger. Er zijn echter geen verblijfplaatsen geconstateerd. De eikenlaan die gebruikt wordt als vaste vliegroute blijft behouden en er zijn alternatieven aanwezig als foerageergebied. Het plangebied zelf zal ook deel blijven uitmaken van het foerageergebied aangezien de groene structuren behouden blijven en er ook nieuwe lijnvormige groenstructuren worden aangelegd.

Vogels

Bij een huis aan de zuidoostzijde van het onderzoeksgebied is een steenuilenkast aangetroffen. Onbekend is of deze in gebruik is. Er zijn verder geen nesten van vogels aangetroffen die jaarrond beschermd zijn. Het is wel noodzakelijk om eventuele maatregelen die van invloed zijn op broedvogels buiten het broedseizoen uit voeren (zie aanbevelingen), aangezien een ontheffingsaanvraag voor broedvogels vrijwel niet haalbaar is.

Amfibieën

De voorkomende of te verwachten soorten zijn algemene soorten waarvoor in het kader de werkzaamheden een algehele vrijstelling geldt.

¹⁴ Ecologica; 2008; Quickscan flora en fauna, Hulzebraak Schijndel

Reptielen, vissen en ongewervelden

Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde reptielen, vissen of ongewervelden aanwezig of te verwachten zijn in het onderzoeksgebied. Nader onderzoek of een onthefingsaanvraag voor deze soortgroepen is niet nodig.

Aanbevelingen

Los van (bovenstaande) conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Beschermde broedvogels kunnen in het gebied voorkomen tussen de aanwezige vegetatie en in de bomen. Daarom is het van groot belang met het broedseizoen met deze beschermde vogelsoorten rekening te houden. Dit betekent dat maatregelen waarbij vegetatie wordt verwijderd buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om verstoring te voorkomen. De kans dat er helemaal geen vogels broeden is namelijk klein. LNV geeft als richtlijn voor het broedseizoen de periode half maart tot half juni. Algemeen wordt aangehouden dat het broedseizoen van de meeste vogels loopt van half maart tot half juli. Om rekening te houden met een klein aantal soorten die eerder of later broeden wordt aangeraden tussen half februari en eind augustus géén maatregelen te treffen. Sluit de aanwezigheid van nesten uit tijdens alle fasen van de werkzaamheden.
- De zorgplicht dient ook voor andere organismen in acht te worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring wordt voorkomen. Actief doden van dieren is altijd verboden.

4.8.2 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

In of nabij het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig, zoals een Natuurbeschermingswetgebieden of natuurmonumenten. Het natuurgebied 'De Dommelbeemden' is het dichtstbijzijnde natuurgebied en ligt ten oosten van de kern Sint-Oedenrode op ongeveer 6 kilometer afstand van het plangebied. De ontwikkeling van Hulzebraak 3 heeft geen invloed op dit natuurgebied, gezien de afstand en de natuurdoeltypen (blauwgraslanden, dotterbloemhooilanden en ruigten).

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een belangrijker rol in de ruimtelijke ordening. Het is van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Risicoveroorzakende leidingen

In en nabij Hulzebraak 3 is er geen sprake van risicoveroorzakende leidingen.

Transportroutes

Over de Europalaan vindt af en toe LPG-transport plaats. Het plangebied ligt hiermee binnen het invloedsgebied van dit vervoer. Door de nieuwbouw neemt het groepsrisico toe. Echter, de omgeving, en de toename van de personendichtheid door het bouwplan zal nagenoeg geen significante verandering van het groepsrisico geven.

Uit eerder onderzoek van de gemeente (vervoer 2008)¹⁵ is al gebleken dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Nadere invulling van de verantwoordingsplicht is hierdoor niet noodzakelijk.

LPG-tankstation

Het plangebied van Hulzebraak 3 ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation. Hiervoor is een onderzoek¹⁶ uitgevoerd ten aanzien van de externe veiligheid van het plangebied. Dit onderzoek is als separate bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgt een samenvatting van de conclusies.

Plaatsgebonden risico

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van het plaatsgebonden risico (PR). Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde en moet daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen.

