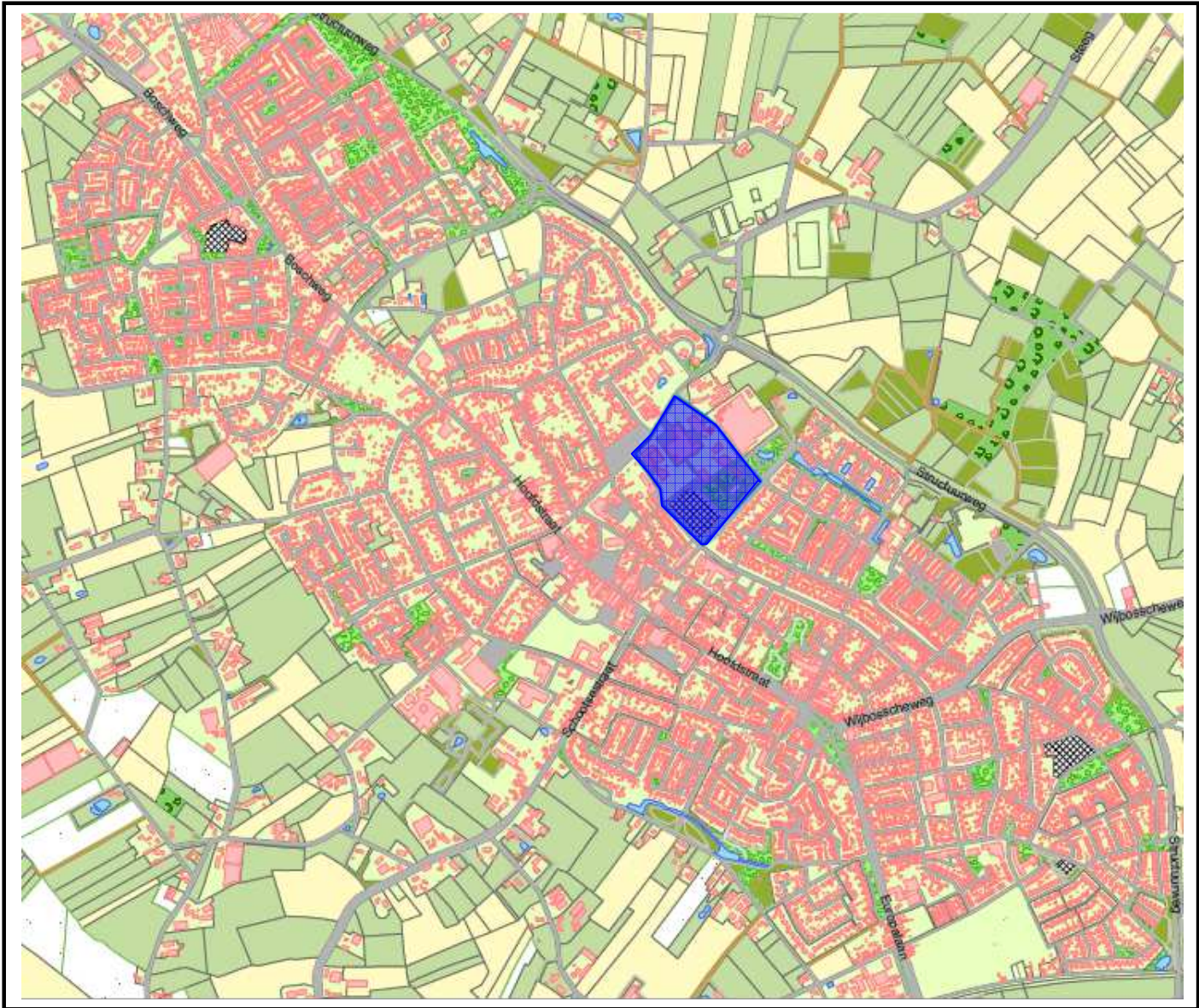


Inhoudsopgave toelichting

I	INLEIDING EN BESTAANDE SITUATIE	6
1.1.	Planmotivering.....	6
1.2.	Planopzet	6
1.3.	Ligging plangebied	7
II	BELEIDSKADER.....	8
2.1.	Europees beleid.....	8
2.1.1.	VERDRAG VAN MALTA.....	8
2.1.2.	KADERRICHTLIJN WATER.....	8
2.1.3.	VOGEL- EN HABITATRICHTLIJN.....	8
2.2.	Rijksbeleid	9
2.2.1.	VIERDE NOTA OVER DE RUIMTELIJKE ORDENING EXTRA	9
2.2.2.	NOTA RUIMTE.....	10
2.2.3.	VIERDE NOTA WATERHUISHOUDING	11
2.2.4.	DUURZAAM BOUWEN	11
2.3.	Provinciaal beleid	11
2.3.1.	STREEKPLAN.....	11
2.3.2.	HERZIENING STREEKPLAN	14
2.4.	Gemeentelijk beleid	14
2.4.1.	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	14
2.4.2.	RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	15
2.4.3.	FUNCTIONELE INVENTARISATIE	17
2.4.4.	WOONVISIE SCHIJNDEL 2004-2008	19
2.4.5.	BELEIDSREGEL BEBOUWINGSRGELING WONEN	20
2.4.6.	DUURZAAM BOUWEN	20
2.4.7.	WELSTANDSNOTA	21
III	UITGANGSPUNTEN GEBIEDSONTWIKKELING.	23
3.1.	Algemeen	23
3.2.	Discussienota De Steeg en stedenbouwkundige verkenning	23
3.3.	Woningbouwprogramma 2006-2009	24
3.4.	Verkeer en parkeren	27
3.5.	Groen en ecologie.....	33
3.6.	Voorzieningen.....	34
3.6.1.	HORECABELEID	34
3.6.2.	HONDENBELEID	35
3.6.3.	SPEELRUIMTEBELEID	35
IIII	OMGEVINGSASPECTEN.....	36
4.1.	Cultuurhistorie en archeologie	36
4.1.1.	CULTUURHISTORIE SCHIJNDEL	36
4.1.2.	ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING	37
4.2.	Bodemkwaliteit	38
4.3.	Waterhuishouding	39
4.3.1.	TOETSING WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN	39
4.3.2.	HUIDIIGE WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	39
4.3.3.	TOEKOMSTIGE WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	40
4.3.4.	SAMENVATTING WATERPARAGRAAF	46
4.3.5.	WATERADVIES EN AFWEGING.....	46
4.4.	Natuurwaarden.....	46
4.4.1.	QUICKSCAN.....	46
4.4.2.	VLEERMUIZENONDERZOEK	48

4.4.3. TE HANDHAVEN BOMEN	49
4.5. Luchtkwaliteit.....	49
4.6. Geurhinder.	52
4.7. Externe veiligheid	52
4.8. Akoestiek	54
4.8.1. WEGVERKEERSLAWAAI	54
4.8.2. INDUSTRIELAWAAI.....	55
4.9. Kabels en leidingen	56
 V	
BESCHRIJVING ONTWIKKELINGSLOCATIE	57
 5.1. Algemeen	57
5.2. Inrichtingsplan	57
5.3. Beeldkwaliteit per plangebied	59
5.3.1. HET PARK	59
5.3.2. STADSKWARTIER	66
 VI	
JURIDISCHE ASPECTEN	69
 6.1. Plansystematiek.....	69
6.1.1. INLEIDING	69
6.1.2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	69
6.2. Artikelsgewijs	70
 VII	
HAALBAARHEID	73
 7.1. Economische uitvoerbaarheid	73
 VIII	
OVERLEG EN INSpraak.....	74
 8.1. Inspraak volgens gemeentelijke verordening	74
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro	78
8.3. Zienswijzen naar aanleiding van de ter visie legging.....	82
8.4. Ambtshalve wijzigingen	84
8.5. Gewijzigde vaststelling.....	84
 BIJLAGEN	
1. MILON MILIEU-ONDERZOEK BV, "VERKENNEND BODEMONDERZOEK AAN STEEG TE SCHIJNDEL", PROJ. NR. 24577, D.D. 15 DECEMBER 2004;	
2. MILON MILIEU-ONDERZOEK B.V., "DOORLATENDHEIDSMETINGEN EN WATERTOETS OP LOCATIE DE STEEG TE SCHIJNDEL, PROJECTNUMMER 24578, D.D. 23 DECEMBER 2004;	
3. BAAC BV, "INVENTARISEREND ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK, KARTERENDE FASE PLANGEBIED DE STEEG", RAPPORTNR. 04.217, NOVEMBER 2004;	
4. ECOLOGICA, "NOTITIE VLEERMUISONDERZOEK DE STEEG EN OMGEVING TE SCHIJNDEL," KENMERK P20055/34, D.D. 27 SEPTEMBER 2005;	
5. ARCADIS, "WONINGBOUWLOCATIE DE STEEG, SCHIJNDEL, AKOESTISCH ONDERZOEK" KENMERK 110621/CE5/035/000156, D.D. 24 JANUARI 2005 → GEWIJZIGD C.Q. AANGEVULD DOOR HET ONDERZOEK VAN VAN MIERLO, "GELUIDSTECHNISCHE BEREKENINGEN MBT WEGVERKEERSLAWAAI T.B.V. HET ONTWIKKELINGSPLAN "RIETBEEMD" TE SCHIJNDEL", V07.458, D.D. 11 APRIL 2008;	
6. COBRA-ADVIES, "TE HANDHAVEN BOMEN PROJECT RIETBEEMD TE SCHIJNDEL", DOSSIERNR. 5.1108.6.1, 21 JUNI 2005;	
7. SRE, "LUCHTONDERZOEK RIETBEEMD TE SCHIJNDEL", 423326, 13 SEPTEMBER 2005 → AANGEVULD C.Q. GEWIJZIGD DOOR BEREKENINGEN VIA CAR II ONLINE, D.D. 23 APRIL 2008;	
8. ARCADIS, "BEELDKWALITEITPLAN RIETBEEMD" RAPPORTNUMMER X.110501.701216, D.D. JANUARI 2006 → AANGEVULD C.Q. GEWIJZIGD DOOR CROONEN ADVISEURS, "DE STEDENBOUW-KUNDIGE VERKENNING RIETBEEMD E.O. TE SCHIJNDEL", SCH00016, D.D. 26 APRIL 2007;	
9. ARCADIS, "PARKEERTOETS PROJECT RIETBEEMD" KENMERK 110501/ZF6/042/701216, D.D. 16 JANUARI 2006;	
10. VERSLAG INSpraakAVOND VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN RIETBEEMD, DD. 29 MAART 2006;	
11. WATERTOETS WATERSCHAP AA EN MAAS, 2006/5215, D.D. 18 APRIL 2006.	



Bestemmingsplan Rietbeemd



Z

1. Inleiding en bestaande situatie

1.1. Planmotivering

Sinds 2001 wordt door de gemeente Schijndel gezocht naar een goede invulling voor het gebied Rietbeemd. Elementen uit eerder uitgevoerde studies en gebiedsvisies zijn gebundeld in de discussienota De Steeg (de oorspronkelijke naam van dit gebied die destijds nog werd gehanteerd), vastgesteld door de raad op 26 mei 2004, die thans de basis vormt voor de ontwikkeling van het gebied.

In het gebied zullen, naast het in aanbouw zijnde sociaal-cultureel centrum, woningen worden gerealiseerd in verschillende typologieën, evenals een politiebureau, een rouwcentrum en de uitbreiding van het kinderdagverblijf. De verschijningsvorm van enkele nieuwe functies in het plangebied is nog niet volledig uitgekristalliseerd, maar de bestemming ervan ligt vast. Bovendien is het van belang om voortvarend te zorgen voor vestigingsmogelijkheden van een aantal functies in het plan, zoals de uitbreiding van een kinderdagverblijf, het politiebureau en een rouwcentrum.

Vandaar dat de gemeente Schijndel het bestemmingsplan Rietbeemd heeft opgesteld. Hiermee zijn de kaders voor de invulling van het gebied juridisch vastgelegd en is de basis gelegd voor de realisering van de bovengenoemde functies. Het voorliggende plan is derhalve hoofdzakelijk een ontwikkelingsgericht plan.

1.2. Planopzet

Conform het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) omvat het bestemmingsplan de volgende onderdelen:

- plankaart: op de plankaart zijn de toekomstige bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling;
- voorschriften: in de voorschriften is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven;
- toelichting: in de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkelingen) opgenomen. Daarnaast dienen de uitkomsten van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bedoelde overleg deel uit te maken van de toelichting.

De toelichting bij dit bestemmingsplan is, conform het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Schijndel, als volgt opgebouwd. In het eerste hoofdstuk wordt, naast de aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan en de ligging van het plangebied, een beschrijving gegeven van de ruimtelijk-stedenbouwkundige, functionele en sociale situatie in het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt het voor dit bestemmingsplan

relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden behandeld.

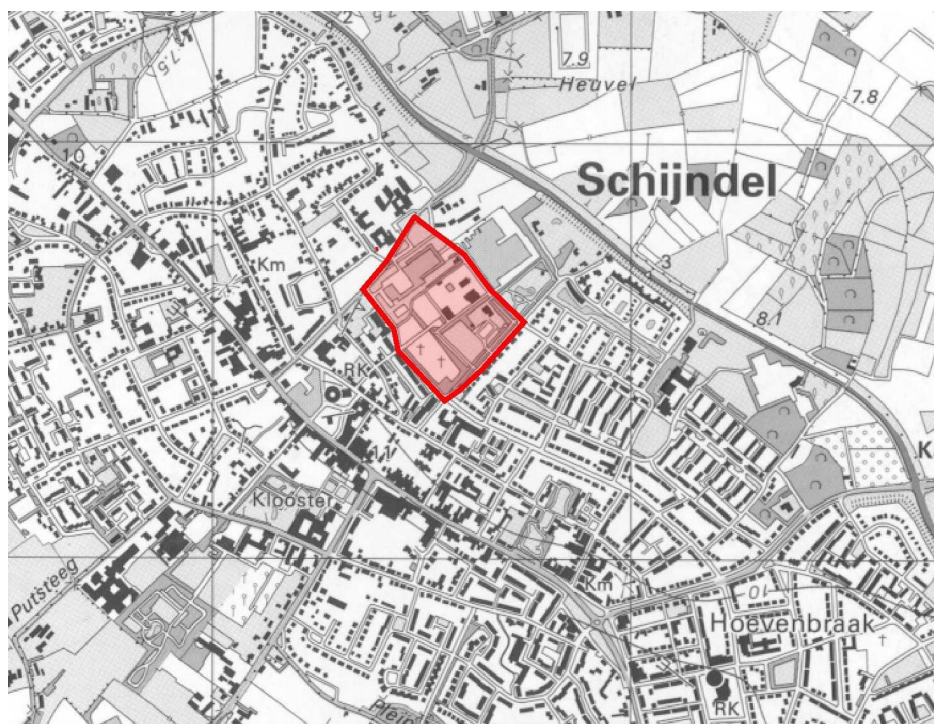
Hoofdstuk 4 betreft de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de planvorming. In hoofdstuk 5 zijn de wijzigingen in de bebouwde omgeving van het plangebied beschreven, waarbij de beeldkwaliteitseisen voor de nieuwbouw onder meer aan de orde komen. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet aangegeven door middel van een toelichting op de gekozen systematiek en een artikelsgewijze opsomming van de in het plan opgenomen bepalingen. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van de in hoofdstuk 5 genoemde ontwikkelingen.

In hoofdstuk 8 tenslotte wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In datzelfde hoofdstuk zijn de opmerkingen uit het overleg ex artikel 10 Bro 1985, waaronder het advies van de Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.) ten aanzien van het plan, weergegeven en de wijze waarop de gemeente deze binnen het plan heeft verwerkt. Het verslag van de inspraakavond is in de bijlage opgenomen

1.3. Ligging plangebied

Het plangebied is centraal gelegen in Schijndel en grenst aan het oude dorpscentrum Mgr. Bekkersstraat. Aan de overzijde van de Kerkendijk is (de voormalige) kaarsenfabriek Bolsius gelegen. Het overige gedeelte van het plangebied wordt begrensd door

Plangebied (gekleurd)



woongebieden (Deken Baekersstraat en Mgr. Bekkersstraat), groenvoorzieningen (hoek Kerkendijk-Mgr. Bekkersstraat), een voormalig agrarisch bedrijf (hoek Steeg-Kerkendijk) en een parkeerterrein aan de overzijde van Rietbeemd. Op het bovenstaand overzichtskaartje is het plangebied weergegeven.

2. Beleidskader

2.1. Europees beleid

2.1.1. Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, betalen de bodemverstoorders het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

Het Verdrag van Malta heeft nog geen vertaling gekregen in de Nederlandse wet. Inmiddels wordt er al wel gewerkt 'in de geest van Malta'. Dit komt onder meer tot uiting in de planvorming in de ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden nagegaan of er archeologische waarden aanwezig zijn die mogelijk kunnen worden verstoord bij de realisering van nieuwe bouwwerken of het opstarten van bepaalde activiteiten in de bodem.

In paragraaf 4.1.2 van deze toelichting wordt ingegaan op het inventariserend archeologisch veldonderzoek dat ter plaatse van het plangebied heeft plaatsgevonden.

2.1.2. Kaderrichtlijn Water

Een goede waterkwaliteit is voor Nederland van groot belang. Maar omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, is het voor een belangrijk deel ook een internationale zaak. Daarom is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht.

Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. De Kaderrichtlijn Water (KRW) is erop gericht de kwaliteit van watersystemen te verbeteren, onder meer door lozingen aan te pakken. Verder is het de bedoeling het duurzaam gebruik van water te bevorderen en de verontreiniging van grondwater aanzienlijk te verminderen. Naast een verbetering van de waterkwaliteit is het streven ook de Europese waterwetgeving te harmoniseren, uiterlijk in 2013.

De uitvoering van de KRW vraagt een enorme inspanning van alle lidstaten van de EU. In ieder land zijn er veel verschillende partijen bij betrokken. In Nederland zijn dit landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden, waterschappen en (regionale directies van) Rijkswaterstaat. Bovendien vergt het waterbeheer van de meeste rivieren internationale samenwerking.

Inzake waterbeleid wordt tevens verwezen naar de Vierde Nota Waterhuishouding in paragraaf 2.2.3 en de doorlopen watertoets in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

2.1.3. Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn hebben als doel de verbetering of instandhouding van de wilde flora en fauna, hun ecosystemen en hun leefgebieden (habitats).

De Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand) is in 1979 in werking getreden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel de bescherming en het beheer van alle vogels die op het grondgebied van de EU (zogeheten communautair grondgebied) in het wild leven en hun habitats (leefomgeving). De lidstaten nemen met name maatregelen voor bescherming van de leefgebieden van vogelsoorten die extra zorg nodig hebben. Het gaat dan om bedreigde soorten die op bijlage I van de richtlijn voorkomen.