De afstand van de woongebieden van Hulzebraak 3 tot het LPG-vulpunt bedraagt ongeveer 100 meter. Dit betekent dat ruimschoots wordt voldaan aan de gewenste afstand tot kwetsbare objecten (45 meter) uit de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen. Er gelden dan ook geen normen voor het plaatsgebonden risico voor de te ontwikkelen locatie.

Groepsrisico (verantwoordingsplicht)

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van groepsrisico (GR). Het GR is de cumulatieve kans (per jaar) dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een oriëntatiewaarde opgenomen voor het groepsrisico. Deze 'norm' heeft een buitenwettelijke status. Van het bevoegde gezag wordt verwacht deze waarde zoveel mogelijk aan te houden, maar men mag hiervan afwijken mits dit goed is onderbouwd (verantwoordingsplicht).

In het Besluit Externe Veiligheid wordt aangegeven welke aspecten betrokken moeten worden bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Deze beoordeling is kwalitatief in plaats van kwantitatief. Dit heeft te maken met het niet normatieve karakter van het groepsrisico. Elk criterium wordt afzonderlijk beschouwd waardoor de verschillende criteria moeilijk onderling vergelijkbaar zijn.

¹⁵ RMB; 2008; Gemeente Schijndel, Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen

¹⁶ Oranjewoud; 2009; Hulzebraak III te Schijndel, Onderzoek externe veiligheid, Berekening en verantwoordingsplicht

Nader ingegaan wordt op:

- De omvang van het groepsrisico en de mogelijkheden ter beperking hiervan;
- De bestrijdbaarheid
- De zelfredzaamheid

De omvang van het groepsrisico

Om de verandering van het groepsrisico binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation te beschouwen is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. In de huidige situatie, dus zonder de beoogde uitbreiding in Hulzebraak 3 en zonder de convenantmaatregelen, overschrijdt de groepsrisicocurve de oriëntatiewaarde. Deze kwantitatieve risico-analyse maakt onderdeel uit van het al eerder genoemde onderzoek van Oranjewoud (bijlage 14).

Binnen de cirkel van het groepsrisico worden volgens het verkavelingsplan voor Hulzebraak 3, 10 woningen toegevoegd. Uit het externe veiligheidsonderzoek blijkt, dat het groepsrisico door deze toevoeging 'niet waarneembaar' stijgt ten opzichte van de situatie zonder Hulzebraak 3. Het groepsrisico is wel ook in de situatie met Hulzebraak 3 nog altijd licht hoger dan de oriënterende waarde.

Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

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

- Het hanteren van de verbeterde vulslang. Dit is een maatregel uit het convenant tussen VROM en de LPG-branchen. Deze maatregel is al landelijk doorgevoerd.
- Hittewerend voorziening. Het aanbrengen van hittewerende voorziening op alle LPG-autogastankauto's. Deze risicoverlagende maatregel wordt op 1 januari 2010 van kracht (of zoveel later als de convenantmaatregelen zijn uitgevoerd). Door deze maatregelen worden de LPG-tankstations veiliger en kan de veiligheidsafstand tussen LPG-tankstations en kwetsbare objecten worden verkleind. Uitgangspunt is dat ten gevolge van de hittewerende voorziening de kans op een BLEVE (vuurbal met bijbehorende drukgolf) van een tankauto door een (externe) brand 95% lager wordt. Hierdoor wordt het groepsrisico aanzienlijk gereduceerd.

Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico bij het LPG-tankstation

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

De veiligheid neemt verder toe als de LPG-tankauto's zijn voorzien van een coating. Naar verwachting zal dit in 2010 worden doorgevoerd, nog voor de woningen zijn gebouwd en bewoond.

Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijk besluit

In het totale plangebied (dus zowel binnen als buiten het invloedsgebied) kunnen mogelijkheden bestaan om door een goede ruimtelijke ordening de nadelige gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken.

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

Binnen het plangebied zijn geen mogelijkheden om de personen verder van de risicobron te plaatsen, bijvoorbeeld door de 10 woningen buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation te ontwikkelen.

Een kleinere omvang van de ontwikkeling (i.c. het verlagen van het aantal woningen binnen het invloedsgebied) biedt ruimte aan minder personen en leidt tot een lager groepsrisico. Door minder woningen te bouwen en zodoende buiten de 150 meter contour te blijven neemt weliswaar het groepsrisico af; op het totaal aantal mogelijke slachtoffers en de omvang van de rampenbestrijding zal het echter nauwelijks van invloed zijn.

De ontwikkeling van Hulzebraak 3 is van groot belang voor het halen van de doelstelling in de woonvisie met betrekking tot volkshuisvesting. Het grootste gedeelte van de woningbouwdoelstelling van de gemeente Schijndel wordt gerealiseerd met de ontwikkeling van Hulzebraak 3. Het realiseren van de woningen is dan ook van groot economisch en sociaal belang.

Bestrijdbaarheid

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

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

De primaire bluswatervoorzieningen rond het LPG-Tankstation zijn op orde gebracht ten tijde van de verplaatsing van het LPG-vulpunt. In het plangebied worden reguliere bluswatervoorzieningen door Brabant-water worden aangelegd. In de nabijheid van de Poolster wordt een secundaire bluswatervoorziening (geboorde put) geplaatst. Dit verhoogt de capaciteit van de brandweer om te blussen in het plangebied en rondom het LPG-tankstation, aanzienlijk.

In geval van een incident met een LPG tankwagen dient, overeenkomstig de Leidraad Repressieve Brandweezorg binnen 10 minuten een adequate koeling geregeld te zijn. De berekende opkomsttijd geeft aan dat de eerste aanrijdtijd van de brandweer hoger ligt: 10:35 minuten;

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

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

Zelfredzaamheid

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

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

De te realiseren woningen zijn gericht op personen met een normale mobiliteitsfactor.

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Tien van de geplande woningen zijn gelegen binnen het invloedsgebied (150 meter). In die schil tot 150 meter is het van belang te vluchten.

Van de risicobron af kan gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige vluchtroutes, waarbij het van belang is om te kijken welke bestaande wegen voor een vluchtroute in aanmerking komen.

De vluchtwegen binnen het plangebied zijn optimaal. Met name de vluchtwegen verder van de risicobron gelegen liggen loodrecht op de risicobron. Van deze wegen kan goed gebruik worden gemaakt omdat mensen zich over deze wegen van de risicobron af kunnen bewegen.

Voor de mensen die zich in de woningen bevinden is het van belang dat ze van de bron af kunnen vluchten. Bewoners kunnen via ramen en deuren vanuit hun woningen van de bron af wegvluchten.

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

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

Doorwerking plangebied

Er zijn in en nabij Hulzebraak geen risicoveroorzakende leidingen wat betreft het aspect externe veiligheid. Verder vormt de transportroute van LPG over de Europalaan en de aanwezigheid van het LPG-station geen belemmering voor de ontwikkeling van Hulzebraak 3.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

In de regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen de 3% grens niet overschrijdt. Voor deze categorieën van gevallen geldt dat er zonder meer van mag worden uitgegaan dat ze niet in betekenende mate bijdragen.

Doorwerking plangebied

Onderliggend initiatief houdt de realisatie van circa 160 woningen in. Dit aantal blijft ruim onder de 1500 woningen zoals gesteld in de Regeling NIBM. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk, desondanks heeft ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit in het plangebied.

Voor de ontwikkeling van Hulzebraak 3 is berekend¹⁷ hoe de situatie met betrekking tot luchtkwaliteit in het plangebied is en wat de invloed is van het autoverkeer op de Euro-palaan en de geplande ontsluitingsweg. Alle berekende concentraties blijven ruim onder de toegestane normen. Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plan. Het onderzoek is als separate bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd.

4.11 Welstandsnota

Met het ingaan van de wijziging van de Woningwet op 1 januari 2003 is bepaald dat de gemeente uiterlijk op 1 juli 2004 moet beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Deze nota geeft richting aan het gewenste gemeentelijk welstandsbeleid. Cruciaal in de nieuwe regelgeving is dat de welstandsbeoordeling alleen nog mag plaatsvinden op basis van de welstandscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen. De normstelling voor de welstandsbeoordeling van een bouwplan kan dus niet meer plaatsvinden nadat het bouwplan is ingediend; van tevoren moet uit de welstandsnota duidelijkheid verkregen worden welke welstandseisen er voortaan gelden voor de bouwwerken. Om dit te kunnen toetsen bevat de nota objectieve criteria. Een ander aspect van de nieuwe regelgeving is het feit dat een gemeente die niet beschikt over een welstandsnota, aanvragen om bouwvergunning niet meer mag toetsen aan welstandseisen. De welstandsnota gemeente Schijndel is door de gemeenteraad vastgesteld in mei 2004.