In Nederland zijn er voor 44 van deze soorten gebieden aangewezen. Ook voor trekvogels worden dergelijke maatregelen genomen. Het gaat daarbij vooral om de bescherming van watergebieden van internationale betekenis. De Vogelrichtlijn heeft twee beschermingsstrategieën:

- de bescherming van leefgebieden van een aantal specifieke soorten;
- algemene bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese lidstaten.

De Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna) is in 1992 in werking getreden. De Habitatrichtlijn heeft als doel de biologische diversiteit in de Europese Unie in stand te houden. De Habitatrichtlijn heeft twee beschermingsstrategieën:

- de bescherming van natuurlijke habitats en habitats van een aantal specifieke soorten (gebiedsbescherming);
- de strikte bescherming van soorten die belang zijn voor de Europese Unie (soortenbescherming).

De lidstaten van de Europese Unie zijn verplicht om de soortbeschermingsbepalingen uit deze richtlijnen in nationale wetgeving om te zetten. In Nederland is dat gebeurd in de Flora- en faunawet. De toetsing aan deze wetgeving heeft plaatsgevonden door middel van een ecologische quickscan en een aanvullend vleermuizenonderzoek. Voor de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van deze toelichting.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (VINEX)

De planontwikkeling voor het plangebied de Rietbeemd is in 2004 van start gegaan. Destijds was nationaal de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) algemeen planologisch voor Nederland. De VINEX legt het zwaartepunt van de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot woon-, werk- en voorzieningenfuncties binnen de stadsgewesten. Het beleid was er op gericht te voorzien in de ruimtelijke behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen die uit de samenstelling van de bevolking in de regio voortvloeit. Daarbij is uitgegaan van de eigen kwaliteiten en ontwikkelingskansen van de onderscheiden regio's, alsmede van bundeling van woningbouw, niet-agrarische werkgelegenheid en voorzieningen.

Het bundelingsbeleid hield in dat in gebieden met een grote bevolkingsomvang de groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen wordt opgevangen door middel van woningbouw en vestiging van bedrijven en voorzieningen in stadsgewesten.

Voor het onderhavige plangebied biedt de VINEX geen specifieke uitgangspunten. Bundeling van functies was een van de algemene uitgangspunten die voor dit plan relevant werd geacht.

2.2.2. Nota Ruimte

De Nota Ruimte is momenteel de landelijke beleidslijn, in werking getreden op 27 februari 2006, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ordening en met name ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

De gemeente Schijndel bevindt zich volgens de Nota aan de rand binnen het nationaal stedelijk netwerk, binnen de provincie Brabant. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimtevragende functies.

Eén van de pijlers van beleid ten opzichte van basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid is bundeling van verstedelijking. Bovendien wordt uitgegaan van kwaliteit en variatie in vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving. In elk geval moeten in stedelijke gebieden de verdichtingsmogelijkheden zo optimaal mogelijk worden benut.

Onderhavig projectgebied voldoet hiermee aan de algemene opgave van de Nota Ruimte en daarnaast draagt de gemeente zorg voor een integraal ruimtelijk beleid ter waarborging van de basiskwaliteit. De discussienota De Steeg waarborgt hierbij de beoogde kwaliteit, die als integrale gebiedsvisie voor het plangebied kan worden beschouwd.

2.2.3. Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota waterhuishouding (1999) is de hoofddoelstelling "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Integraal waterbeheer blijft daarbij de strategie van het waterbeleid. Gebiedsgericht beleid (watersysteembenadering) is daarbij een sleutelbegrip.

Per 1 november 2003 is het doorlopen van de watertoets verplicht bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Er dient in ieder geval overleg te worden gevoerd met de waterbeheerders omtrent de beoogde ontwikkelingen in een plangebied. In paragraaf 4.3 is aangegeven op welke wijze dat heeft plaatsgevonden en welke afspraken zijn gemaakt voor dit plan.

2.2.4. Duurzaam Bouwen

Onder duurzaam bouwen, ook milieubewust of ecologisch bouwen genoemd, wordt het volgende verstaan: "Het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft".

Essentieel hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die er op gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zgn. Plan van aanpak Duurzaam Bouwen (1995). Met dit plan is een schaal-sprong gemaakt van experimenten op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen naar een meer stelselmatige toepassing van deze principes in de brede bouwstroom.

Met latere publicaties zoals het Pakket Duurzaam Bouwen en Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw worden verdere stappen gezet. Veel gemeenten in Nederland hebben op regionaal niveau een convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd over de wijze waarop met duurzaam bouwen wordt omgegaan.

De gemeente Schijndel heeft in 1994 het "Convenant Duurzaam Bouwen" afgesloten en in 2000 weer aangepast. Hierover meer in subparagraaf 2.4.6. van deze toelichting.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Streekplan Noord-Brabant 2002

Op 22 februari 2002 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het Streekplan Noord-Brabant 2002 ('Brabant in balans') vastgesteld. In dit streekplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid van Noord-Brabant vastgelegd met als hoofddoel zorgvuldiger ruimtegebruik.

De provincie kiest daarbij als basis voor toepassing van de 'lagenbenadering', hetgeen betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en aansluiten op de kwaliteiten van de infrastructuur. De provincie onderscheidt drie lagen:

- laag 1: de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps) waarden (ook de onderste laag genoemd);
- laag 2: de infrastructuur, het geheel van belangrijke weg-, water en spoorverbindingen, dat meer sturend moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen dan nu het geval is;
- laag 3: ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel occupatie genoemd. Deze laag (de bovenste laag) zal veel meer moeten worden afgestemd op de onderste twee lagen.

De provincie wil verder de toename en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag in Noord-Brabant afremmen. Het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar, dat als hoofddoel zorgvuldiger ruimtegebruik heeft, is opgehangen aan een aantal leidende principes. De voor dit bestemmingsplan relevante principes zijn hierna kort toegelicht:

Zuinig ruimtegebruik

Er wordt gestreefd naar een sterk accent op inbreiden, herstructureren en intensiveren. Daarnaast wordt er ingezet op meervoudig ruimtegebruik waarbij door verschillende functies op één locatie te combineren extra ruimtebeslag wordt voorkomen of beperkt.

Concentratie van verstedelijking

Er wordt gestreefd naar het blijven concentreren van verstedelijking. De gemeente Schijndel valt binnen de landelijke regio Schijndel-St.Oedenrode-Boekel. Voor deze regio geldt een woningbouwprogramma van 2.350 woningen (bron: 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2000') en een ruimtebudget voor bedrijventerreinen van 65 hectare bruto. Voor de landelijke regio's staat het voorkomen van aantasting van het buitengebied centraal. Met het oog hierop wordt voor elke landelijke regio een thematisch uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden vastgelegd. In het algemeen gelden daarbij de volgende uitwerkingsregels met betrekking tot wonen en werken:

- aansnijden nieuwe ruimte is pas aan de orde als blijkt dat de bouwopgave niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd;
- prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren; de mogelijkheden hier toe worden geïnventariseerd, waarbij ook de mogelijkheden worden meegenomen die functieverandering van kloosters, internaten, instellingen enz. bieden. Functiewijziging is mogelijk, ook in het buitengebied;
- in beeld brengen van de restcapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen.

Uitdrukkelijk dient te worden nagegaan waar, door middel van inbreiding, herstructurering of intensivering elders in de landelijke regio, de door de gemeente geplande uitbreidingsruimte voor wonen en werken kan worden beperkt;

- indien nieuwe ruimte moet worden aangesneden dient te worden nagegaan waar in de landelijke regio nog verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen;
- indien er tekort is aan verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden worden de mogelijkheden bekeken om het programma van wonen en werken te concentreren in één kern of op een regionaal bedrijventerrein, of om het over te hevelen naar een stedelijke regio.

De bovengenoemde beleidslijnen vormen tezamen met de plankaarten uit het streekplan het toetsingskader op grond waarvan de provincie gemeentelijke ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, beoordeelt. De kaarten waarop de voor de kern Schijndel en omgeving van belang zijnde ontwikkelingen zijn aangegeven worden hierina kort toegelicht.

Op kaart 1: "Ruimtelijke Hoofdstructuur" van het Streekplan Noord-Brabant 2002 is de kern Sint Schijndel e.o. aangeduid als bebouwing omgeven door landbouwgebieden (zie het volgende fragment). Rondom de kern Schijndel zijn zoekgebieden geprojecteerd



Uitsnede Streekplan
Noord-Brabant, Kaart 1:
Ruimtelijke hoofdstructuur

voor veeverdichtingsgebieden. In deze gebieden kunnen intensieve veebedrijven die moeten worden verplaatst worden opgevangen. Het gaat dan om gebieden van ten hoogste enkele honderden hectaren binnen het op de plankaart aangegeven gebied. Uit de plankaart 2: "Elementen van de onderste laag" van het Streekplan Noord-Brabant 2002 zijn geen aanvullende aandachtspunten af te leiden.

2.3.2. Herziening Streekplan Noord-Brabant

Momenteel wordt een herziening van het streekplan Noord-Brabant 2002 voorbereid. Het betreft een technische herziening waarmee juridische onvolkomenheden worden gerepareerd. Tegelijk brengt de provincie het streekplan in lijn met het Bestuursakkoord 2003 - 2007 en zal bezien of het aantal toetsingsregels is te verminderen, in het kader van de deregulering. Bovendien brengt deze herziening de streekplantekst in lijn met de dualisering van het provinciaal bestuur.

Met de aanstaande herziening van Wet op de Ruimtelijke Ordening is al duidelijk dat bijvoorbeeld de bevoegdheden tussen overheden anders komen te liggen. Voortbordurend op de ingezette lijn wordt daarmee tenslotte ter voorbereiding op de provinciale structuurvisie een interim-structuurvisie vastgesteld. Het komt in de plaats van het streekplan, waarin nadrukkelijk provinciale belangen beleidsmatig opgetekend zijn.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Vigerend bestemmingsplan

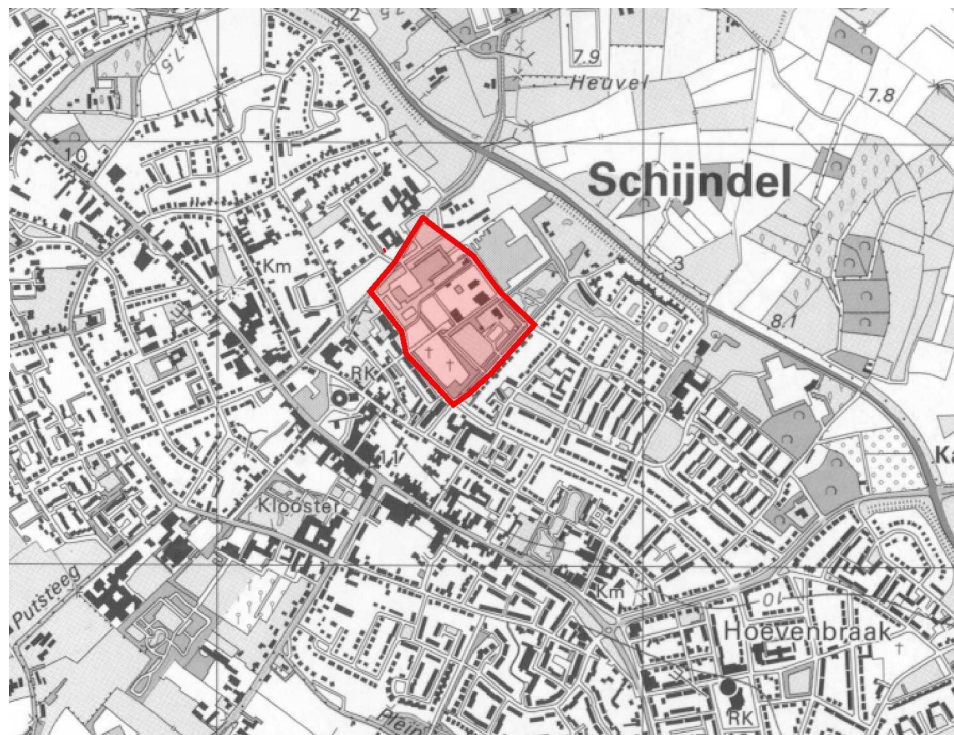
Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het "Plan in onderdelen N.O. afronding De Beemd", vastgesteld door de raad op 15 december 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 22 mei 1963. Delen van de beoogde functies in het plangebied passen binnen de bepalingen van dit globale plan, andere delen niet.

Het vigerende bestemmingsplan is sterk verouderd. De gemeente Schijndel streeft naar een duidelijke en actuele regeling, waarbij de rechtszekerheid voldoende is gewaarborgd en waarin sprake is van voldoende flexibiliteit. Daarbij gaat het zowel om een adequate regeling voor de bestaande functies en bebouwing in het gebied als om een regeling die voldoende mogelijkheden biedt tot realisering van de beoogde nieuwe functies. Om deze reden, maar tevens in het kader van de door de gemeente ingezette actualiseringsslag, is ervoor gekozen voor het voorliggende plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Als basis hiervoor dient het "Handboek bestemmingsplannen Schijndel", waarin een standaard is opgenomen voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is even groot als het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Plan in onderdelen NO afronding De Beemd". Op onderstaand overzichtkaartje is het plangebied van het vigerende bestemmingsplan weergegeven:

Plangebied (gekleurd)
vigerend bestemmingsplan



2.4.2. Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is een gebied met een veelzijdige uitstraling. Het grenst aan de historisch gegroeide stedelijke sfeer van de dorpskern in het zuiden en aan de Bolsius-fabriek en het buitengebied in het noorden. In het westen en oosten grenst het plangebied aan woongebieden.

Het gebied ligt tussen twee belangrijke verbindingswegen naar het centrum, namelijk de Steeg/Kluisstraat en de Mgr. Bekkersstraat. De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Structuurweg en Steeg, van waaruit de Kerkendijk en de Deken Baekersstraat kunnen worden bereikt.

Het gebied tussen de Rietbeemdweg en de Kluisstraat/Steeg wordt gekenmerkt door solitaire bouwblokken die los verstrooid liggen in de deels aanwezige groene kamers. Dit deel van het plangebied onderscheidt zich in schaal en verhouding van de gegroeide stedelijke omgeving. De compacte bouwblokken zijn gelegen in grote open ruimtes die verder zijn ingericht met parkeerplaatsen en open groenplekken. Het gebied wordt omkaderd door de wegen de Steeg, Deken Baekersstraat, Kerkendijk en de verlenging van de Rietbeemdweg. Deze worden allen begeleid door bestaande bomen ter weerszijden van de weg. Deze laanbeplanting dient als belangrijk structurerend element te worden gezien.

Er is een aantal bouwelementen ('t Spectrum, brandweer, kinderdagverblijf, Huis & Erf) in dit deel van het plangebied aanwezig. Deze elementen zijn tussen twee en vier lagen

hoog en voorzien van een plat dak. Opvallend is het gebruik van enerzijds donker (zwart) gevelmateriaal en anderzijds licht gevelmateriaal. Daarnaast vormt de blokvormige, strakke en geometrische opbouw van de bouwmassa's een belangrijk gegeven.



Het resterende gedeelte van het plangebied wordt omkaderd door bestaande (Kerkendijk en Mgr. Bekkersstraat) bomen en de Rietbeemdweg. Het is de grootste groene kamer in het plangebied, die gekenmerkt wordt door het contrast tussen het stenige binnengebied en de groene omlijsting. De begraafplaats wordt omzoomd door struiken en solitaire bomen.

Het ontwikkelingsprogramma (zie hoofdstuk 5) heeft een gevarieerd karakter. Er zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen en niet-woonfuncties in het gebied geprojecteerd. Om de nieuwe invullingen samen met de bestaande functies te kunnen combineren zonder dat er conflicten ontstaan en om tot een goed ingepaste stedenbouwkundige ontwikkeling te komen, is er een aantal algemene kenmerken benoemd, dat op het hele gebied van toepassing is.

Het plangebied kent aan alle kanten een groene omkadering door bomen en groen-stroken. Deze typische begrenzing dient als samenvattend en bindend structurelement te worden gezien. Behalve de omkadering heeft het plangebied tegenwoordig een aantal ruime open plekken met een groene uitstraling door forse bomen en open grasvelden. Door de geprojecteerde bebouwing wordt deze structuur verder verdicht, maar kan de hoofdstructuur, bestaande uit lineaire groenelementen en lange bomenrijen, worden gehandhaafd en worden doorontwikkeld tot een structuur van "groene kamers" waarin de gewenste ontwikkelingen kunnen worden geprojecteerd.

Voor een verdere toelichting op de toekomstige ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

2.4.3. Functionele inventarisatie

De huidige situatie van het plangebied is geïnventariseerd in oktober 2004 en in januari 2008 zijn er nog onderdelen opnieuw bekeken. Op de tussengevoegde kaart is het resultaat van de inventarisatie weergegeven. In 2004 was het sociaal-cultureel centrum 't Spectrum nog in aanbouw. Nu is het al veelvuldig in bedrijf voor diverse activiteiten. Aan de noordzijde van het plangebied, op de hoek Kerkendijk-Steeg, is een plantsoen gesitueerd, waarin cultuurhistorisch waardevolle bomen zijn gesitueerd met daaronder een beeldengroep.

Sociaal-cultureel centrum 't Spectrum en beeldengroep hoek Kerkendijk/Steeg



Verder in zuidoostelijke richting zijn twee woningen gelegen en daarnaast de brandweerkazerne. Voorts heeft bouwvereniging "Huis & Erf" haar kantoor met een werkplaats in het plangebied en ook het clubgebouw "De Beemdhut" is hier gevestigd.

Twee woningen en kantoor bouwvereniging "Huis & Erf"



In de zuidelijke punt van het plangebied is aan de Rietbeemdweg de begraafplaats gelegen. Deze wordt aan de oostzijde en noordzijde geflankeerd door grasvelden. Aan de

westkant van het plangebied zijn aan de Deken Baekersstraat het kinderdagverblijf "De Plu" en jongerencentrum "Bizzi" gevestigd; in het laatstgenoemde gebouw is tevens Bureau Jeugdzorg gevestigd. Het oorspronkelijke gebouw bestond uit zwembad met bovengelegen sportzaal. Het jongerencentrum is heden ten dage zonder de bovenste bouwlaag geïntegreerd in een appartementencomplex.

Begraafplaats Rietbeemdweg en appartementencomplex inclusief "Bizzi"



Het plangebied kenmerkt zich als een gebied met veel verschillende functies waartussen relatief weinig samenhang bestaat. Het gebied maakt thans een wat rommelige indruk en er is geen duidelijk 'leesbare' stedenbouwkundige structuur.