Welstandsnota gemeente Schijndel

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

¹⁷ Afdeling Vrom, cluster Milieu; 2009; Rapport luchtkwaliteit Hulzebraak III

- 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.

Doorwerking plangebied

De wijk Hulzebraak valt, in de welstandsnota van de gemeente Schijndel, binnen het welstandsniveau 'thematische uitbreidingswijken (metaforen – vanaf jaren '90)', met welstandsniveau 2. Het beleid uit de welstandsnota is meegenomen bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan¹⁸ dat is opgesteld voor Hulzebraak 3 is formeel gezien een herziening van de gemeentelijke welstandsnota. Dit betekent dat het toetsingskader ten aanzien van welstand is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Dit beeldkwaliteitsplan is als separate bijlage 16 bij deze toelichting gevoegd.

4.12 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

In en nabij het plangebied zijn verschillende leidingen en kabels gelegen. Er heeft een Klic-melding plaatsgevonden, hierdoor zijn de (globale) posities van de aanwezige kabels en leidingen duidelijk. Het is noodzakelijk om vast te stellen waar deze leidingen en kabels precies gesitueerd zijn, voordat begonnen kan worden met de voorbereidende werkzaamheden voor woningbouw.

Er is in het plangebied een rioolpersleiding gelegen. Op het moment ligt deze deels op een locatie waar huizen gebouwd zullen worden. De gemeente zal de rioolpersleiding en het bijbehorende gemaal verplaatsen. Hierdoor zal de rioolpersleiding geen belemmering meer vormen voor de geprojecteerde woningen. Het nieuwe gemaal is op een stedenbouwkundig betere locatie geprojecteerd.

Ten aanzien van de rioolpersleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd, afgezien van bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter. Voor werken in de grond, zoals aangegeven in de planregels, is een aanlegvergunning nodig. Uitgezonderd hierop vormen werken die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.

¹⁸ BRO; 2009; Beeldkwaliteitsplan Hulzebraak 3

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In het onderliggende hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier het plangebied van Hulzebraak 3 wordt ingevuld. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het nationale, provinciale en het gemeentelijke beleid vertaald is naar een concrete planopzet. Hierbij is tevens rekening gehouden met de omgevingsaspecten. De ruimtelijke weerslag van deze vertaling wordt toegelicht in dit hoofdstuk.

5.2 Verkavelingsplan

De eerste stap in het maken van een verkavelingsplan is het opzetten van een hoofdstructuur. De hoofdstructuur van Hulzebraak 3 is gebaseerd op de bestaande structuren en kwaliteiten binnen het plangebied alsook de kwaliteiten van de omliggende wijken Hulzebraak 1 en 2. Hieronder wordt toegelicht welke structuren en kwaliteiten het betreft.

In het gebied is een onderscheid gemaakt tussen een 'groen raamwerk' en 'rode gebieden'. De groene randen bestaan uit volwassen bomen(rijen), die zoveel mogelijk bewaard worden. Dit omdat volwassen bomen een prettige uitstraling hebben, maar ook met het oog op de flora en fauna: de bomenrijen doen bijvoorbeeld dienst als foerageerroute voor vleermuizen. Het groene raamwerk heeft in het ontwerpproces een belangrijke plek ingenomen, mede omdat meer groen nabij Hulzebraak 1 en 2 gewenst is. Hierdoor is er voor gekozen om de belangrijkste groenelementen op korte afstand van Hulzebraak 1 en 2 te situeren.

De gekozen bebouwingsvlakken zijn volgend uit de hoofdstructuur van wegen, groen en water. Er is zoveel als mogelijk verkaveld volgens de principes van duurzame stedenbouw. Dat betekent dat er energetisch zo gunstig mogelijk verkaveld is. Om maximale flexibiliteit in het plan te houden, zijn standaard kaveldiepten van 26 meter zoveel als mogelijk toegepast. Het bieden van voorkanten aan alle zijden van het plangebied is een belangrijke voorwaarden geweest om te voorkomen dat het gebied een naar binnen gerichte uitstraling zou krijgen.