Aangrenzend aan het plangebied is de kaarsenfabriek Bolsius gelegen (Kerkendijk). De productie van kaarsen is gestaakt en uitsluitend de bedrijfsmatige kantoorwerkzaamheden worden nog voortgezet. Op de hoek Kerkendijk/Steeg is nog een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd met een aanverwante woning. Verder wordt het plangebied grotendeels omsloten door woonbebouwing (Mgr. Bekkersstraat, Deken Baekersstraat en deels Steeg).

Deken Baekersstraat (l.) en Mgr. Bekkersstraat (r.)



Ten noorden van het plangebied, tussen Oude Steeg en de Kluisstraat, is een groot parkeerterrein gelegen; in de volksmond de "Steeg" genaamd. Het plangebied kent al met al een diversiteit aan functies. Maatschappelijke voorzieningen voeren thans de boventoon in het plangebied. De woonfunctie is op dit moment zeer beperkt vertegenwoordigd. Het plangebied kenmerkt zich door een onduidelijke stedenbouwkundige structuur en valt daarmee op in relatie tot de directe omgeving. Met de uitvoering van het stedenbouwkundig plan worden getracht de structuur van het gebied te versterken en de verschillende functies op adequate manier ten opzichte van elkaar in het gebied te positioneren.

2.4.4. Woonvisie Schijndel 2004-2008

Door bureau Laagland Advies is in juli 2004 de Woonvisie Schijndel opgesteld. Deze visie gaat in op de huidige knelpunten op de Schijndelse woningmarkt, de groepen die het moeilijk hebben en overige thema's die invloed hebben op het woonbeleid. De Woonvisie beschrijft binnen welke kaders het woonbeleid de komende jaren wordt uitgevoerd. In de Woonvisie worden de volgende knelpunten in de Schijndelse woningmarkt benoemd:

- de woningmarkt beweegt te weinig (te weinig doorstroming);
- de stagnerende bouwproductie.

Deze knelpunten leiden ertoe dat de volgende doelgroepen moeilijk een woning kunnen vinden in Schijndel:

- minder draagkrachtigen: door te weinig doorstroming komen er geen goedkope woningen ter beschikking;
- starters: er is een grote behoefte aan huurwoningen, die er te weinig beschikbaar zijn. Mensen die een koopwoning willen, hebben moeite met de financiering, omdat er onvoldoende woningen in de prijsklasse tot € 200.000 voorradig zijn;
- vitale senioren: deze groep wil liever huren dan kopen; gebrek aan goedkope huurwoningen en te weinig doorstroming van zittende bewoners zorgen voor tekorten voor deze doelgroep;
- zorgbehoevenden: er zijn nog te weinig woningen die voor het verlenen van zorg zijn toegerust;
- doorstromers: het ontbreken van voldoende woningen in het middensegment (tussen € 200.000,- en € 300.000,-) belemmert de stap van huurwoning naar koopwoning of van goedkopere koopwoning naar een koopwoning in het middensegment;
- alleenstaanden: in de huursector zijn nauwelijks woningen voor eenpersoonshuishoudens beschikbaar. Deze groep concurreert op de huur- en koopmarkt gedeeltelijk met de starters.

Andere thema's die in Schijndel spelen zijn zeggenschap over het wonen. De visie op het wonen is gericht op de volgende invalshoeken:

- Schijndel wil in eerste instantie een aantrekkelijke woongemeente zijn voor mensen die sociaal en/of economisch gebonden zijn aan het dorp. Voor de woningbouw betekent dit de gemeente kiest voor plannen die passen in het karakter van het dorp en die aansluiten bij de woonwensen van de inwoners. Ook in het beleid voor de bestaande voorraad staat de behoefte van deze groep centraal.
- In het buitengebied blijven landbouw en natuur de voornaamste functies. Bij het sluiten van agrarische bedrijven is het in beginsel niet mogelijk extra woningen te bouwen of het erf of boerderij te splitsen. Dit laatste geldt niet voor zogenaamde 'oorspronkelijke boerderijen'. Deze mogen wel gesplitst worden. Bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 zal een ruimer beleid worden opgenomen ten aanzien van het splitsen van boerderijen.
- In 2014 moeten er voldoende woonmogelijkheden zijn voor starters en huishoudens die op zoek zijn naar een woonvorm in combinatie met zorg.

- De woningvoorraad van Schijndel moet in 2014 meer variatie bieden dan in 2004. Dit geldt voor zowel de sociale huursector en de koopsector. Huis & Erf gaat woningen aanpassen en een deel van haar bezit verkopen. De gemeente geeft particuliere huiseigenaren waar mogelijk de ruimte om hun woning aan te passen aan hun nieuwe wensen.
- De gemeente verleent bij voorkeur haar medewerking aan bouwplannen die nieuwe, schaarse woningtypen toevoegen aan de woningvoorraad. Het gaat om één- en tweepersoonswoningen, seniorenwoningen en koopwoningen in het midden-segment. De verwachting is dat door deze verdeling de doorstroming in de bestaande voorraad weer op gang komt. De gemeente wil een deel van de bouwplannen reserveren voor starters en huurders van Huis & Erf die een goedkope eengezinswoning (tot € 220.000,-) willen kopen.
- Het tempo van de bouwproductie zal de komende jaren omhoog gaan en hoog blijven, zodat de nagestreefde woningaantallen kunnen worden gerealiseerd.

2.4.5. Beleidsregel bebouwingsregeling wonen

De gemeente Schijndel kent de beleidsregel 'Bebouwingsregeling Wonen'. Deze beleidsregel is opgesteld in mei 2002 en gewijzigd in maart 2003 en is in het leven geroepen om de burger meer mogelijkheden te geven de eigen woning uit te breiden middels een uitbreiding of een bijgebouw.

Het beleid ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden bij woningen is vertaald in het bestemmingsplan. De mogelijkheden voor het realiseren van uitbreidingen en bijbouwen zijn hierdoor voor alle woningen verruimd. Van het bij een woning behorende achter en/of zijerf mag 40% tot een maximum van 100 m² worden bebouwd met aan- en/of bijgebouwen. Aan de zijkant van een woning kan een overkapping (carport) worden gerealiseerd en een de voor- of zijgevel van de woning mag een uitbouw (erker, uitgebouwde entree) worden opgericht. Voor hoekwoningen zijn uitzonderingen opgenomen. Ook het maken van een dakopbouw is mogelijk. De bovengenoemde regeling is opgenomen in de voorschriften en op de plankaart behorende bij het voorliggende bestemmingsplan. Omdat het overgrote deel van de woningen ofwel gestapeld is, ofwel als patiowoning gedacht is, is daarmee uiteindelijk slechts een beperkt gedeelte van deze regeling mogelijk en overgenomen.

2.4.6. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen (DuBo) heeft inmiddels een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing verworven. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met verschillende milieuaspecten rekening gehouden wordt, zoals het materiaalgebruik, de vormgeving van het bouwblok, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd.

Kwaliteitsaspecten

De gemeente Schijndel vindt aandacht voor het milieu van groot belang. De gemeente verlangt van iedere bouwer/ontwikkelaar dan ook een bijdrage in het milieuverant-

woord bouwen. Daarom is in 1994 het "Convenant Duurzaam Bouwen" afgesloten en in 2000 weer aangepast. Hoewel het Convenant uitsluitend in de praktijk getoetste maatregelen bevat, werd met name de grote hoeveelheid van verplichte maatregelen als te beperkend ervaren.

Bovendien verplichten internationale afspraken als het Kyoto-verdrag gemeenten maatregelen te nemen om o.a. de CO₂-uitstoot terug te dringen. Dit heeft er toe geleid dat in 2005 een nieuw standpunt is bepaald, waarbij DuBo-maatregelen in combinatie met andere woningkwaliteitsaspecten worden verlangd.

1. Bestemmingsplannen worden opgezet en ingericht overeenkomstig het Politie Keurmerk Veilig Wonen; de te bouwen woningen moeten voldoen aan de bepalingen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.
2. De energie-prestatie-coëfficiënt van de te bouwen woningen moet 8% onder de norm liggen welke op dat moment volgens het Bouwbesluit wordt gesteld. Deze waarde is te halen door het toepassen van:
 - duurzame energie bij nieuwbouwwoningen;
 - laag-temperatuur-verwarming in nieuwbouwwoningen;
 - de 30 geselecteerde kwaliteitscriteria (of een deel ervan) en de vijf optionele maatregelen (of een deel ervan) uit de "Kwaliteitsselectie Woningnieuwbouw", een uitgave van Stichting Bouw Research; de omvang van de maatregelen kan variëren als gevolg van de omvang van het project, situering, doel groep, thema enzovoorts.
3. Het streven naar de toepassing van vogelnestelgelegenheden volgens nadere omschrijving in 50% van de nieuw te bouwen woningen.
4. Voor nader te bepalen projecten kunnen nadere eisen gesteld worden op het terrein van o.a. architectuur, aanpasbaar bouwen, waterbeheersing, parkeren en bereikbaarheid.

2.4.7. Welstandsnota

Gemeenten zijn op grond van de Woningwet verplicht om welstandsbeleid te voeren. Hiervoor is door de gemeenteraad op 1 juli 2004 de Welstandsnota Schijndel vastgesteld.

Deze nota bevat naast procedureregels de criteria waaraan bij de beoordeling van bouwplannen wordt getoetst door de welstandscommissie van Welstandszorg Noord Brabant. Voor de beoordeling van (nieuw)bouwplannen in het onderhavige plangebied zijn gebiedscriteria opgesteld en sneltoetscriteria voor kleinere bouwwerken. De gebiedscriteria zijn destijds opgesteld met inachtneming van de bestaande kwaliteit van de gebouwde omgeving. In feite is het een schriftelijke weergave van de bestaande situatie en daarmee behoudend van karakter. Hoewel de welstandsnota zeer zeker niet bedoeld is behoudend te zijn doch eerder inspirerend zou moeten werken, ontbreekt het aan nieuw c.q. inspirerend/richtinggevend architectuurbeleid.

In de Welstandsnota Schijndel is het onderhavige plangebied op de bouwstenenkaart aangeduid als gebied met actuele toekomstige ontwikkelingen. Deze gebieden krijgen

eerst een andere status dan beschreven in de bouwstenenkaart en de gebiedscriteria, nadat hierover besluitvorming door de raad heeft plaatsgevonden. De herontwikkeling van het onderhavige plangebied maakt het gewenst dat voor het plangebied nieuwe gebiedscriteria worden opgesteld. Deze criteria zijn opgenomen in het bestemmingsplan in paragraaf 5.3 "Beeldkwaliteit per deelgebied".

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Rietbeemd door de gemeenteraad wordt het hoofdstuk beeldkwaliteit overgeheveld naar de welstandsnota en als supplement toegevoegd aan de Welstandsnota Schijndel.

3. Uitgangspunten gebiedsontwikkeling

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante gemeentelijke beleidsstukken en de wijze waarop de voorgestelde ontwikkelingen in het plangebied hierin worden ingepast. In paragraaf 3.3 komt de Discussienota De Steeg aan de orde, die als basis heeft gediend voor de ontwikkelingen in dit gebied. Vervolgens worden het gemeentelijk beleid inzake wonen, verkeer en parkeren, groen en ecologie en voorzieningen toegelicht.

3.2. Discussienota De Steeg en Stedenbouwkundige Verkenning

De discussienota De Steeg (vastgesteld door de raad op 26 mei 2004) vormt de basis voor de ontwikkeling van het voorliggende plangebied. De Discussienota draagt de naam "De Steeg", omdat dit destijds de voor dit gebied gebruikte naam was. Inmiddels is de naam van het gebied en ook van dit bestemmingsplan veranderd in "Rietbeemd". In deze discussienota is het traject beschreven dat heeft geleid tot een financieel haalbare gebiedsvisie. In kort bestek is hierna aangegeven wat vooraf ging:

- begin 2001 is een gebiedsvisie opgesteld voor de entree van Schijndel via De Steeg. Deze gebiedsvisie ging uit van twee modellen, het straatmodel (stenige rand langs De Steeg) en het brinkmodel (groene vinger vanuit buitengebied in de kern). Het brinkmodel had uiteindelijk de voorkeur, omdat dit model het meest recht deed aan het dorps karakter van Schijndel, maar bleek financieel onhaalbaar;
- begin 2002 is een aanvullende gebiedsvisie opgesteld voor het gebied tussen de Structuurweg en de Hoofdstraat. Deze visie, die een aanzienlijk groter gebied besloeg, voorzag voor wat betreft het deelgebied De Steeg in een combinatie van maatschappelijke en culturele voorzieningen, woningbouw en kantoren/bedrijven, waarbij het sociaal-cultureel centrum als middelpunt van het gebied was geprojecteerd. Deze visie vormde daarmee de basis voor de verdere uitwerking in de gebiedsvisie 'Brink en Stegenkwartier';
- in de gebiedsvisie 'Brink en Stegenkwartier' is uitgegaan van het bebouwen van de restructuur in het gebied waardoor de vraag naar woningen gerealiseerd kon worden zonder het buitengebied aan te tasten. Door een aantal nieuwe wegen te realiseren en bestaande bedrijven en voorzieningen (zoals de kaarsenfabriek Bolsius, bouwvereniging Huis & Erf en de brandweer) te verplaatsen en/of te slopen zou er een nieuwe stedenbouwkundige structuur kunnen worden gerealiseerd en zou de woonfunctie in het gebied kunnen worden versterkt. Ook deze gebiedsvisie bleek financieel niet haalbaar, met name door de hoge uitplaatsingskosten van de kaarsenfabriek. Met de gedeeltelijke sluiting van deze fabriek ligt de situatie weliswaar anders, maar wordt verder binnen dit bestemmingsplanregime buiten beschouwing gelaten.
- afsluitend is er nog een stedenbouwkundige verkenning opgesteld en vastgesteld op 26 april 2007. Hierin heeft de gemeenteraad zich uitgesproken over een voorkeursvariant welke definitief in dit bestemmingsplan is vastgelegd. Dit betreft met name de woningbouw in de Rietbeemd, maar ook een rouwcentrum in het hart van

het plangebied. De opzet geeft in hoofdlijnen weer wat concreet ingepast en juridisch afgebakend wordt in voorliggende bestemmingsplan.

- tenslotte is er na deze slag een samenhangende en betaalbare planologische invulling voor het gebied opgesteld. Ondanks dat de exploitatie nog niet volledig in zicht was, is er op onderdelen van het plan vanwege de hoge prioriteiten ervan overwogen om procedures op te starten ter verwezenlijking van het politiebureau, een rouwcentrum en de uitbreiding van kinderdagverblijf De Plu. Inmiddels is hiervan het politiebureau als concreet project uitgevoerd.

De nadruk van een haalbare gebiedsvisie voor Rietbeemd ligt op het gebied tussen Rietbeemd, Kerkendijk, Deken Baekersstraat en de Mgr. Bekkersstraat (het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan). Uitgangspunt van deze visie is het samenvoegen van elementen uit de eerder uitgevoerde vlekkenstudie en gebiedsvisie 'Brink en Stegenkwartier' om zo mogelijk te komen tot een samenhangende en budgettair neutrale invulling voor het gebied, rekening houdend met de ontwikkelingen en functies in de directe omgeving. De bedoelde invulling heeft zijn beslag gekregen in de vorm van een stedenbouwkundig vlekkenplan. De stedenbouwkundige en functionele invulling van het gebied is beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

3.3. Woningbouwprogramma 2006-2009

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Woonvisie Schijndel, is het Woningbouwprogramma 2006-2009 opgesteld, waarbinnen een aantal opties is aangegeven dat in totaal dient te zorgen voor een verandering van de woningvoorraad. Dit zijn:

- het toevoegen van nieuwe woningen;
- het plegen van vervangende nieuwbouw (na sloop bestaande woningen);
- meer mogelijkheden voor woningverbetering door huurders;
- verkopen van huurwoningen;
- (vereenvoudigen van) woningaanpassing voor ouderen en gehandicapten.

Kwantitatieve opgave

Op 1 januari 2006 bestond de woningvoorraad van de gemeente Schijndel uit 8.795 woningen. Vanaf 2006 mogen er, uitgaande van het provinciale richtgetal, gemiddeld 126 woningen per jaar worden bijgebouwd in de gemeente Schijndel; dit betekent voor de periode 2006 t/m 2009 in totaal 503 woningen.

Daarnaast mogen woningen worden gebouwd die niet meetellen in de woningvoorraadontwikkeling volgens het provinciale richtgetal. Het gaat daarbij om woningen ten behoeve van de huisvesting voor momenteel nog in zorginstellingen verblijvende anders validen (zorgwoningen), alsmede woningen die gebouwd worden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Kwalitatieve opgave

Wanneer gekeken wordt naar de huidige woningvoorraad, dan zijn de volgende woningtypen niet of in onvoldoende mate aanwezig (tussen haakjes de beoogde doelgroep):

- kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (starters, alleenstaanden, senioren);
- duurdere seniorenwoningen in huur- en koopsector (senioren);
- bijzondere woonvormen (senioren en gehandicapten);
- eengezinswoningen tot € 200.000,- (starters);
- eengezinswoningen tussen € 200.000,- en € 300.000,- (doorstromers).

Naast de wetenschap met hoeveel woningen de woningvoorraad de komende periode mag stijgen is het van belang te weten wat de verdeling moet zijn van nieuwbouwwoningen om tot een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te komen. Onderstaande tabel uit de Woonvisie 2004-2008 geeft aan wat die verdeling zou moeten zijn:

Type woning	%
<i>Huurwoningen:</i>	
• woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, huurprijs onder € 440,-	20
• duurdere woningen voor senioren (gestapeld en grondgebonden)	15
• woningen met zorg ("verzorgd wonen")	10
Subtotaal huurwoningen	45
<i>Koopwoningen:</i>	
• woningen voor starters, koopprijs tot € 200.000,-	10
• eengezinswoningen en seniorenwoningen in het middensegment, koopprijs tussen € 200.000,- en € 300.000,- (een deel hiervan wordt gebouwd in het segment van € 180.000,- tot € 220.000,-)	35
• vrijstaande en geschakelde woningen, koopprijs boven € 300.000,-, bij voorkeur zelfbouw	10
Subtotaal koopwoningen	55
Totaal	100

Bron: Woonvisie Schijndel 2004-2008

In aansluiting op de Woonvisie Schijndel is het woningbouwprogramma 2006-2009 opgesteld. Voor de periode 2006 t/m 2009 is de bouw van 897 nieuwe woningen gepland. Hiervan zijn er 106 in aanbouw dan wel is de bouwvergunning verleend, 490 woningen zijn nog in het ontwikkelingsstadium en 301 woningen vallen onder de te verwachten plannen. Dit aantal is aanzienlijk groter dan de eerder genoemde 503 woningen op basis van gemiddeld 126 woningen per jaar. Dit komt omdat de laatste jaren de planning voor de woningbouw vaak niet wordt gehaald vanwege de almaar complexere projecten en daarmee vertragingen in de verdere voorbereiding (bijvoorbeeld onderzoeksplicht, waarbij sommige onderzoeken seizoensgebonden zijn), waarbij vrijstellings- en bestemmingsplanprocedures noodzakelijk zijn en. Er is dus sprake van woningen die later worden opgeleverd en die dus nu meegeteld worden, terwijl ze eigenlijk al in de voorgaande periode gerealiseerd hadden moeten worden.

Prijsklasse woningen

De verdeling van het programma van 897 woningen voor de gemeente Schijndel in prijsklassen is als volgt (in dit schema worden 829 woningen genoemd; 68 woningen zijn nog niet ingedeeld in een klasse):

Huur (€)		Koop (€)				Totaal
< 466	> 466	< 180.000	180.000-220.000	200.000-300.000	> 300.000	
169	125	128	117	159	131	829
20%	15%	16%	14%	19%	16%	100%

Bron: Woningbouwprogramma 2006 t/m 2009

Het percentage huurwoningen bedraagt 35. In de Woonvisie wordt hiervoor 45% gereserveerd. Van de woningen waarvan de prijsklassen nog niet bekend is wordt 68% in de huursector gerealiseerd. Het aandeel huurwoningen zal dan ook stijgen als deze plannen worden uitgevoerd.

Het percentage koopwoningen bedraagt 65, terwijl in de Woonvisie het streefpercentage 55 is. De categorieën koopwoningen tot € 180.000 en tussen € 180.000 en € 220.000 zijn conform de Woonvisie voldoende vertegenwoordigd. Het aantal koopwoningen in het segment tussen € 200.000 en € 300.000 is nog niet voldoende. Het verschil (35% volgens de Woonvisie tegen 19% in het voorliggende woningbouwprogramma) zal moeten worden bijgesteld in de nog te verwachten bouwplannen en is derhalve een aandachtspunt. Het aandeel dure koopwoningen (> € 300.000) ligt hoger dan in de Woonvisie is voorgesteld, omdat een groot deel van de plannen op inbreidingslocaties wordt gerealiseerd waar sprake is van relatief hoge grond- en ontwikkelingskosten.

Het percentage woningen met zorg bedraagt minimaal 15. Deels is de prijsklasse ervan nog niet bekend. Veel zorgwoningen vallen onder de duurdere huurwoningen. Het aandeel wonen met zorg voldoet ruim aan het in de Woonvisie aangegeven aandeel van 10%.

Typologie woningen

De verdeling naar woningtypologie ziet er als volgt uit:

Type woning				Totaal
Gestapeld	Rijwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand	
549	172	120	56	897
61%	19%	14%	6%	100%

Er zullen de komende tijd veel gestapelde woningen worden gebouwd. Woningen voor de doelgroepen starters, senioren en wonen met zorg zijn over het algemeen gestapel-

de woningen. Het feit dat er veel plannen op inbreidingslocaties worden uitgevoerd zorgt ook voor een groter percentage gestapelde woningen.

Positie Rietbeemd in Woningbouwprogramma 2006-2009

Voorheen was de positie op maat gesneden binnen het woningbouwprogramma 2006-2009. Vanwege de doorlooptijd die inmiddels verder doorgeschoven is, is ook een gewijzigd inzicht ontstaan en worden bij de eerstvolgende herziening van het woningbouwprogramma de volgende gegevens uit de onderstaande tabel gehanteerd. Hierdoor is er binnen het volkshuisvestingskader dat tegemoet komt aan een ruimere stedenbouwkundige planopzet.

De Steeg			
<i>Locatie</i>	<i>Typologie</i>	<i>Koopsom</i>	<i>Aantal</i>
Deken Baekersstraat	Gestapeld	< € 180.000	20
	Gestapeld	€ 180.000- € 220.000	10
Mgr. Bekkersstraat/ Kerkendijk	Patio	€ 180.000- € 220.000	4
	Patio	€ 220.000- € 300.000	6
	Patio	> € 300.000	10
Totaal			50

3.4. Verkeer en parkeren

Gemeentelijk Verkeersplan Schijndel

In het Gemeentelijk Verkeersplan Schijndel (Goudappel Coffeng, 2001) is de basis gelegd voor het uitvoeren van maatregelen die moeten leiden tot een verbeterde en veilige verkeersstructuur. Tevens is het verkeersmodel Schijndel aangepast, waardoor dit de komende jaren weer een rol kan spelen als beleidsondersteunend instrument voor de gemeente Schijndel.

Autoverkeer

Binnen de huidige hoofdwegenstructuur van de kern Schijndel vormt de Structuurweg de belangrijkste doorgaande route. Via de Structuurweg wordt het meeste van het externe en doorgaande verkeer omgeleid. Het resterende verkeer gebruikt de komtraverse (de route via de Wijboscheweg-Hoofdstraat-Kloosterstraat-Schootsestraat-Boxtelseweg), die de verbinding vormt tussen de provinciale weg Boxtel-Veghel.

Het centrumgebied van Schijndel rondom de Markt is verkeersluw. Het verkeer met de bestemming centrum wordt om het gebied van de Markt geleid. De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Structuurweg en Rietbeemd, van waaruit de Kerkendijk en de Deken Baekersstraat kunnen worden bereikt.

In het Gemeentelijk Verkeersplan Schijndel is een categorisering van wegen geformuleerd conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Er is onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen I (70 km/u), gebiedsontsluitingswegen II (50 km/u), erf-toegangsweg I (30 km/u met fietsvoorzieningen) en erftoegangsweg II (30 km/u zonder fietsvoorzieningen).

Voor het plangebied is de weg Steeg relevant. Deze weg is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg, die tot aan de kruising met de Neerlandstraat een 50 km/h-weg is en vanaf dit punt een 30 km/h weg is. Alle andere wegen in en om het plangebied zijn ingedeeld als erftoegangsweg II (30 km/h). De categorisering van wegen is aangegeven middels de onderstaande afbeelding:

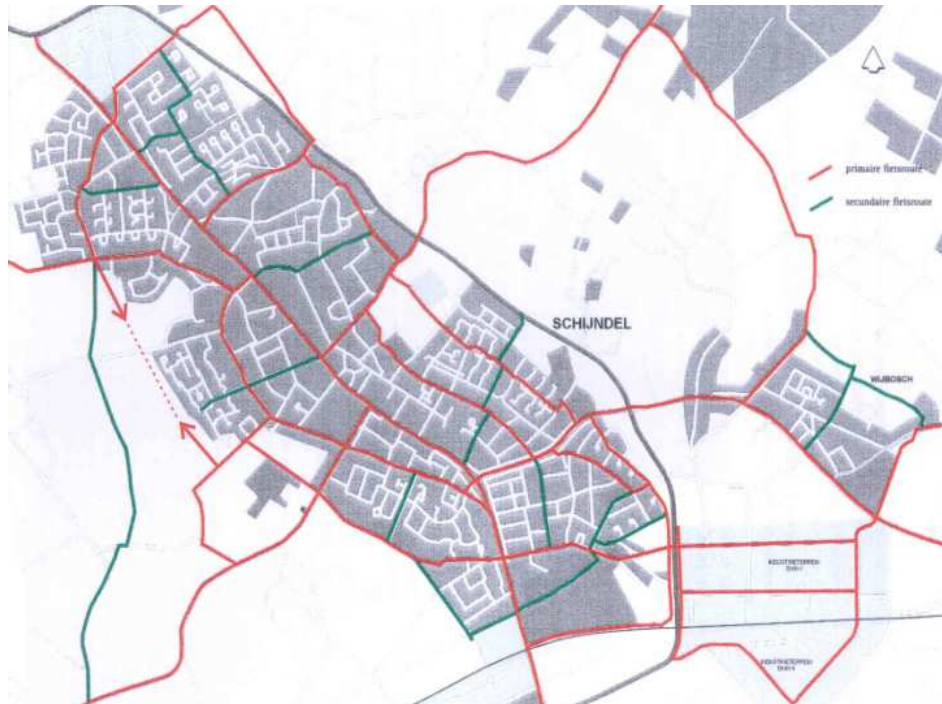


Bron: Gemeentelijk Verkeersplan Schijndel

Fietsverkeer

De fiets is op de kleinere verplaatsingsafstanden een goed alternatief voor de auto. Daarnaast kan het fietsverkeer ook voor de langere autoritten, met name in combinatie met het openbaar vervoer, een alternatief vormen. In Schijndel liggen goede kansen om het fietsverkeer te stimuleren. Veel autoritten binnen de gemeente vinden plaats over slechts enkele kilometers. Deze zouden door een samenspel van het verbeteren van de fietsverbindingen richting het centrum, verbeteren van de stallingvoorzieningen en het sturen in de parkeersituatie vervangen kunnen worden door fietsritten.

Het bestaande fietsnetwerk binnen de kern Schijndel voert ook door het plangebied langs Steeg, Kerkendijk en Deken Baekersstraat. Deze maken deel uit van het zogenaamde 'primaire gemeentelijk net', dat bestaat uit snelle, directe verbindingen over grotere afstanden met een maaswijdte van 500 tot 600 meter. Het 'secundaire gemeentelijk net' vervult een aan- en afvoerende functie voor het primaire net en heeft een maaswijdte van circa 300 meter. Er zijn geen wegen uit het secundaire net in het plangebied gelegen. Beide netten zijn op de onderstaande kaart afgebeeld:



Bron: Gemeentelijk Verkeersplan Schijndel

Het is noodzakelijk om het primaire (en eventueel secundaire) fietsnetwerk duidelijk te maken aan de weggebruiker en een bepaald comfort voor de fietser te realiseren. Dit is aan de orde in verblijfsgebieden waar geen aparte fietsvoorzieningen worden aangelegd, maar ook op kruisingen tussen gebiedsontsluitingswegen en fietsroutes. Er zijn in dezen verschillende mogelijkheden (bijvoorbeeld fietsvriendelijke snelheidsremmende maatregelen). Het voert te ver om in het kader van dit bestemmingsplan verder in te gaan op eventueel te nemen maatregelen op bepaalde locaties. De mogelijkheden tot het uitvoeren van dergelijke maatregelen zijn aanbevelingen uit het Gemeentelijk Verkeersplan en dienen zorgvuldig te worden afgewogen.

Van belang voor het bestemmingsplan is dat binnen de bestemming "verkeersdoeleinden" voldoende mogelijkheden worden geboden om dergelijke maatregelen te realiseren. Dat is in dit bestemmingsplan het geval.

Openbaar vervoer

De gemeente Schijndel wordt per bus door vijf lijnen aangedaan. De belangrijkste openbaar vervoersassen zijn de Structuurweg en de route dwars door Schijndel via de route Boschweg-Hoofdstraat-Kluisstraat-Mgr.Zwijsenstraat-Plein1944-Europalaan, waarlangs tevens het plangebied is gelegen. Het betreft de lijnen vanuit 's Hertogenbosch naar Eindhoven (156), Veghel (159), Uden (160), St. Oedenrode (163) en lijn 204 van Schijndel naar St. Oedenrode. De ontsluiting van het plangebied per openbaar vervoer is derhalve goed te noemen.

Parkeren

De gemeente Schijndel heeft in het Gemeentelijk Verkeersplan Schijndel aangegeven dat zij geen sturend parkeerbeleid voert. Het aantal parkeervoorzieningen is afgestemd op de vraag en een beperking van de parkeerduur of betaald parkeren is op dit moment nog niet aan de orde. Wel is het van belang het aanbod aan parkeerplaatsen af te stemmen op de vraag. In opdracht van de gemeente Schijndel heeft ARCADIS een parkeerstudie verricht ("Parkeertoets project Rietbeemd", kenmerk 110501/ZF6/042/701216 d.d. 16 januari 2006) naar de gevolgen van de realisering van de beoogde functies in het plangebied voor de parkeervoorzieningen in en rond het gebied. Nog bruikbare resultaten naar de situatie in 2008 zijn aangewend in het vervolg van deze paragraaf.

Huidige parkeersituatie

In de huidige situatie geschiedt het parkeren binnen het plangebied Rietbeemd veelal in het openbare gebied. Binnen het plangebied geldt geen specifiek parkeerregime. Rondom de begraafplaats liggen enkele parkeervakken waar bezoekers en werknemers kunnen parkeren. De rest van het gebied wordt niet als parkeerterrein gebruikt. De huidige parkeercapaciteit van het plangebied is als volgt:

	Parkeercapaciteit in openbaar gebied	Parkeercapaciteit op eigen terrein
Sociaal cultureel centrum 't Spectrum	38 (+ 3 invalide pp)	
Jongerencentrum Kinderopvang	7 (+ 1 invalide pp)	
2/1 kapwoningen		2
Woningbouwcorporatie Huis & Erf		23
Brandweer		16
Begraafplaats	21	
Ouderencentrum De Beemd (vervalt)		10
Totaal	76 (+ 4 invalide ppl.)	51

Daarnaast zijn er langs de Kerkendijk nog 33 parkeerplaatsen waarvan contractueel door de gemeente is vastgelegd dat deze door Bolsius kunnen worden gebruikt. Deze worden daarom niet meegerekend in dit plan. Ook de parkeerplaatsen langs de zuidzijde van de Deken Baekersstraat en langs de Monseigneur Bekkersstraat worden niet bij dit plan meegerekend.

Het bestaande kinderdagverblijf De Plu heeft geen parkeervoorzieningen op eigen terrein. Voor de parkeerbehoefte van het personeel is voorheen gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen bij Bizzì. Sinds daar het appartementencomplex 'Appart' is gebouwd heeft het personeel geparkeerd bij de begraafplaats.

De route Steeg/Kluisstraat maakt onderdeel uit van de parkeerring voor centrumbezoekers van Schijndel. Aan de noordwestzijde, net buiten het plangebied, ligt het parkeerterrein De Steeg (240 ppl. 4 invalide ppl.). Dit terrein wordt als overloop vanuit het centrum parkeren gebruikt; het is de parkeerplaats voor de bezoekers van het sociaal

cultureel centrum 't Spectrum en is de parkeervoorziening voor de aanliggende woningen en het gezondheidscentrum.

De woongebieden rondom het plangebied zijn allen voorzien van parkeerruimte op eigen terrein of in het openbare gebied. Uitgangspunt voor dit plan is dat er geen sprake is van een overloopsituatie vanuit de buurten naar het plangebied Rietbeemd of andersom.

Verkeerssituatie nu en in de toekomst

Het plangebied maakt onderdeel uit van een 30 km/uur verkeersregime. De Steeg is een 50 km/uur weg die ter hoogte van het kruispunt met de Neerlandstraat overgaat in een 30 km/uur weg. Er zijn geen specifieke eenrichtingsverkeerswegen in het plangebied. Alle kruispunten in het gebied zijn gelijkwaardig, behalve het kruispunt Steeg/Kerkendijk.

Belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling is dat in de gemeente besloten is om de Deken Baekersstraat aan de noordzijde af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Er blijft alleen een doorgang voor fietsverkeer bestaan. Aangezien de Deken Baekersstraat ook onderdeel uitmaakt van het primaire fietsroutenetwerk van de gemeente Schijndel is gesteld dat er niet op de rijbaan mag worden geparkeerd.

In de parkeerbehoefte van het personeel en de ouders van de Plu kan worden voldaan met circa 25 parkeerplaatsen die aan de achterzijde van De Plu aan één zijde van de nieuwe rijbaan kunnen worden gerealiseerd. Daar wordt in het inrichtingsontwerp rekening mee gehouden.

De parkeervoorzieningen voor het rouwcentrum en de begraafplaats kunnen alleen gecombineerd worden gezien als de openstellingstijden voor bijeenkomsten en begrafenissen niet gelijktijdig plaatsvinden. Vanwege de 24-uurs opbaarkamers van het rouwcentrum is de verwachting echter dat er meer spreiding over de gehele dag zal plaatsvinden voor momenten dat bezoekers gebruik maken van het rouwcentrum om afscheid te nemen van hun dierbare(n). Daarmee zal er een verminderde druk als gevolg van het rouwcentrum zijn op de parkeervoorzieningen.

Voor de begraafplaats, aan de Rietbeemdweg zijn 15 parkeerplaatsen aanwezig en dat is het absolute minimum om in de parkeerbehoefte te voorzien. In combinatie met een rouwcentrum is het wenselijk om 30 parkeerplaatsen ter beschikking te hebben voor deze beide maatschappelijke voorzieningen.

Voor de 20 woningen in het Stadskwartier is een behoefte berekend op totaal 35 parkeerplaatsen. Het betreft patio-woningen, waarbij de garage inpandig is. Het gebruik van de garage wordt verplichtend opgelegd bij de verkoop/verhuur van de woningen. Hierdoor kon voor de berekening aan plekken in de openbare ruimte beperkt blijven tot parkeerruimte voor bezoekers.

Parkeerbeleid gemeente Schijndel

De gemeente Schijndel voert nog geen sturend parkeerbeleid (met betaald parkeren). Het parkeren is overal in de gemeente gratis. De gemeente heeft plannen voor het autoluw maken van het centrum (Markt). Schijndel is bezig met het ontwikkelen van een blauwe zone op de parkeerterreinen rond het centrum. De maximale parkeerduur wordt dan op twee uur vastgesteld. Voorlopig is deze regeling nog niet van toepassing.

Voor het gebied waarin het plangebied ligt worden geen specifieke parkeerregimes voorgesteld. Belangrijk bij de ontwikkeling van het plangebied is dat de overloopmogelijkheid waarbij een beroep wordt gedaan op het parkeerterrein Oude Steeg steeds minder wordt.

In een eerder parkeeronderzoek van de gemeente Schijndel is geconstateerd dat de bezettingsgraad overdag nog onder de 70% ligt, echter op een zaterdag tussen de 70-90% ligt. Rond de 85% bezettingsgraad ontstaan parkeerproblemen, door de toename van zoekverkeer.

Methode opstellen parkeerbalans

De parkeerbalans is opgesteld op basis van de richtlijnen parkeerkcijfers uit de CROW publicatie 182. Schijndel is gecategoriseerd als een gemeente met een stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk". Voor het plangebied Rietbeemd is uitgegaan van de type-ring: "rest bebouwde kom", waarop de parkeerkcijfers zijn toegepast.