Zie de afbeelding in paragraaf 5.3 voor de verkaveling van het plangebied.

5.3 Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld om te sturen op de uitstraling van het gebied en de inrichting van de openbare ruimte. De gemeentelijke welstandsnota is niet bruikbaar omdat dit een beheerinstrument is, in plaats van een ontwikkelingsinstrument.

Daarnaast kan het beeldkwaliteitsplan, in tegenstelling tot de welstandsnota, eveneens worden gebruikt als kaderdocument voor die gebieden waar het met name gaat om inrichtingsaspecten, zowel op het private perceel als in het openbare gebied. Op deze wijze worden inrichting en architectuur beter bij elkaar betrokken. Er ontstaat eenheid in het gebied.

De ontwikkeling van plan Hulzebraak 3 zal de komende jaren in twee fasen plaatsvinden. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan, waardoor een gebied ontstaat met eenheid en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een woongebied, dat weliswaar bestaat uit een aantal deelgebieden, maar dat tevens een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Globaal kunnen drie gebruiksdoelen van het beeldkwaliteitsplan onderscheiden worden:

1. als beleidskader; de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied;
2. als ontwerp- en uitvoeringskader; voor ontwikkelaars en architecten en alle betrokkenen bij het realiseringstraject vormen een referentiekader;
3. als toetsingskader; voor de gemeente en de welstandscommissie geldt het plan als toetssteen bij de beoordeling van bouwinitiatieven.

Bij de voorgenomen ontwikkeling van Hulzebraak 3 vormt de planvisie die is vastgelegd in onder meer het bestemmingsplan, het verkavelingsplan en het inrichtingsplan het uitgangspunt van het welstandsbeleid. In het beeldkwaliteitsplan wordt het kwaliteitsniveau en de samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen zekergesteld.

Het beeldkwaliteitsplan is als separate bijlage 16 bij het bestemmingsplan gevoegd.



Afbeelding 9: Verkavelingsplan Hulzebraak 3

5.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Hulzebraak 3 ligt binnen een 30 km/uur zone, waarbij alle kruisingen gelijkwaardig zijn. De hoofdontsluiting loopt via de centrale weg in het midden van het plangebied en sluit aan op de westelijk gelegen Europalaan en de noordelijk gelegen Sterrenlaan. De hoofdontsluiting is een zogenaamde erftoegangsweg type A: dit betekent dat er maximaal 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal mogen plaatsvinden. De overige wegen in het plangebied zijn zogenaamde erftoegangswegen type B: dit type weg mag een maximale verkeersintensiteit hebben van 3.000 motorvoertuigen per etmaal. De sportparklaan en een deel van de Parallelweg (Europalaan tot de eerste woningen) wordt ingericht als langzaamverkeersroute. De verkeersveiligheid wordt gewaarborgd conform de voorschriften en richtlijnen van CROW.¹⁹

Om de leefbaarheid in het woongebied te bevorderen wordt het autoverkeer door de wijk ontmoedigd. Dit doormiddel door de inrichting van de openbare ruimte, verkeersremmende maatregelen en doorgaande routes om de woonwijken heen te situeren.

¹⁹ Gemeente Schijndel; 2008; Integraal PvE Hulzebraak

Parkeerbalans

Voor verschillende type woningen hanteert de gemeente Schijndel verschillende parkeer-normen. Hieronder worden de standaarden weergegeven per type woning. Afhankelijk van het daadwerkelijke aantal woningen en het type woningen is vervolgens een parkeer-balans opgesteld. De gehanteerde normen zijn conform de uitgangspunten van de CROW-publicatie²⁰ en niet op basis van het Gemeentelijk Vervoersplan Schijndel. Dit op basis van het Integraal Programma van Eisen Hulzebraak.

Rij-woning: 1.7 parkeerplaats per woning
2^1 kap: 1.9 parkeerplaats per woning
Vrijstaande woning: 2.2 parkeerplaatsen per woning
Woon-werk woning: 2.8 parkeerplaatsen per woning

Blok A

type	aantal	P-kencijfer	P-behoefte	P-aanbod	
				eigen	openb.
rij	20	1.7	34	0	44
2 kap	6	1.9	11.4	6	9
totaal				6	53
			45.4		59

Blok B

type	aantal	P-kencijfer	P-behoefte	P-aanbod	
				eigen	openb.
rij	41	1.7	69.7	0	72
totaal				0	72
			69,7		72

Blok C

type	aantal	P-kencijfer	P-behoefte	P-aanbod	
				eigen	openb.
rij	13	1.7	22.1	0	22
2 kap	8	1.9	15.2	8	8
vrij	1	2.2	2.2	1	3
totaal				9	33
			39.5		42

²⁰ CROW publicatie 182; 3e druk september 2009; Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering

Blok D

Type	aantal	P-kencijfer	P-behoefte	P-aanbod	
				eigen	openb.
2 kap	16	1.9	30.4	16	16
vrij	6	2.2	13.2	6	8
totaal				22	24
			43.6		46

Blok E

type	aantal	P-kencijfer	P-behoefte	P-aanbod	
				eigen	Openb.
2 kap	26	1.9	49.4	26	26
totaal				26	26
			49.4		52

Blok F (woon-werk woningen)

type	aantal	P-kencijfer	P-behoefte	P-aanbod	
				Eigen	openb.
noord	10	2.8	28	0	28
zuid	10	2.8	28	0	28
totaal				0	56
			56		56

Totaal behoefte 303.6

Totaal aanbod 327

Uit bovenstaande tabellen blijkt, dat het plan ruimschoots voldoet aan de parkeerbehoefte van ruim 300 parkeerplaatsen.

Verder zullen nog 12 extra parkeerplaatsen worden aangelegd aan de Sterrenlaan om het bestaande tekort op te lossen.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid Parallelweg

In het onderliggende plan is voor de bestaande woningen aan de Parallelweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om 6 nieuwe woningen te vestigen op de percelen aan de Parallelweg.

Deze woningen worden niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het onderliggende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse woningen toe te voegen mits voldaan wordt aan milieuhygiënische eisen (zoals luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid), de woning past binnen de woonvisie van de gemeente Schijndel en ruimtelijk-stedenbouwkundig een goede inpassing is gewaarborgd.

Het is mogelijk om binnen het wijzigingsplan specifieke eisen te stellen, zodat de ruimtelijke-stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkelingen zeker gesteld is.

De gemeente Schijndel heeft de wensen van de bewoners en eigenaren van de percelen aan de Parallelweg geïnterviewd. Deze wensen zijn vervolgens door BRO stedenbouwkundig geanalyseerd.

In het verkavelingsvoorstel wordt het bestaande ritme van de Parallelweg gehandhaafd: dit ritme bestaat uit een afwisselend beeld van bebouwde en onbebouwde percelen. Het bebouwingspatroon sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de Parallelweg, waardoor het gebied een landelijke en vrije uitstraling krijgt.



Afbeelding 10: Indicatieve invulling van het gebied met wijzigingsbevoegdheid

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008, in combinatie met het gemeentelijk handboek, reparatieplan 2004 en de bebouwingsregeling wonen 2009. De planregels van het bestemmingsplan Hulzebraak 3 bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de definities, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

6.2.1 Definities

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals woondoeleinden, verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen, etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies, welke in de bestemmingsomschrijving of in de specifieke gebruiksregels zijn omschreven. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming, zoals bedoelt in artikel 7.10 Wro. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Indien gebruiksbepalingen gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de planregels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bouwwerken, welke bestaan ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en welke niet in overeenstemming zijn met de bepalingen in dat plan, worden geacht te voldoen aan het plan.

Algemene gebruiksregels

In deze regel is omschreven wat algemeen onder een strijdig gebruik, zoals in art. 7.10 Wro, van gronden en bouwwerken valt. Een ontheffing van deze bepaling kan door burgemeester en wethouders worden verleend indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen in de diverse artikelen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene ontheffingsregels

In deze regel wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. Hiernaast kunnen zij ontheffing verlenen voor mantelzorg. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze regel wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van 6 woningen in het aangegeven wijzigingsgebied bij de Parallelweg. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene Procedureregels

In deze regel staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings- en/of wijzigingsbevoegdheid,. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.4 Overgangs- en slotregels**Overgangsrecht**

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.2.5 Bijlagen - Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze staat van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

6.3 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Gemengd

In het plangebied kan een aantal woningen worden gerealiseerd, waarbij eveneens ruimte bestaat voor optionele kleine bedrijfsvoering op de begane grond (kantoren). Omdat de panden twee hoofdfuncties kunnen krijgen is conform het gemeentelijke handboek en de SVBP 2008 aan deze gronden de bestemming 'Gemengd' toegekend.