Voor de parkeerbalans is eerst een berekening gemaakt van de nieuwe parkeerbehoeftes in het gebied op basis van het bouwprogramma. Bij de behoeftebepaling is daarnaast onderscheid gemaakt naar parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte, waarbij voor het parkeren op eigen terrein geen dubbelgebruik wordt toegestaan.

Conclusie

Een deel van de parkeerplaatsen wordt op eigen terrein gerealiseerd of is reeds aanwezig. De berekende behoefte is exclusief de bezoekers van het sociaal cultureel centrum 't Spectrum omdat zij, conform 't gemeentelijk uitgangspunt, moeten parkeren op het parkeerterrein De Steeg, net buiten het plangebied. Ten aanzien van de woningbouw (appartementen/woningen) met garage is altijd uitgegaan van gebruik puur door de bewoner (geen dubbelgebruik). Daarbij is ook uitgegaan van het feit dat de garages ook worden gebruikt door de bewoners.

In de openbare ruimte is alleen parkeerruimte voor bezoekers opgenomen. Dit zal bij verkoop/verhuur van de woningen duidelijk moeten worden gemaakt aan de toekomstige bewoners, evenals het feit dat de te ontwikkelen garages bij de woningen geen andere functie mogen krijgen (schuur, bedrijfsruimte, etc). Uitzondering is appartementencomplex "Appart", de parkeerbehoefte hiervoor is toegerekend aan parkeerterrein De Steeg.

Voorzieningenpark (excl. Bizzi en Appart)

Voor de begraafplaats, het rouwcentrum en kinderdagverblijf de Plu (inclusief uitbreiding) is een integraal parkeeroverzicht mogelijk. De appartementen boven de uitbreiding van De Plu moeten zelf in de parkeerbehoefte van de bewoners voorzien. Het ge-

bruik van de parkeerplaatsen voor De Plu en die voor de begraafplaats en het rouwcentrum kan slechts ten dele worden gecombineerd.

Voor het kinderdagverblijf zijn plaatsen nodig voor het personeel; 8 parkeerplaatsen. De overige 17 plaatsen voorzien in de parkeerbehoefte voor de ouders. Die plaatsen zijn slechts op een paar momenten per dag in gebruik. Hoewel die de rest van de tijd dienst kunnen doen voor de begraafplaats en het rouwcentrum is een bepaalde 'reserve' nodig. Deze reserve bestaat uit een tiental extra parkeerplaatsen aan de overzijde van de weg achter de Plu, waarbij het rouwcentrum ontsloten wordt vanaf de Rietbeemdweg (de zijde vanaf de begraafplaats).

Stadskwartier

Een deel van de parkeerbehoefte zal op eigen terrein worden ingevuld (garages). De resterende parkeerbehoefte dient te worden ingevuld in de openbare ruimte, hierbij wordt een loopafstand van circa 100 meter tot de woningen acceptabel geacht. Hiermee wordt rekening gehouden in het ontwerp.

Solitair appartementcomplex

Ingeval de bestemmingsmogelijkheid voor een appartementencomplex aan de achterzijde van het kantoor van Huis & Erf aan de Kerkendijk verwezenlijkt wordt, dient in de parkeerbalans rekening te worden gehouden met de CROW-parkeernormen. Bijvoorbeeld voor tien woningen in een hogere prijsklasse moet rekening worden gehouden met een parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen. Voor gestapelde woningbouw is het de regel dat in de parkeerbehoefte volledig wordt voorzien op eigen terrein.

3.5. Groen en ecologie

Groenstructuurplan gemeente Schijndel

Door bureau DHV is in 1996 het Groenstructuurplan Schijndel opgesteld. Dit plan geeft vanuit de groene sector een visie op de gewenste hoofdstructuur en het beheer van het openbaar groen in de gemeente.

Voor het plangebied is met name het groen op wijkniveau van belang (in het groenstructuurplan maakt het plangebied deel uit van het gebied "De Beemd"). Het gaat in dit gebied meer om het in stand houden van de bestaande groenvoorzieningen. Er is door Cobra-advies een studie verricht naar de te handhaven bomen in het plangebied. Daarnaast wordt het gebied tussen de Mgr. Bekkersstraat, de Structuurweg, Rietbeemd en de Deken Baekersstraat ondanks de grootschalige bebouwing gezien als een gebied van ecologische waarde en potentie door de aanwezige groenvoorzieningen en de rust. In het kader van de natuurwetgeving is het noodzakelijk om de verstoring van eventuele beschermde ecologische waarden te onderzoeken bij realisering van de in dit plan aangegeven functies en gebouwen.

In paragraaf 4.4 is de toets aan de natuurwetgeving beschreven alsmede de studie naar de te handhaven bomen in het plangebied.

3.6. Voorzieningen

3.6.1. Horecabeleid

De documenten "Horecastructuurvisie gemeente Schijndel" (BRO, 2000) en "Nota geïntegreerd horecabeleid" (BRO, 2000) vormen de basis voor het horecabeleid in de gemeente Schijndel. In de Horecastructuurvisie wordt een visie op hoofdlijnen gepresenteerd terwijl in de Nota geïntegreerd horecabeleid een vertaling plaatsvindt naar beleidsaanbevelingen en een actieprogramma. De hoofddoelstelling van de gemeente Schijndel is het bevorderen van de aantrekkelijkheid en levendigheid van de Schijndelse horeca zonder dat de leefbaarheid of veiligheid in de omgeving van de horeca in het gedrang komt.

In de Horecastructuurvisie wordt uitgegaan van deelgebieden: rondom de Markt, rondom Kloosterstraat en Hoofdstraat, rondom Plein 1944, rondom de Boschweg en in de woongebieden/buitengebied. Het voert te ver om hier alle deelgebieden te bespreken; alleen het deelgebied woongebieden/buitengebied is voor dit plan relevant. Het verspreide aanbod in de woongebieden en het buitengebied van de gemeente Schijndel is zeer divers.

Het is zaak de huidige functie van de bestaande vestigingen, die hun plaats in Schijndel hebben verworven, te behouden. Uitbreiding van het aantal horecazaken in de woongebieden/buitengebied is daarmee niet aan de orde. In eerste instantie is uitgegaan van ruimte voor groei van paracommerciële activiteiten (zoals het sociaal-cultureel centrum in het plangebied). Omdat deze activiteiten het bedrijfseconomisch functioneren van de bestaande horecavestigingen onder druk kunnen zetten, beperkt het zich dan ook tot één centrale mogelijkheid in het voorliggende bestemmingsplan.

Het cultureel centrum 't Spectrum is met haar zwaarwegende maatschappelijke functie enig in zijn soort in Schijndel, gezien de mogelijkheden die het centrum in zich heeft voor een groot bereik aan maatschappelijke organisaties, initiatieven en dat het onderdak kan bieden aan grootschalige evenementen.

Gedurende het bestaan van het Spectrum zijn er diverse evenementen georganiseerd, waarover niet altijd evenveel duidelijk bestond over hetgeen is toegestaan in dit complex. De invulling die behoort bij de stelling "sociaal-cultureel waar het moet en commercieel waar het kan", bestaat uit activiteiten voor maatschappelijke en welzijnsdoel-einden, alsmede sociale en culturele activiteiten, waarbij het verstrekken van logies en ook het gebruik als discotheek niet mogelijk zijn. Voor niet-commerciële en commerciële evenementen van grootschalige aard, althans aanzienlijke omvang leent het Spectrum zich in het bijzonder. De daarbij behorende horeca-uitbating dient mogelijk te zijn, ook voor activiteiten van zakelijk aard. Deze invulling wordt mede gevoed vanuit de levensvatbaarheid op de langere termijn en de veelzijdigheid die een dergelijk centrum moet kunnen bieden.

Een ontwrichtend karakter op de bestaande horecaondernemingen is minimaal vanwege de gelegenheidsallianties en andere samenwerkingsverbanden met lokale horecaondernemers, maar ook door beperkende voorwaarden via de privaatrechtelijke weg.

3.6.2. Hondenbeleid

De gemeente Schijndel heeft in 2001 de Nota Hondenbeleid opgesteld. Reden hiervoor is het streven naar een integrale oplossing voor het probleem van de hondenpoep in Schijndel. De doelstelling van de nota is het nemen van maatregelen ter vermindering van de overlast. Dit gebeurt via twee sporen:

- door het opstellen van duidelijke en werkbare regelgeving en het scheppen van duidelijkheid hieromtrent naar de burger toe (zowel honden- als niet hondenbezitter);
- door het aanwijzen van hondenuitlaatplekken en het laten opruimen van de uitwerpselen door de hondenbezitters.

Het eerstgenoemde aspect, de regelgeving, zal via de APV worden aangepakt. Ten behoeve van het tweede aspect kan het bestemmingsplan op één punt ondersteuning bieden. In de voorschriften kan de mogelijkheid worden opgenomen voor het realiseren van voorzieningen binnen één of meerdere bestemmingen. Aan de hand van de gewenste locaties voor voorzieningen en de daar gewenste voorzieningen zal dit worden meegenomen. Hiermee wordt het gemeentelijk hondenbeleid mede ondersteund door middel van het bestemmingsplan.

3.6.3. Speelruimtebeleid

Sinds het jaar 2000 heeft de gemeente Schijndel een Speelruimteplan. Dit plan voorziet in een aanzet voor het beleidskader voor de 51 formele speelplekken in de gemeente Schijndel.

Het plan is gebaseerd op de demografische gegevens, de theoretische actieradius van kinderen van een bepaalde leeftijd en de daarmee samenhangende verkeersbarrières, een beoordeling van de speelwaarde en veiligheid van de bestaande speelplekken en de algehele indruk van de wijk ten opzichte van de bespeelbaarheid. De geconstateerde 'bespeelbaarheid van de wijken' is vergeleken met een ideaalbeeld en er is getracht daar zo veel mogelijk bij aan te sluiten. In het plan zijn alle wijken van Schijndel geanalyseerd en gewaardeerd op het type aanwezige speelvoorzieningen en de bijbehorende leeftijdscategorie en is tevens aangegeven welke behoefte er nog resteert aan speelvoorzieningen. Het voorliggende plangebied is niet opgenomen in deze analyse, omdat dit gebied tot op heden nauwelijks in gebruik is als woongebied. Dit gaat veranderen.

Aan de hand van uitgangspunten uit het Speelruimteplan zijn de mogelijkheden bekeken om in de nieuwe verkaveling voor het plangebied ruimte te creëren voor structurele speelvoorzieningen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter beperkt, gelet op de dichtheid van de geprojecteerde bebouwing, de verschillende functies die om de nodige piek vragen en de ligging van het plangebied langs relatief drukke ontsluitingswegen. Er zal nog een zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden over de uiteindelijke positie van speelplekken in deze wijk. Om zoveel mogelijk vrijheid te creëren omtrent de positionering van speelvoorzieningen is in de voorschriften van dit bestemmingsplan het oprichten van speelvoorzieningen mogelijk gemaakt.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Cultuurhistorie en archeologie

4.1.1. Cultuurhistorie Schijndel

Schijndel komt voor het eerst voor in een schrijven van Hertog Jan II, die in het jaar 1299 octrooi (= machtiging) gaf tot het oprichten van de Couveringse Molen. In zijn brief komt Schijndel voor onder de naam 'Skinle'. Op 6 december 1309 werd de 'gemeynte' Schijndel door Hertog Jan II aan de inwoners uitgegeven, welke wordt aangemerkt als de stichtingsakte. De dorpsgrenzen werden vastgelegd en vreemd vee mocht uit de 'gemeynte' worden geweerd.

Tijdens de Tachtigjarige Oorlog, van 1568 tot 1648, werd Schijndel vrijwel geheel verwoest en leeggeroofd. Na 1648 behoorde Brabant tot de generaliteitslanden, waardoor het werd beschouwd als een wingewest werd beschouwd, wat tevens verschoond diende te worden van katholicisme; Schijndel verviel tot bittere armoede.

Vanouds is Schijndel verdeeld in vijf gehuchten, te weten Wijbosch, Elschot, Borne, Lutteleind en Broekstraat en herstelde zich in de eeuwen na de Tachtigjarige oorlog tot een meer welvarend dorp. Naast de aanwezige landbouw en veeteelt, ontstonden diverse ambachten door de aanwezige houtrijksdom, maar ook bevorderde de teelt van hop en de handel daarin het bierbrouwen.

Toen de landerijen in 1850 echter niet meer toereikend waren voor het bestaan en is men zich gaan toeleggen op de handel, waarbij houtproducten van bijzonder belang bleven. De verbeterde infrastructuur bood hiertoe ook de mogelijkheden en droeg zo bij aan de welvaart. Naast de eerste keistenen weg in 1740 van 's-Hertogenbosch naar Best, volgde in 1830 de ingebruikname van de Zuid-Willemsvaart. Echter de echt significante ontsluiting kwam in 1873 door de aanleg van de spoorlijn Boxtel-Gennep ('Duits lijntje') en door de tramlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven in 1899.

De hiermee gepaard gaande industrialisatie zorgde in Schijndel voor de vestiging van met name kaarsenfabriek Bolsius (1871) en de kousenfabriek van Jansen de Wit (1915). Het inwonertal van de gemeente Schijndel groeide in de 19e eeuw mee met deze ontwikkelingen.

De groei van de bevolking was daarvoor beperkt gebleven door armoede en het op latere leeftijd huwen of ongehuwd blijven vanwege het gebrek aan bestaansmogelijkheden. In 1921 had Schijndel ruim 6.000 inwoners, maar sinds 2007 telt Schijndel circa 22.500 inwoners.

Momenteel bepalen cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, woonhuizen, molens en religieuze gebouwen in belangrijke mate het karakter van Schijndel. Voor het plangebied Rietbeemd geldt dat onder de schaduw van Bolsius aan de Kerkendijk, de begraafplaats aan de Rietbeemdweg 15 als rijksmonument is opgenomen. Het betreft in het bijzonder een kruisbeeld, toegangshek en diverse graven vanaf/omstreeks 1893. Buiten het plangebied zijn direct naast de Bolsiusfabriek en direct aan het plangebied

grenzend nog enkele waardevolle boerderijen gelegen. Binnen de context van groot-schaligheid refereert de nieuwbouw daarmee aan de kenmerkende schaal ter plaatse.

4.1.2. Archeologische verwachting

Door bureau BAAC BV is een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht voor het plangebied (rapportnr. 04.217, d.d. november 2004, tevens als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd). Het onderzoek is gesplitst in twee delen: een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in november 2004 en is uitgevoerd volgens de eisen van de provinciaal archeoloog van Noord-Brabant en conform het handboek Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Resultaten bureauonderzoek

Voor het bureauonderzoek zijn de archeologische vondstmeldingen van het onderzoeksgebied uit het ARCHIS-archief van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) geïnventariseerd. Uit dit archief blijkt dat er uit het onderzoeksgebied zelf geen vondstmeldingen en of archeologische terreinen bekend zijn. Wel zijn er uit de directe omgeving (binnen een straal van 500 meter) twee vondstmeldingen bekend:

- meldingnummer 39902, ten noordoosten van het plangebied, betreft een aantal vuurstenen uit het Neolithicum, aangetroffen op een dekzandrug;
- meldingnummer 44166, ten zuidwesten van het plangebied, betreft aardewerk uit de IJzertijd-Romeinse Tijd en Middeleeuwen en een aantal grondsporen, aangetroffen in het centrum van Schijndel.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft voor het plangebied zelf geen verwachtingswaarde aan omdat dit in de bebouwde kom is gelegen. De kaart geeft wel aan dat de directe omgeving van het plangebied (ten noordoosten ervan) voornamelijk een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Mogelijk zijn in de bebouwde kom gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig (vanwege de mogelijke aanwezigheid van enkeerdgronden). Op basis van de verwachte landschappelijke ligging (voornamelijk laag gelegen en daardoor vrij vochtig) kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachting voor het grootste deel van het gebied laag zal zijn. Mogelijk bevinden zich langs de west-, zuid- en ooststrand gebieden met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. In de laatstgenoemde gebieden kunnen vondsten voorkomen uit de periode vanaf het Paleolithicum tot heden. Bij aanwezigheid van een esdek kunnen archeologische vondsten worden verwacht.

Resultaten veldonderzoek

In het plangebied zijn 37 boringen uitgevoerd. Uit de geologische/geomorfologische opbouw van het gebied blijkt dat het pleistocene zandgebied hier relatief laag gelegen is, waarbij mogelijk langs de oostelijke, zuidelijke en westelijke randen hoger gelegen dekzandgronden aanwezig zijn. Het grootste deel van het plangebied is laag gelegen en daardoor minder geschikt voor bewoning; vandaar dat aan deze gronden een lage

archeologische verwachting wordt toegekend. De zuidoost- en zuidwestrand van het plangebied zijn gelegen op de overgang naar iets hoger gelegen zandgronden, maar is toch relatief laag gelegen. In drie boringen is hier onder het esdek een begraven B-horizont van een oude podzolbodem aangetroffen, die duidt op een iets hogere ligging. Waarschijnlijk bevindt zich hier de noordelijke begrenzing van een esdek. In het esdek zijn twee scherven uit de 14e-17e eeuw aangetroffen alsmede een metalen relikwiehouder. In de begraven B-horizont en C-horizont zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

De gedane vondsten zijn op te vatten als mestvondsten die bij het uitstrooien van mest op de akker terecht zijn gekomen. De vondsten duiden niet op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Resumé

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting, gezien de lage ligging en het ontbreken van archeologische indicatoren die op de aanwezigheid van een vindplaats duiden. Om deze reden wordt voor het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

4.2. Bodemkwaliteit

Door MILON milieu-onderzoek BV is een verkennend bodemonderzoek verricht ("Verkennd bodemonderzoek aan De Steeg te Schijndel", projectnummer 24577, d.d. 15 december 2004, tevens als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd) volgens het onderzoeksprotocol NEN 5740. Tijdens de inspectie van het terrein zijn geen bijzonderheden waargenomen. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- zintuiglijk is in de bovengrond plaatselijk een zwakke bijmenging met puin waargenomen; hierin zijn licht verhoogde gehalten minerale olie en PAK en/of zink en/of EOX aangetoond; in de zintuiglijk niet afwijkende bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- tijdens de grondwaterbemonstering zijn geen bijzonderheden waargenomen. Op één locatie is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond.

De overige onderzochte parameters zijn niet in een verhoogd gehalte aangetoond.

Op één locatie is in het grondwater een zeer licht verhoogd gehalte xylenen aangetoond.

In het grondwater op het overige terrein zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Het verkennend bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering ten aanzien van de geplande bouwactiviteiten en herinrichting van het gebied.

4.3. Waterhuishouding

4.3.1 Toetsing waterhuishoudkundige aspecten

Sinds 1 november 2003 is de Watertoets verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan onder andere invulling worden gegeven aan de beleidsdoelstelling om het water de ruimte te geven en vast te houden.