Gebruik

De als 'Gemengd' aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met kantoren behorende tot milieucategorie 1 conform de bijgevoegde staat van bedrijfsactiviteiten, één en ander met de bijbehorende voorzieningen. De bewoner van het pand dient het op de begane grond aanwezige kantoor te runnen.

Bouwen

De minimale breedte van hoofdgebouwen is gespecificeerd in de regels, evenals de verplichting te bouwen binnen het bouwvlak en de aan te houden bouwdiepte. Daarnaast is op de verbeelding een bebouwingspercentage aangegeven, waaraan het bebouwde oppervlak dient te voldoen. De maximale goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen zijn eveneens op de verbeelding aangegeven.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen ten behoeve van de het uitoefenen van activiteiten welke naar aard en inrichting overeenkomen met de activiteiten uit de eerste categorie van de staat van bedrijfsactiviteiten.

Groen

Het (aanwezige) groen, de waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder de benodigde bergingscapaciteit voor het hemelwater) en de beoogde speelplaatsen zijn bestemd als 'Groen'.

Gebruik

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn in de bestemming toegestaan: voorzieningen voor langzaam verkeer, kunstwerken, beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en straatmeubilair.

Bouwen

Enkel gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan. De hoogte van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels gespecificeerd.

Tuin

De voortuinen in het plangebied hebben de bestemming 'Tuin'. Deze systematiek is in het onderhavige bestemmingsplan overal in het plangebied toegepast.

Gebruik

Voortuinen bij hoofdgebouwen met bijbehorende werken zoals paden en dergelijke zijn bestemd tot de bestemming 'Tuin'.

Bouwen

Erkers, overkappingen en carports zijn toegestaan op de gronden bestemd als 'Tuin'. De maatvoeringen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de planregels.

Verkeer

Alle wegen in het plangebied vallen binnen de bestemming 'Verkeer'.

Gebruik

De in het plangebied aanwezige (hoofd)wegen zijn bestemd voor 'Verkeer'. Deze gronden zijn met name bestemd voor doeleinden van verkeersafwikkeling voor het langzaam- en snelverkeer (< 50 km/h), dan wel voor parkeer-, en autostallingsdoeleinden, volgens een nadere inrichting. Hiernaast zijn voorzieningen van algemeen nut, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, hondenuitlaatvoorzieningen, artistieke kunstwerken/objecten en geluidwerende voorzieningen ten dienste van de bestemming toegestaan. Een verkoop-punt voor motorbrandstoffen is niet toegestaan binnen het plangebied.

Ter plekke van de nadere aanduiding 'Gemaal' een rioolgemaal toegestaan.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, die ten dienste zijn van de bestemming toegestaan. Voor deze gebouwen is een maximale toegestane oppervlakte en bouwhoogte in de regels opgenomen. Ook mag binnen de desbetreffende aanduiding een rioolgemaal worden gebouwd.

Wonen

Alle woningen met achtertuin zijn bestemd als 'Wonen'. De voortuin is met een aparte bestemming ('Tuin') op de verbeelding weergegeven.

Gebruik

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis.

Bouwen

Op de gronden 'Wonen' zijn ter plaatse van de nadere aanduidingen toegestaan:

- vrijstaande woningen;
- twee-aaneen gebouwde woningen;
- geschakelde woningen;
- minimaal drie aaneengesloten woningen;
- en een optionele onderdoorgang.

De minimale breedte van hoofdgebouwen is gespecificeerd in de regels, evenals de verplichting te bouwen binnen het bouwvlak en de aan te houden bouwdiepte. De maximale goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Ook is aangegeven waar wel en niet in de gevellijn moet worden gebouwd.