Op 25 november 2004 heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen het waterschap en de gemeente over de waterhuishoudkundige inpassing in het plan. Op basis van overleg met de waterbeheerder is een waterparagraaf opgesteld, waar op 18 april 2006 een wateradvies over is gegeven. Naar hedendaags inzicht en ervaring met het waterschap Aa en Maas is de paragraaf geactualiseerd. De belangrijkste opmerking was dat het regenwater van de verhardingen niet in naastgelegen gebied geborgen mocht worden, maar in het plangebied plaats moest vinden. Ook wordt vermeld dat het westelijke deel van Rietbeemd juist wél geschikt is als infiltratiegebied.

De opmerkingen van het waterschap en de kansen & ideeën van de gemeente voor het plangebied hebben deze vernieuwde waterparagraaf opgeleverd. In de volgende alinea's wordt een onderbouwing gegeven hoe in het plangebied omgegaan zal worden met de waterhuishoudkundige aspecten.

Het navolgende wateradvies van waterschap Aa en Maas op de waterparagraaf, wordt te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

4.3.2 Huidige waterhuishouding plangebied

Bodem, hydrologie, infiltratiekansen in het plangebied

In december 2004 is door milieutechnisch bureau Milon bv een bodemonderzoek uitgevoerd dat inzicht geeft in de bodemopbouw, hydrologie en infiltratiekansen in (toenmalige naam) De Steeg (kenmerk 24578, 23 december 2004), nu verder Rietbeemd genoemd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemopbouw bestaat uit afwisselend matig fijn, licht tot matig humus en ziltig zand. Plaatselijk komen dikke leemlagen voor. De bodem kan geclassificeerd worden als een Beekeerdgrond afgewisseld met een En-

keerdgrond. Delen van het terrein zijn in het verleden opgehoogd. Met name het westelijk deel op en rond Cultureel Centrum 't Spectrum is relatief hoog gelegen.

Historische afwatering en grondwaterstromingen

In het plangebied zijn nog enkele sporen te zien waaruit de agrarische bestemming blijkt. Enkel slootjes voor de afwatering van de voormalige akkerbouwpercelen zijn nog te vinden in het plangebied. De afwatering van deze slootjes is

Plan Rietbeemd 1964



oorspronkelijk noordoostelijk gericht. Dit is de kortste weg naar lager gelegen gebied. Uit meetgegevens van de grondwaterstanden blijkt dat de grondwaterstroming van het eerste (freatische) watervoerende pakket noordwestelijk is gericht.

Meetgegevens peilbuizen en grondwaterstanden

In de vier geplaatste peilbuizen verspreid over het gebied zijn in december 2004 grondwaterstanden van 1,19 à 2,29 m-mv (meter minus maaiveld) of 6,64 à 6,94 meter +NAP gemeten. Deze grote variatie wordt deels verklaard door de grote verschillen in maaiveldhoogten en het voorkomen van leemlagen. Op deze leemlagen kan het grondwater stagneren en een schijfgrondwaterspiegel veroorzaken.

De voor waterberging of infiltratie beschikbare onverzadigde zone bedraagt in grote delen van het jaar één meter op de locaties met het oorspronkelijke maaiveld. In een bovengemiddeld natte periode kan dit gereduceerd zijn tot 0,80 meter. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat het infiltreren van hemelwater aan de westelijke zijde van het plangebied een optie is. In het overige (lager gelegen) deel van de Rietbeemd is infiltratie minder goed mogelijk. Omdat in de bodem leemlagen en sterk verkit materiaal met ijzervlekken voorkomen, zorgen structuurverbeterende maatregelen t.b.v. infiltratie in het lager gelegen deel van het plangebied waarschijnlijk niet of slechts tijdelijk voor een verbeterde doorlatendheid.

Huidige waterhuishoudkundige voorzieningen

Omdat het westelijk deel van het plangebied wél geschikt is gebleken voor infiltratie zijn de aanwezige bouwwerken en verhardingen zoals 't Spectrum, het appartementencomplex en parkeerterrein in dit deel reeds afgekoppeld van de riolering, en voorzien van infiltratievoorzieningen.

4.3.3 Toekomstige waterhuishouding plangebied

De waterthema's in het plangebied

De verschillende waterthema's van de Watertoets zijn in het overleg van 25 november één voor één doorgenomen. Hieronder worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het toekomstig (hemel) watersysteem uiteengezet inclusief het laatst toegevoegde uitgangspunt 'wateroverlastvrij bestemmen'.

A. Afweging hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer

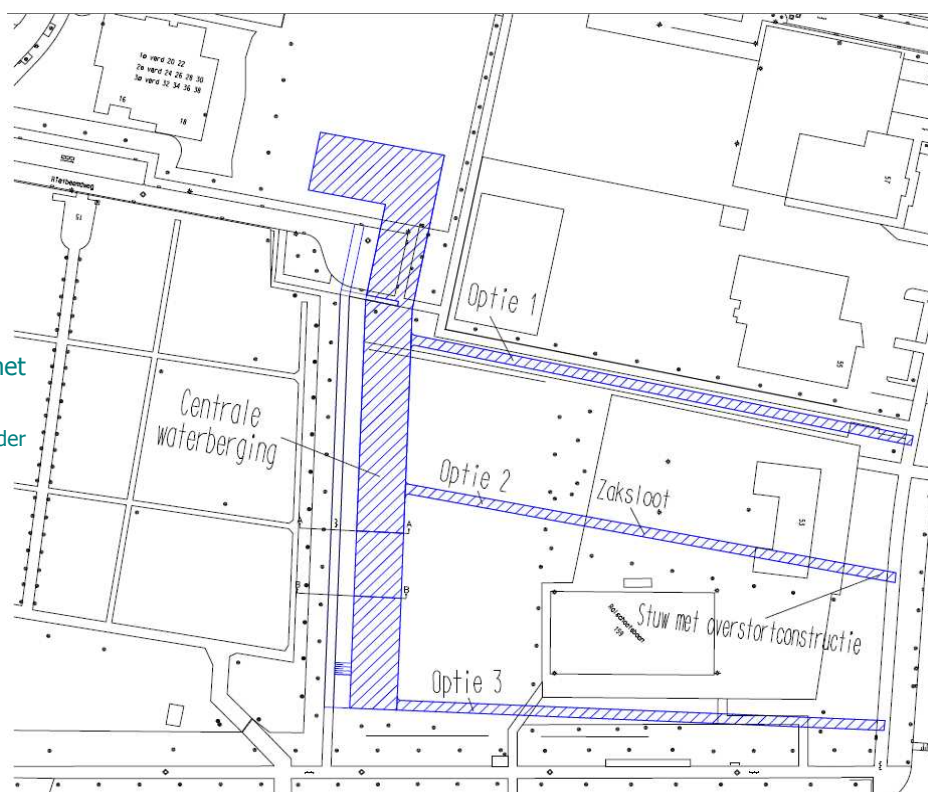
In het onderzoek, d.d. december 2004, is geadviseerd alleen te infiltreren in de noordelijke punt van het plan en alleen wanneer grote(re) infiltratievoorzieningen aan het maaiveld gerealiseerd kunnen worden. De sterk variërende infiltratiecapaciteiten maken een eenduidige beoordeling bijna niet mogelijk. Het westelijk deel van het plangebied blijkt na lokaal onderzoek beter geschikt voor infiltratie.

Conform de Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van waterschap Aa en Maas is de afweging van hergebruik naar afvoer aangehouden. Hergebruik is gezien de kleinschaligheid van het plan en de gezondheidsrisico's niet aan te bevelen. Infiltreren in het

westelijk deel van de Rietbeemd is mogelijk indien centrale infiltratievoorzieningen worden aangelegd.

Infiltreren in het lagergelegen oostelijk deel van het plangebied is slechts gedeeltelijk mogelijk. Het hemelwater van de verharde oppervlakken (daken, wegen, parkeerplaatsen) dient te worden geretendeerd in een centrale waterberging binnen het plangebied. De waterberging wordt zonder waterdichte bodemafdekking aangelegd. Hierdoor kan een (groot) deel van het regenwater infiltreren in het plangebied. In natte tijden of bij hevige neerslag wordt het overtollige regenwater vertraagd afgevoerd via een nieuw te graven noordoostelijk gerichte zaksloot tot aan de Kerken-dijk.

Inrichting waterberging met
3 optionele watergangen
- de profilering komt terug onder
paragraaf F. Waterbeleving -



B. Stedelijke ontwikkelingen ten noorden van het plangebied

Vooruitlopend op de stedelijke ontwikkeling ten noorden van het plangebied (ter hoogte van de huidige kaarsenfabriek Bolsius) wordt in het plan een hoger gelegen zaksloot aangelegd richting de Kerkendijk. Gekeken wordt of de historische afwateringsstructuren (her)gebruikt kunnen worden. Deze hebben eenzelfde afwateringsrichting. In de toekomst wordt de overstortconstructie ter voorkoming van wateroverlast losgekoppeld van de gemengde riolering. Het nu al realiseren van een verbinding met oppervlaktewater buiten het plangebied is nog niet mogelijk.

C. Voorkómen van wateroverlast

In Rietbeemd is geen wateroverlast bekend. Deels is dit verklaarbaar aangezien in de huidige situatie vrijwel geen bewoning plaatsvindt, en gebieden grotendeels onverhard zijn. In de nattere perioden is opgemerkt dat in de lager gelegen gebieden het regen-

water op het maaiveld blijft staan. Vooral bij de oudere zonken in het terrein blijkt het regenwater boven de leemlaag te blijven staan.

In de nieuwbouwwijk aan de noordoostzijde van het plan heeft men problemen gehad met kweldruk en het toepassen van folie voor de vijvers in het plan. Het aanleggen van een afgesloten waterberging in de Rietbeemd is dan ook niet aan te raden. Voor de dimensionering van de waterberging is gerekend met een (oude) neerslaggebeurtenis van eens per 25 jaar (42,9 mm in vier uur). Vanuit de centrale waterberging wordt een overstortmogelijkheid aangebracht, die er voor zorgt dat ook bij extreme situaties geen wateroverlast ontstaat.

Te zijner tijd zal de zaksloot met overstortconstructie worden aangesloten op de centrale waterberging, gekoppeld met het oppervlaktewater ten noorden van Rietbeemd. Tijdens deze bovengrondse afwatering kan ook een deel van het hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren. De overstort wordt nu tijdelijk op het gemengde stelsel aangesloten in de Kerkendijk.

D. Aansluiten bij het natuurlijke watersysteem

In Rietbeemd wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het natuurlijke watersysteem. Dit wordt ingevuld door het hydrologisch neutraal bouwen. Hemelwater wordt geretendeerd en in droge perioden grotendeels geïnfiltreerd. Het overtollige hemelwater zal uiteindelijk (na de uitvoering van het stedenbouwkundige visie voor Bolsius e.o.) worden afgevoerd naar de leggerwatergang aan de Structuurweg.

De benedenstrooms gelegen RWZI is opgeheven. Het infiltrerende en overtollige hemelwater van het plangebied kan een bijdrage leveren in het tegengaan van de verdroging van de Steegsche Loop. De afwatering naar de retentievoorziening gebeurt zoveel mogelijk bovengronds.

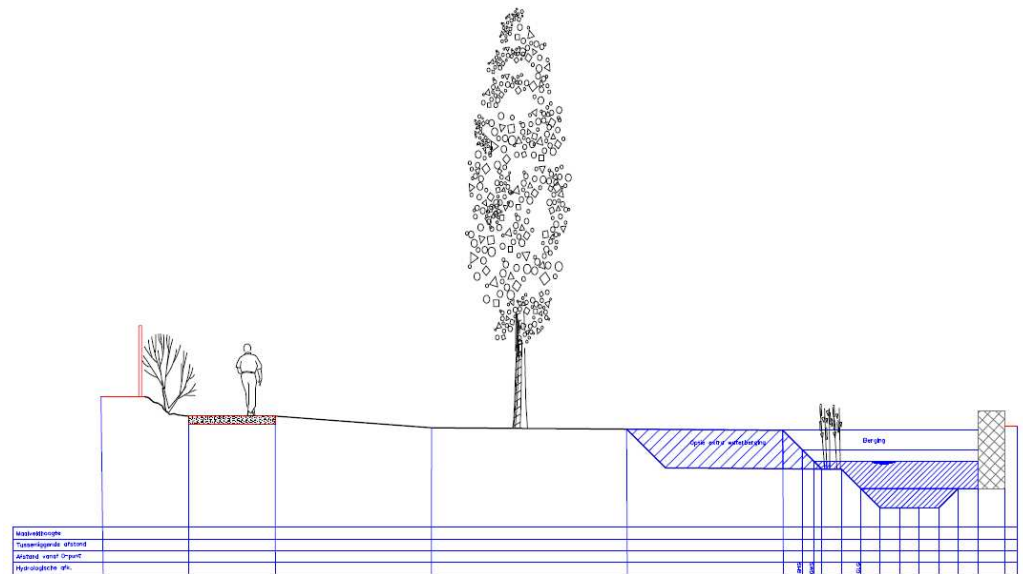
E. Voorkómen van verontreinigingen

Om een goede bodem- en (grond)waterkwaliteit te waarborgen worden hemelwater conform de 'Leidraad Afkoppelen' afgekoppeld. Daarnaast worden bij de bouw en in het straatmeubilair geen uitlogbare materialen gebruikt. De Gemeente Schijndel past zeer selectief bestrijdingsmiddelen toe. Om de kwaliteit van het water te waarborgen is het gebruik van strooizout en het wassen van auto's niet toegestaan op oppervlakken die afwateren naar de centrale waterberging. Door de kleinschaligheid van het plangebied is het realiseren van een autowasplaats geen haalbare optie. In de nabije omgeving zijn voldoende locaties beschikbaar om de auto te wassen. Het politiebureau en de brandweer verdienen wel enige aandacht bij gladheidsbestrijding. Eventueel zou dit gedeelte wel met een verbeterd gescheiden systeem aangesloten worden. Als laatste is het hondenbeleid van de Gemeente Schijndel noemenswaardig. Verontreiniging van hondenpoep is nu en in de nieuwe situatie minimaal, aangezien voldoende hondentolletten in de omgeving aanwezig zijn, en het gebruik hiervan actief wordt gehandhaafd.

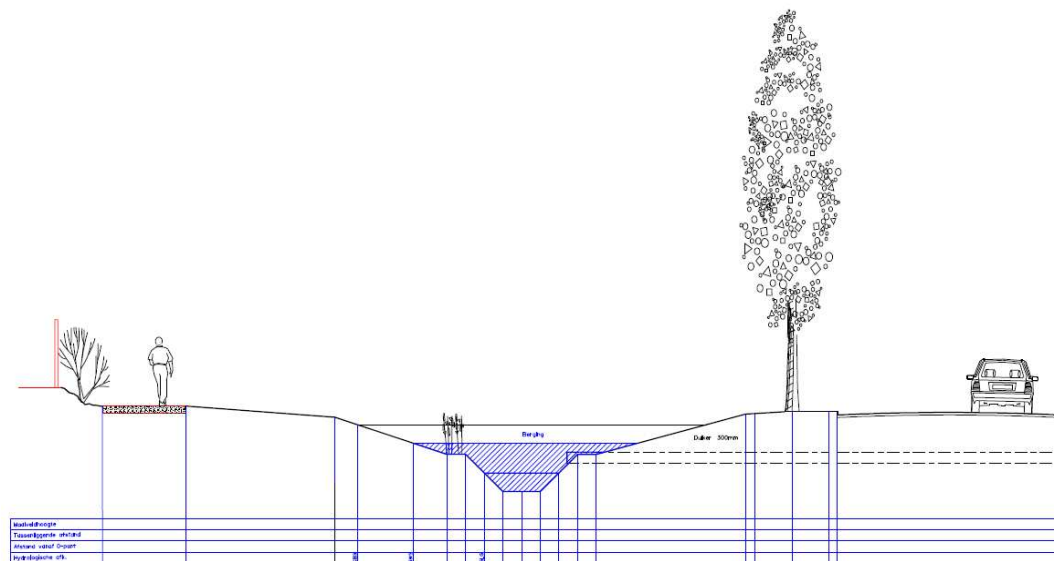
F. Waterbeleving

Het hemelwater wordt ingezameld en in de centrale waterberging in het openbaar gebied geretendeerd en deels geïnfiltreerd. Retentie en afwatering naar de waterberging

gebeurt zoveel mogelijk bovengronds om de bewoners en bezoekers te betrekken bij het hemelwatersysteem en de natuurlijke waterhuishouding. Door het combineren van water en groen ontstaat een dynamisch geheel, dat tevens een bijdrage kan bieden aan de variatie in begroeiing en natuurwaarden. In het dwarsprofiel van de waterberging dient hiermee rekening te worden gehouden.



Principe dwarsdoorsnede A-A



Principe dwarsdoorsnede B-B

De centrale waterberging kan in combinatie met kunst een hoge meerwaarde geven voor het plangebied. Tevens kan men door het toepassen van een plasberm een beeld creëren van een waterpartij met rietkraag. Hiermee wordt de benaming van het gebied versterkt en ondersteund.

Sfeerimpressie schanskorven
en waterkantbegroeiing



Daarnaast wordt bekeken of een harde afscheiding zoals bijvoorbeeld een schanskorf wordt gerealiseerd of dat er voor een natuurlijk verloop van taluds wordt gekozen.

Sfeerimpressie watergang en
talud inclusief wandelpad



Onderdeel van studie bij de uitwerking is of in het kader van het waterplan Schijndel informatieborden geplaatst kunnen worden, waarop voorlichting wordt gegeven over het afkoppelen van regenwater in het plangebied.

G. Verhard oppervlak

Op basis van het stedenbouwkundig plan dat door ARCADIS is opgesteld voor De Steeg, is het verharde oppervlak uitgerekend. Het dakoppervlak van de nieuw te bouwen bouwblokken bedraagt circa 7.000. Het overige verharde oppervlak is 11.000 m² (binnenplanse wegen, voetpaden, parkeerplaatsen, etc.). In totaal komt dit neer op 18.000 m² of 1,8 ha. De neerslaggebeurtenis die leidend is voor de dimensionering komt overeen met 42,9 mm in vier uur. Dit betekent dat een hoeveelheid van circa 780 m³ (= 1,8 ha * 42,9 mm) berging gerealiseerd moet worden. Negatieve afwijkingen kunnen ruimschoots opgevangen worden in de nieuwe waterberging. De overstortconstructie in de zaksloot wordt voorzien van een doorlaat met landelijke afvoer. De voor-

ziening wordt zo aangelegd dat de waterberging weer na 24 uur beschikbaar is voor de volgende bui.