Voor de bijgebouwen zijn de maximale hoogten, breedten en oppervlakten gespecificeerd in de regels. Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. De bebouwing van bijgebouwen mag gezamenlijk een bebouwde oppervlakte beslaan van ten hoogste 40% van het bouwperceel. Aan dit percentage is een maximum aan vierkante meters verbonden, welke in de regels is opgenomen.

Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvan de maximale hoogte in de regels is beschreven.

Leiding – Riool

De rioolpersleiding die van de Planetenlaan richting het nieuwe gemaal zal lopen, is bestemd als 'Leiding – Riool'. De rioolpersleiding zal vanaf het rioolgemaal vertakken in rioolleidingen, niet zijnde persleidingen.

Gebruik

De gronden bestemd voor 'Leiding – Riool' zijn bestemd voor een rioolpersleiding met bijbehorende veiligheidsstrook.

Bouwen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van gebouwen in de ondergeschikte hoofdbestemming is een ontheffingsbepaling opgenomen. Bovendien is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden in de grond.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

7.1 Economische haalbaarheid

Het grootste deel van het plangebied is in eigendom van de gemeente. Het gaat hier om de voormalige sportvelden en het omliggende openbare gebied. Hier zullen de nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd. Hier liggen directe bestemmingen.

Om de economische haalbaarheid van dit deel van het plangebied te onderzoeken is in juni 2009 een grondexploitatie opgesteld. Het financieel resultaat toont aan dat de ontwikkeling van het plan een positief resultaat oplevert. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van (onzekere) financiële bijdragen van derden, zoals subsidies.

In een later stadium maken de gemeente en de ontwikkelende en realiserende partijen afspraken en leggen deze vast in een koop-realisatieovereenkomst.

De percelen, met de bestaande bebouwing, aan de Europalaan en Parallelweg zijn eigendom van verschillende particulieren. Hier is nieuwbouw alleen mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid zal nader onderzoek gedaan worden naar de financiële haalbaarheid.

7.2 Kostenverhaal

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De rechtstreeks toegestane ontwikkelingen vinden plaats op gronden van de gemeente. Voor deze gronden is het kostenverhaal verzekerd via grondverkoop.

Daarnaast worden in een wijzigingsbevoegdheid op gronden, niet in eigendom van de gemeente, ontwikkelingen toegestaan. Voor dit gebied is geen exploitatieplan noodzakelijk omdat er geen directe bouwmogelijkheden worden geboden. Een gedeelte van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen wil de gemeente (evenredig) verhalen op de bewoners van aan de Parallelweg die gebruik maken van de mogelijkheid om woningen te bouwen op eigen grond. Ten tijde van de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid zal dit kostenverhaal plaatsvinden. Deze kosten wil de gemeente verhalen via een anterieure overeenkomst. Mocht dit niet mogelijk zijn dan stelt de gemeente voor het gebied van het wijzigingsplan een exploitatieplan vast.

Geconcludeerd kan worden, dat het kostenverhaal van dit bestemmingsplan anderszins is verzekerd waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Inspraak

Het plangebied van Hulzebraak 3 was oorspronkelijk onderdeel van het bestemmingsplan voor de gehele wijk Hulzebraak. Het bestemmingsplan voor de gehele wijk Hulzebraak heeft al eerder ter inzage gelegen, waardoor de gemeente Schijndel er nu voor kiest om geen inspraak te organiseren. Eenieder heeft namelijk inder tijd op dit bestemmingsplan zijn/haar reactie kunnen geven. Uiteraard is het wel mogelijk om (nu) zienswijze tegen het bestemmingsplan Hulzebraak 3 kenbaar te maken, conform artikel 3.8 Wro.

8.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Er is door de gemeente Schijndel vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant en de omliggende gemeenten. Uit dit overleg blijkt dat zij geen op- en aanmerkingen hebben op de plannen voor Hulzebraak 3 en instemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

De plannen voor Hulzebraak 3 vallen binnen het provinciale en nationale beleid. Hierdoor worden geen provinciale c.q. rijksbelangen geschaad. Daarom is in overleg met de inspectie VROM besloten om geen officieel vooroverleg met de rijksdiensten te voeren.

Met het waterschap 'De Dommel' heeft voortdurende overleg plaatsgevonden. Hierdoor is onderliggende bestemmingsplan conform het beleid van het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met de waterparagraaf. De betreffende brief is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.