H. Riolering

- Huidige Riolering

Op dit moment is in het plangebied bijna geen gemeentelijke riolering aanwezig. De riolering bestaat hoofdzakelijk uit een gemengd stelsel. Het in 2006 aangelegde parkeerterrein in het plan is uitgevoerd in Aquaflow infiltratieverharding. Het Cultureel Centrum 't Spectrum en het appartementencomplex ten zuidwesten van het plangebied is hydrologisch neutraal gebouwd. Hiervoor is een centrale infiltratievoorziening aangelegd rond het complex.

Daarnaast is riolering aanwezig op een grasveldje achter 't Spectrum. Deze riolering is aangelegd om het (tijdelijke) afvalwater bij evenementen te transporteren naar de hoofdleiding in de Rietbeemdweg.

- Toekomstige riolering

In het plan Rietbeemd wordt voor de nieuwe verhardingen en woningen een gescheiden stelsel aangelegd. De verkeersintensiteit blijft erg laag en uitloging van schadelijke stoffen zal vrijwel niet plaatsvinden. Daarnaast wordt bij een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) onnodig veel schoon hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

- Regenwaterstelsel

Het regenwaterstelsel van de toekomstige verhardingen wordt aangelegd richting de centrale waterberging. Het overtollige regenwater zal bij hevige neerslag via een noodoverstort afgevoerd worden en op het gemengd stelsel aangesloten worden. Bij ontwikkeling van het plangebied ten noorden van de Rietbeemd zal deze koppeling op het gemengd stelsel verwijderd worden. Er bestaat een mogelijkheid dat de noodoverstort zelfs in extreme gevallen geen regenwater zal afvoeren. Dit moet bekeken in samenhang met de ontwikkelingen ten noorden van het plangebied.

I. Bomen

De Steeg wordt parkachtig ingericht, met diverse (bestaande) bomen en een kunstwerk. Het realiseren van een ondiepe infiltratievoorziening met een groot oppervlak is hier ruimtelijk gezien en met oog op de bomen niet haalbaar. Bestaande en te behouden bomen zijn vaak erg gevoelig zijn voor wisselingen in de vochthuishouding van de bodem die door het infiltreren van hemelwater veroorzaakt worden. Daarom is de centrale waterberging niet langs een bestaande bomenlaan geprojecteerd. Indien bomen worden geplant langs de waterberging worden, moeten deze bestand zijn tegen wisselende waterstanden in de waterberging.

J. Begraafplaats

Aan de zuidwestelijke zijde van het plan is een begraafplaats gelegen. De voorgenomen plannen in de Rietbeemd mogen niet leiden tot een slechtere ontwatering van de

begraafplaats. De begraafplaats is relatief hoog gelegen. Ten opzichte van de geprojecteerde waterberging (bij maximale vulling in extreme situaties) is een hoogteverschil gemeten van 0,50 meter. Tevens zal het infiltrerende regenwater in noordwestelijke richting stromen. In de huidige situatie is het gebied rond de begraafplaats vrijwel onverhard. Regenwater blijft tijdelijk staan en infiltreert langzaam tot de aanwezige leemlagen en stroomt in noordwestelijke richting af. Wateroverlast is in het verleden niet opgetreden op de begraafplaats. Regenwater lokaal vasthouden in de centrale waterberging zal daarom geen problemen opleveren voor de ontwatering van de begraafplaats.

De kans op eutrofiërende stoffen vanaf de begraafplaats is klein. De waterberging is tevens zo gesitueerd dat deze op redelijke afstand ligt van de begraafplaats (+/- 15 meter). De aanwezige drainage onder de begraafplaats wordt aangesloten op het vuilwaterstelsel om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. De geplande rietkraag langs de waterberging heeft tevens een zuiverende werking.

4.3.4. Samenvatting waterparagraaf

Bestemmingsplan Rietbeemd dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat de hydrologische situatie niet mag verslechteren. Het watersysteem moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken die eens per 25 jaar (42,9 mm in vier uur) voorkomt. Hydrologisch onderzoek heeft uitgewezen dat infiltratie deels mogelijk is. Met name ten westen bestaat de mogelijkheid voor infiltratie. Voor de overige verhardingen in het plangebied wordt een centrale waterberging aangelegd. De grote variatie in infiltratiecapaciteiten heeft sterk te maken met aanwezige leemlagen, die infiltreren bemoeilijkt.

Om wateroverlast te voorkomen dient een hoger gelegen zaksloot noordoostelijk gericht gegraven te worden. Een noodoverstort met landelijke afvoer wordt tijdelijk aangesloten op het gemengd stelsel in de Kerkendijk. Bij ontwikkeling van het plangebied ten noorden van de Rietbeemd zal de koppeling op het gemengd stelsel verwijderd worden. Het regenwater wordt onder natuurlijk verloop afgewaterd richting de leggerwaterloop bij de Structuurweg (Steegsche Loop).

De waterberging met rietkraag in de plasbermen zorgt voor een hogere belevingswaarde van bewoners en omwonenden met het begrip water. De rietkraag zorgt tevens voor een versterking van de identiteit van het gebied.

4.3.5. Wateradvies en afweging

De waterparagraaf is informeel voorgelegd aan Waterschap en gemeente. De reacties op de waterparagraaf zijn verwerkt in de voorliggende waterparagraaf.

4.4. Natuurwaarden

4.4.1. Quicksan

Een ruimtelijke ingreep dient te worden getoetst aan de Flora- en faunawet. De provincie Noord-Brabant heeft een dergelijke toetsing nodig om een besluit over het voorliggende bestemmingsplan te kunnen nemen. In de door ARCADIS uitgevoerde quickscan

is beschreven wat bekend is van het plangebied betreffende beschermde flora en fauna en welke aanvullende onderzoeken eventueel nog nodig zijn om tot voldoende kennis te komen om een toetsing aan de Flora- en faunawet mogelijk te maken.

Beschrijving huidige situatie

In het plangebied is sprake van bestaande bebouwing: in geringe mate woonbebouwing en hoofdzakelijk bedrijfsbebouwing. Tussen de bebouwing bevinden zich erfbeplantingen, parkeervoorzieningen, gazons, bosstroken etc. Langs de wegen rond het plangebied staan bomen. De locatie ligt midden in de bebouwing van Schijndel en maakt geen onderdeel uit van natuurgebieden of natuur(lijke) zones.

Het gebied is in augustus 2003 onderzocht ten behoeve van een mogelijke verbouwing van het 'theater'. Een groot deel van het huidige plangebied is daarbij niet in beeld geweest. Voor deze quickscan is daarom een inventarisatiebezoek aan het gebied gebracht op 29 juni 2005. Voor soorten die relevant zijn voor dit gebied, zoals broedvogels, is deze periode het meest geschikt als inventarisatiemoment (het gaat dan bijvoorbeeld om zwaluwen, die relatief laat in het jaar broeden).

Vegetatie en flora

In het plangebied komen geen waardevolle natuurlijke vegetaties voor. Aanwezig zijn gazons, perkbepanting, erfbeplantingen en bosstroken. Voor zover de ondergroei van de bosstroken niet gecultiveerd zijn komen ruigtevegetaties voor, met Brandnetel en Zevenblad. Er komen geen beschermde of bedreigde plantensoorten voor.

Zoogdieren

In het plangebied kunnen allerlei algemene soorten beschermde zoogdieren voorkomen, zoals Egel, Huisspitsmuis, Bosmuis, Bosspitsmuis, etc. Voor deze soorten geldt onder de Flora- en faunawet een vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig, ze zijn niet relevant voor besluitvorming over het onderhavige plan.

De bebouwing zou van belang kunnen zijn voor vleermuizen. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens de Flora- en faunawet, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar vaste verblijfplaatsen, waaronder zowel kolonieplaatsen, overwinteringsplaatsen als belangrijke vliegroutes en foerageergebieden worden begrepen. De kennis over het terreingebruik door vleermuizen voor het plangebied is onvoldoende. Hiertoe is nader onderzoek vereist. De gemeente Schijndel heeft hiervoor opdracht verleend aan ecologisch adviesbureau Ecologica. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de navolgende subparagraaf.

Vogels

Er is in juni 2005 onderzoek verricht naar een aantal specifieke soorten vogels, namelijk soorten die gebruik maken van gebouwen voor het nestelen en gevoelig, bedreigd of zeldzaam zijn. De aandacht gaat daarbij, gezien het plangebied, met name uit naar zwaluwen. Deze zijn in het plangebied niet aanwezig. Wel is een kolonie van Gierzwa-

luwen aanwezig onder dakpannen van bebouwing aan de Deken Baekersstraat (rondom huisnummer 65), net buiten het plangebied. Overigens zijn diverse algemene soorten aanwezig in het plangebied, zoals Merel, Zanglijster, Spreeuw, Koolmees en Winterkoning.

Voor dergelijke soorten heeft de reconstructie geen gevolgen voor de staat van instandhouding. Belangrijk is wel dat werkzaamheden, zoals verwijderen van beplanting en sloop van gebouwen, worden verricht buiten het broedseizoen. Daarmee wordt voorkomen dat nesten vernield worden en eieren of jongen vernield of gedood worden.

Reptielen, amfibieën, vissen

Voor reptielen, amfibieën en vissen is het plangebied ongeschikt.

Ongewervelde dieren

Er zijn geen biotopen aanwezig die voor beschermde soorten ongewervelde dieren van betekenis zijn. Het plangebied vormt geen onderdeel van leefgebied van beschermde soorten ongewervelde dieren.

Conclusies en aanbevelingen

Het plangebied is niet van wezenlijk belang voor beschermde planten en dieren. Er zijn slechts algemene soorten aan te treffen, die voorkomen binnen stedelijke omgevingen. Bijzondere soorten, zoals Rode Lijst soorten, zijn niet te verwachten (niet aangetroffen, en voor dergelijke soorten zijn ook geen potenties aanwezig).

In de planning van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Door sloop van gebouwen en het ruimen van beplanting en dergelijke uit te voeren buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) wordt voorkómen dat ten aanzien van vogels verboden handelingen worden uitgevoerd. Ook voor de Egel is het wenselijk buiten de genoemde periode werkzaamheden uit te voeren; voorts is het wenselijk de buitenterreinen in de nazomer (juli – oktober) op te schonen (verwijderen begroeiing), zodat voorkómen wordt dat eventueel aanwezige egels in winterslaap verstoord worden.

Mits de werkzaamheden worden uitgevoerd met inachtneming van de voorgaande aanbevelingen, is gezien de aangetroffen soorten geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Het onderzoek naar vleermuizen zal uitwijzen of ten aanzien van deze diergroep maatregelen moeten worden genomen en of deze diergroep eventueel nog leidt tot de noodzaak voor een ontheffing van de Flora- en faunawet.

4.4.2. Vleermuizenonderzoek

Door bureau Ecologica is een vleermuisonderzoek verricht in het plangebied en omgeving. Er hebben drie inventarisatieronden plaatsgevonden op 29 juni 2005 (avond), 17 juli 2005 (ochtend) en 8 en 9 september 2005 (nacht). Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen en vaste vliegroutes van vleermuizen in of in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie is dat voor alle soorten geldt dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn waargenomen en zijn te verwachten. Daarnaast zijn er ook geen vaste vliegroutes

waargenomen binnen het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied blijft wel van belang als foerageergebied voor de Gewone Dwergvleermuis en in mindere mate voor de Laatzvlieger. Het onderzoeksgebied vormt slechts een klein deel van het totale foerageergebied van de soorten en zal na de ontwikkeling nog steeds aantrekkelijk zijn als foerageergebied. Het rapport van Ecologica is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.4.3. Te handhaven bomen

Door het COBRA-advies is een onderzoek gedaan naar de te handhaven bomen in het plangebied Rietbeemd ("Te handhaven bomen project Rietbeemd te Schijndel", dossiernummer 5.1108.6.1 d.d. 21 juni 2005). Het onderzoek heeft betrekking op de 190 bomen die in het plangebied "Rietbeemd" staan. Een overzicht van de positionering van deze bomen is weergegeven in bijlage 2 van deze toelichting. Er zijn 190 bomen beoordeeld, waarvan de conditie van 160 bomen voldoende tot goed is. De toekomstwaarde van deze bomen worden, zonder groeiplaatsveranderingen, geschat op meer dan tien jaar. Van de 190 bomen hebben 24 bomen een conditie die matig is, met een toekomstverwachting van drie tot tien jaar. De overige zes bomen zijn stervende of reeds dood. Deze hebben een minimale toekomstverwachting.

Conclusie van het onderzoek is dat het merendeel van de bomen uitstekend te behouden is en dat er voor deze bomen een duurzame uitgangssituatie gecreëerd kan worden. Hiervoor dient de nieuwbouw op minimaal twee meter uit de toekomstige kroonprojectie te blijven. Met deze eisen is in het inrichtingsplan rekening gehouden. Het betreffende onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer de luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Dat gebeurt door kwaliteitseisen te stellen voor gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en sportvelden. Als geluidsbronnen worden aangemerkt bedrijven en verkeer.

Eenzijds wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform het Besluit Luchtkwaliteit. Nieuw daarbij zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. Vanuit de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan

blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

Het plan omvat behalve woningen en kantoren ook een sociaal cultureel centrum, een rouwcentrum en een uitbreiding van een kinderdagverblijf. Het initiatief behoort hiermee niet volledig tot een categorie die in ieder geval als 'niet in betekende mate' is aangemerkt.

1. Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002" kan worden afgeleid dat de binnen deze regio gelegen bedrijven op lokaal niveau verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau. In het plangebied of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

2. Snelwegen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen snelwegen gesitueerd. Op ongeveer 7 km ten zuiden van het plangebied ligt de autosnelweg A2 en op ongeveer 4,5 kilometer ten oosten ligt de autosnelweg A50. De bijdrage van de autosnelwegen A2 en A50 is ter plaatse van het plangebied verwaarloosbaar vanwege de grote afstand tot het plangebied.

3. Lokaal wegverkeer

Omdat het project niet volledig is aan te merken als een categorie die 'niet in betekende mate bijdraagt' is een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Op 15 november 2007 is hiervoor de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' in werking getreden. Deze regeling moet worden gehanteerd om de gevolgen van plannen op de luchtkwaliteit te bepalen.

Een luchtkwaliteitsonderzoek is er over het algemeen in eerste instantie op gericht om te bepalen of een ontwikkeling wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; er wordt niet in betekende mate bijgedragen als geen toename van meer dan 1% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ wordt bereikt.

Wanneer blijkt dat een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt, hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Indien blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling wél in betekende mate bijdraagt, dient het initiatief alsnog te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

Voor onderhavig plangebied is ervoor gekozen om direct een toetsing aan de grenswaarden uit te voeren. Wanneer aan de grenswaarden wordt voldaan, is het niet langer van belang of het initiatief wel of niet in betekende mate bijdraagt. Voor toetsing aan de grenswaarden per 2010 is een berekening nodig, waarin ook een referentiescenario invoer is. Het referentiescenario is inmiddels ook aangepast voor de jaren na 2010. Bij een horizonjaar ná 2010 moeten prognoses voor het horizonjaar worden gebruikt bij de berekening. Gekozen is om ook voor 2018 berekeningen uit te voeren.

Alle in de prognosetermijn relevante ontwikkelingen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden moeten in beeld worden gebracht. Met name de emissies van het wegverkeer zijn daarbij van belang. De berekeningen voor stikstofdioxide (NO₂) en voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 7.0.0.4). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden. Het onderzoek richt zich enerzijds op de luchtkwaliteit in het plan zelf en anderzijds op het effect van de toename van het verkeer door deze woningbouw op wegen in de omgeving.

Ten gevolge van deze ontwikkelingen zal het aantal verkeersbewegingen in de omgeving toenemen. De wegen Mgr. Bekkersstraat, Deken Baekersstraat, Kerkendijk, Steeg en Structuurweg zijn als bronnen meegenomen. Voor de verkeersgegevens is gebruik gemaakt van dezelfde gegevens als voor het akoestisch onderzoek. De intensiteiten voor deze wegen zijn inclusief de voorgestane ontwikkelingen:

Verkeersbewegingen Rietbeemd			
	2008	2010	2018
Monseigneur Bekkersstraat	739	769	901
Deken Baekersstraat	5541	5765	6754
Kerkendijk	2152	2239	2623
Steeg	7398	7697	9017
Structuurweg	23649	24604	28828

Voor de berekening van het effect wordt uitgegaan van een afstand van 8,00 meter uit de as van de weg. Uit de bijlage worden de invoergegevens en de berekeningsresultaten weergegeven. Voor fijn stof moet opgemerkt worden dat in de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' correcties worden aangegeven op de resultaten. Het betreft op de eerste plaats een correctie met een reductie van 6 dagen met betrekking tot het aantal dagen per jaar met overschrijding, die voor heel Nederland geldt. Daarnaast is er sprake van een variabele correctie van de jaargemiddeldeconcentratie. Voor de gemeente Schijndel gaat het om een vermindering met 3 µg/m³.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat zowel binnen het plan, alsook langs de wegen in de omgeving van het plan wordt voldaan aan alle grenswaarden. Voor de luchtkwaliteit kunnen de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zonder extra maatregelen plaatsvinden.

4.6. Geurhinder

Bedrijven die mogelijk hinder kunnen veroorzaken anders dan geluidhinder (zie paragraaf 4.8) is de locatie van de voormalige kaarsenfabriek Bolsius. Het is weliswaar gelegen buiten het plangebied maar wel in de directe omgeving daarvan.

Voormalige kaarsenfabriek Bolsius

Toegang van de voormalige kaarsenfabriek Bolsius aan de Kerkendijk



Voor het bedrijf Bolsius is qua typering uitgegaan van de categorie "Smeeroliën- en vettenfabrieken" zoals opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering nr.9". Bij deze functie wordt in principe een afstand van 30 meter aangehouden voor gevaar en een afstand van 50 meter voor geurhinder.

Door omwonenden is - voor zover bekend bij de gemeente - nooit geklaagd over geurhinder. Dit aspect lijkt bij deze fabriek niet van doorslaggevende betekenis bij de projectie van nieuwe woningen. De afstand van 30 meter voor veiligheid (gerekend vanuit de bron) is wel van belang maar heeft geen invloed op de nieuwe stedenbouwkundige invulling van het gebied.

De aanwezigheid van de fabrieksbebouwing werpt voor de directe omgeving van het plangebied geen onoverkomelijke obstakels op, voor een goede stedenbouwkundige invulling (met onder meer woningen) van het plangebied Rietbeemd. Dit argument wordt versterkt vanwege recente plannen voor herontwikkeling van de gehele locatie naar woningbouw. Na de bedrijfsbeëindiging ter plekke worden er vanwege Bolsius alleen nog kantooractiviteiten uitgevoerd.

4.7. Externe veiligheid

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid

Door het plangebied lopen geen wegen die onderdeel uitmaken van een routing gevaarlijke stoffen. In opdracht van het ministerie van VROM is in de periode november 2002 tot maart 2003 door KPMG en Op den Kamp Adviesgroep een inventarisatie verricht van alle LPG-tankstations en de omgeving ervan in Nederland, zo ook in Schijndel.

Doel van het onderzoek was het in kaart brengen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de directe omgeving van LPG-stations om op die manier inzicht te krijgen in het aantal mogelijke veiligheidsknelpunten. In het plangebied of in de nabijheid van het er van liggen geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het BEVI. Verder onderzoek in het kader van dit onderwerp is derhalve niet noodzakelijk.

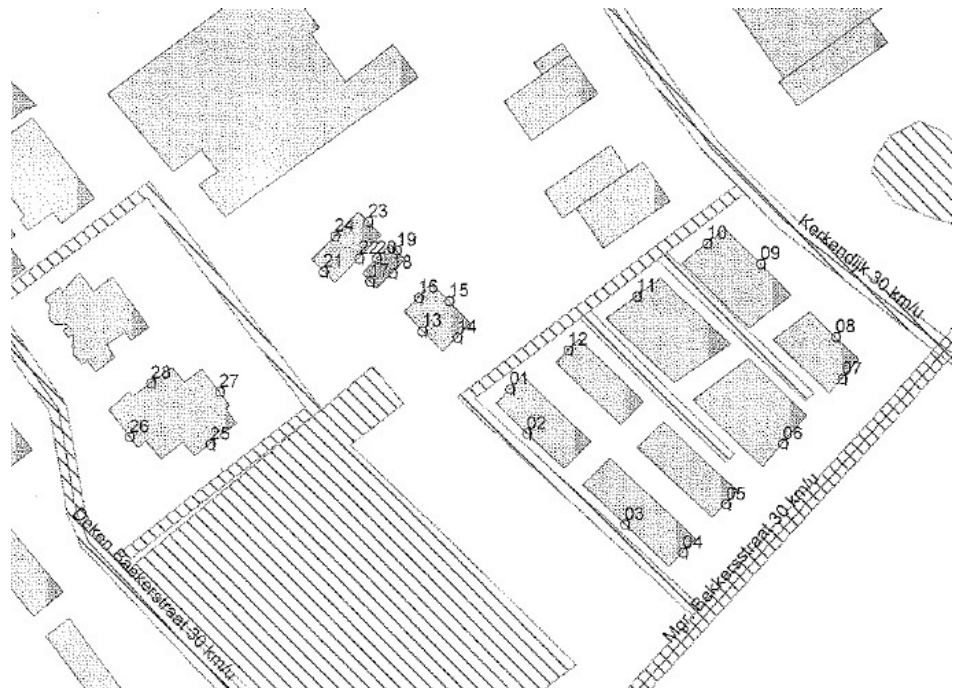
Resumerend kan worden gesteld dat in de omgeving van het plangebied en binnen het plangebied geen objecten zijn gesitueerd die aanleiding geven tot onderzoek inzake externe veiligheid.

4.8. Akoestiek

4.8.1. Wegverkeerslawaaï

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan en de als gevolg hiervan beoogde ontwikkelingen in het gebied Rietbeemd is door Van Mierlo Bouwfysisch ingenieursbureau BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk V07.458, d.d. 11 april 2008) ten behoeve van de bepaling van de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op toekomstige woonfuncties binnen het plangebied. Voor de uitgangspunten en de rekenmethode wordt verwezen naar het rapport. In de huidige situatie geldt voor bijna alle onderzochte weggedeelten een wettelijke maximum rijsnelheid van 30 km/uur; een snelheid, waarvoor wettelijk geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Alleen voor het weggedeelte Steeg ten noorden van de Neerlandstraat en het gedeelte Kerkendijk tussen de Steeg en het hertenkamp geldt een maximum rijsnelheid van 50 km/uur. Vanwege recente jurisprudentie is er toch voor gekozen een regulier akoestisch onderzoek te verrichten. De conclusies van het rapport luiden als volgt, zie ook de onderstaande figuur:

Meetpunten akoestisch onderzoek



Conform de berekeningsresultaten wordt de 48 dB voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de rekenpunten 8, 9 en 10 ten gevolge van de Kerkendijk en de rekenpunten 25, 26, 28 ten gevolge van de Deken Baekersstraat overschreden. Aangezien beide wegen als 30 km-wegen zijn aangemerkt, is het regime van de Wet geluidhinder niet van toepassing. Wel dient bij de realisatie van de betreffende woningen aangetoond te worden welke geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden om te kunnen voldoen aan het maximaal binnenniveau overeenkomstig het Bouwbesluit artikel 3.2 (lid 1), 4, 5 en 6.

Ten gevolge van de Mgr. Bekkersstraat en de Steeg wordt ter plaatse van alle rekenpunten voldaan aan de 48 dB voorkeursgrenswaarde. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.8.2. Industrielawaai

In en nabij het plangebied liggen een aantal locaties die een mogelijke geluiduitstraling hebben voor in het plan aanwezige gevoelige functies. De aanwezige bedrijven/inrichtingen vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (ook wel Activiteitenbesluit genoemd). In deze AMvB is als geluidseis opgenomen dat het equivalente geluidniveau vanwege een inrichting bij woningen of andere geluidsgevoelige functies niet meer mag bedragen dan 50, 45 en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avonden nachtperiode. Als maximaal geluidniveau geldt in genoemde periodes respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A).

Locatie voormalige kaarsenfabriek Bolsius

Aan de Kerkendijk 126, buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan, heeft tot begin 2007 de kaarsenfabriek Bolsius gelegen. Op dit moment zijn alleen de kantooractiviteiten van dit bedrijf aanwezig. Ook eventuele nieuwe activiteiten zullen, wanneer het om een milieu-inrichting gaat, naar alle waarschijnlijk vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Nieuwe activiteiten moeten aan de geldende normen worden getoetst. Naar verwachting vormt deze locatie geen probleem voor de gevoelige bestemmingen binnen het plangebied, aangezien reeds in de omgeving aanwezige woningen bepalend zijn.

Sociaal Cultureel Centrum (SCC) Spectrum

Uit een akoestisch onderzoek (Prinssen en Bus raadgevende ingenieurs BV, "Sociaal Cultureel Centrum te Schijndel, onderzoek naar geluidsemissie", rapportnr. G79 BF001.R02.2, d.d. 16 oktober 2003) blijkt dat de activiteiten die in het SCC worden uitgevoerd ter plaatse van de meest nabij geprojecteerde nieuwbouwwoningen geen akoestisch knelpunt opleveren. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 50 dB(A).

Jongerencentrum "Bizzi"

Aan het jongerencentrum zijn dusdanige akoestische voorzieningen getroffen, zodat aan de geluideisen ter plaatse van de omliggende woningen wordt voldaan.

Kinderopvang "De Plu"

Naar verwachting zal het kinderdagverblijf ruimschoots aan de gestelde geluideisen kunnen voldoen.

Bouwvereniging "Huis & Erf"

Vanwege de ligging nabij geprojecteerde woningen liggen deze normen iets kritischer, maar naar verwachting zal wel voldaan kunnen worden aan de eisen. Indien er een overschrijding plaatsvindt als gevolg van de inrichting dient er op het genoemde geluidsniveau te worden gehandhaafd.

Politiebureau en brandweerkazerne

Bij normaal gebruik van het politiebureau en de brandweerkazerne kan ruimschoots worden voldaan aan de gestelde geluideisen. Voor deze twee locaties is het overigens van belang dat in het Activiteitenbesluit een voorschrift (2.22) is opgenomen dat de maximale geluidniveaus niet gelden voor geluid als gevolg van het uitrukken van motorvoertuigen ten behoeve van ongevallenbestrijding en brandbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval.

4.9. Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels, leidingen of watergangen in het plangebied gelegen die in het bestemmingsplan geregeld dienen te worden. Van belang is dat toekomstige tracés van kabels en leidingen niet in conflict komen met het uitgangspunt van het behouden van bomen. Nieuwe tracés dienen zoveel mogelijk buiten de kroonprojecties van de te behouden bomen te worden geprojecteerd. Indien dat niet mogelijk is dienen de kabels en leidingen onder de boomwortels te worden aangelegd met behulp van mantelbuisen.

5. Beschrijving ontwikkelingslocatie

5.1. Algemeen

Voor het plangebied 'Rietbeemd' (de Steeg) is in maart 2003 een stedenbouwkundige visie door MVRDV-architecten in samenwerking met MTD Landschapsarchitecten opgesteld. In deze visie werd een gegroeid stedelijk beeld gepresenteerd met gevarieerde bebouwing aansluitend aan de in de kern van Schijndel aanwezige bebouwingsstructuur. Op 26 mei 2004 is de discussienota De Steeg door de gemeenteraad vastgesteld. Ter afronding is er een stedenbouwkundige verkenning opgesteld en vastgesteld op 26 april 2007. Dit betreft met name de woningbouw in de Rietbeemd, maar ook een rouwcentrum in het hart van het plangebied. De opzet geeft in hoofdlijnen weer wat concreet ingepast en juridisch afgebakend wordt in voorliggend bestemmingsplan.

Hiermee is een definitief gestructureerd stedenbouwkundig beeld ontstaan, nadat in eerste instantie een inrichtingsplan is ontworpen, waarbij uit een aanvullende stedenbouwkundige verkenning voor de woningbouwlocaties wijzigingen voort zijn gekomen, dat onderdeel uitmaakt van dit beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan zelf omschrijft de verschillende sferen die in dit gebied aanwezig zijn maar ook het beeld waar het hele plangebied aan moet voldoen om een samenhangende gestructureerde schakel tussen buitengebied, centrum en tussen de verschillende woonwijken te creëren. Deze structuur dient tevens te worden ingepast in de omgeving aanwezige lijnen en patronen zodat dit puzzelstuk de kern Schijndel compleet maakt.

5.2. Inrichtingsplan

Het plangebied is een gebied met verschillende gezichten. Het grenst aan de gegroeide stedelijke sfeer van de historische dorpskern in het zuiden en aan de Bolsius-fabriek en het buitengebied in het noorden. In het westen en oosten grenst het plangebied aan woongebieden. Het gebied ligt tussen twee belangrijke verbindingswegen naar het centrum, namelijk de Steeg/Kluisstraat en de Mgr. Bekkersstraat. Ook het ontwikkelingsprogramma heeft een gevarieerd karakter. Er worden zowel grondgebonden woningen als appartementen en kantoren in het gebied geprojecteerd. Om de nieuwe invullingen samen met de bestaande functies te kunnen combineren zonder dat er conflicten ontstaan en om tot een goed ingepaste stedenbouwkundige ontwikkeling te komen, is er een aantal algemene kenmerken ontwikkeld, dat voor het hele gebied van toepassing is.

Het plangebied kent aan alle kanten een groene omkadering door bomen en groenstroken. Deze typische begrenzing dient als samenvattend en bindend structurelement te worden behouden en benut. Het vormt één van de belangrijkste dragers van het plan. Behalve de omkadering heeft het plangebied tegenwoordig een aantal ruime open plekken met een groene uitstraling door forse bomen en open grasvelden. Door de geprojecteerde bebouwing wordt deze structuur verder verdicht, maar kan de hoofdstructuur, bestaande uit lineaire groenelementen en lange bomenrijen, worden gehandhaafd en worden doorontwikkeld tot een structuur van "groene kamers" waarin

de gewenste ontwikkelingen kunnen worden geprojecteerd. Op onderstaande tekening is het inrichtingsmodel weergegeven.

Het gebied kan worden verdeeld in twee deelgebieden, waarvan de scheidingslijn wordt gevormd door de Rietbeemdweg: het Park en het Stadskwartier, waarbij het Park weer kan worden onderverdeeld in het Kantorenpark, Voorzieningenpark en het Villapark. De indeling in deelgebieden is op het onderstaande kaartje weergegeven:



Het Stadskwartier is als één compleet geheel geprojecteerd. In de navolgende subparagrafen worden het Park en het Stadskwartier aan de hand van hun verdeling in deelgebieden besproken; er wordt ingegaan op de kenmerken van ieder deelgebied, de openbare ruimte, de groene kamers en de architectuur in de toekomstige situatie. In het voor dit plangebied door ARCADIS opgestelde "Beeldkwaliteitplan Rietbeemd" (rapportnr. 110501.701216, d.d. januari 2006) zijn aanvullend op deze beschrijving nog impressies, referentiebeelden en meerdere foto's opgenomen per deelgebied. Hier wordt derhalve eveneens naar verwezen. Het beeldkwaliteitplan is separaat vastgesteld met een vastgestelde aanvulling via de Stedenbouwkundige Verkenning (26 april '07). De definitieve beeldkwaliteitscriteria zijn in de navolgende subparagrafen opgenomen, die bij vaststelling van voorliggend plan aan de Welstandsnota worden toegevoegd.

5.3. Beeldkwaliteit per deelgebied

5.3.1 Het Park



Het Park wordt gekenmerkt door solitaire bouwblokken die los verstrooid liggen in de deels geprojecteerde en deels reeds aanwezige groene kamers. Het hele parkgebied onderscheidt zich in schaal en verhouding van de gegroeide stedelijke omgeving. De compacte bouwblokken zijn gelegen in grote open ruimtes die verder zijn ingericht met parkeerplaatsen en open grassige groenplekken. Het park wordt omkaderd door de wegen: de Steeg, Deken Baekersstraat, Kerkendijk en de verlenging van de Rietbeemdweg. Deze worden allen begeleid door bestaande bomen ter weerszijden van de weg. Deze laanbeplanting dient als belangrijk structurerend element te worden gehandhaafd en te worden doorgezet langs de nieuwe ontsluitingswegen vanuit de Kerkendijk.

Behalve de driehoek op de hoek Kerkendijk/de Steeg die parkachtig wordt ingericht, krijgen de geprojecteerde groene kamers in het plangebied een belangrijke parkeerfunctie. De parkeerruimten zullen mede door het intensieve gebruik sterk bijdragen aan de beeldvorming van het parkgebied. Een zorgvuldige inrichting van de parkeerplaatsen is daarom van groot belang voor de uitstraling van het hele parkgebied. De par-

keerplaatsen dienen door aangepast materiaal- en kleurgebruik te worden geïntegreerd in de groene kamers. Waar mogelijk wordt geparkeerd onder boomdaken en worden de parkeerplaatsen afgeschermd door beukenhagen. De bestaande en nieuw te planten



boomrijen worden gebruikt als afscheiding tussen de verschillende functies. Er wordt uitgegaan van grote boomtypen. De groenstroken worden verder ingericht met struiken en onderbeplanting van maximaal 1,20 meter hoogte.

In het Park is reeds een aantal bouwelementen ('t Spectrum, brandweer, kinderdagverblijf, Huis & Erf) aanwezig. Deze elementen zijn tussen twee en drie lagen hoog en voorzien van een plat dak. Opvallend is het gebruik van enerzijds donker (zwart en dieprood) gevelmateriaal en anderzijds licht (geel en beige) gevelmateriaal. Dit thema "contrast tussen gevelmaterialen" wordt als algemeen thema voor de architectuur in het hele parkgebied meegenomen. Daarnaast vormt de blokvormige, strakke en geometrische opbouw van de bouwmassa's een belangrijk uitgangspunt. Hierdoor wordt er gestuurd naar een interessante architectonische variatie tussen de gebouwen maar ontstaat er in bouwmassa en kleurstelling een eenheid tussen de bestaande en de nieuwe architectuur en de nieuwe gebouwen onderling. Het Park wordt onderverdeeld in drie deelgebieden zoals het *Kantorenpark*, het *Voorzieningspark* en het *Villapark*.

Kantorenpark

Het gebied langs de Kerkendijk wordt gekenmerkt door de Bolsius-fabriek aan de noordkant van de straat maar ook door de goed ingerichte bezoekersparkeerzone aan de zuidelijke kant van de straat. De entree vanuit de Steeg heeft een groen karakter door de parkgebieden ter weerszijden van de Kerkendijk. De rooilijn van de langs de Kerkendijk aanwezige gebouwen (brandweer en Huis & Erf) ligt op 25 meter afstand van de straat. De 25 meter - groenzone wordt gekenmerkt door een ruime groenstrook met bomen langs de straat en beukenhagen gecombineerd met lage bomen, die de parkeerplaatsen afschermen van het trottoir. Deze inrichting wordt als uitgangspunt genomen bij de verdere inrichting van de parkeerplaatsen in dit gebied. De 25 meter - groenzone geeft het gebied samen met de groene driehoek op de hoek de Steeg/Kerkendijk de gewenste parkachtige uitstraling. De lange bomenrijen van de groene kamers in het parkgebied zorgen voor de samenhang en structurering van dit gebied met zijn grootschalige elementen.

Openbare ruimte

De driehoek op de hoek de Steeg/Kerkendijk kenmerkt de entree van het hele plangebied. De uitstraling van een park wordt sterk bepaald door dit stuk openbaar groengebied, waarin een aantal waardevolle bomen en de beeldengroep aanwezig is. Ter hoogte van de bocht op de Kerkendijk begint de begeleiding van de straat met bomen en de

25 meter voorzone. Dit punt wordt gebruikt voor de aansluiting van de nieuwe ontsluiting van het binnengebied. De ontsluitingsweg wordt aan weerszijden begeleid door laanbeplanting en vormt de scheidingslijn tussen politie en brandweer, die ook via deze straat kunnen worden ontsloten. Het nieuwe politiekantoor wordt in de rooilijn van de bestaande gebouwen geprojecteerd zodat de 25 meter - zone tot in de bocht kan worden doorgezet.



Groene kamers

De groene kamers in het kantorenpark zijn te herkennen aan de omkadering met bomen. Het binnengebied zelf wordt ingericht met parkeerplaatsen voor de werknemers en de dienstvoertuigen van de verschillende voorzieningen. De parkeerplaatsen dienen eenvoudig te worden aangelegd met een donkere en een lichtgrijze betonsteen. De grote parkeervakken worden aan de zijkanten afgeschermd met beukenhagen van 1,20 meter hoogte. Het binnengebied wordt intensiever ingericht met parkeerplaatsen dan de 25 meter - voorzone langs de Kerkendijk. Deze zone is alleen voor bezoekersparkeeren van de verschillende voorzieningen bedoeld en wordt verder ingericht conform de reeds aanwezige inrichting van de 25 meter - zone. De parkeerplaatsen in de voorzone zijn omkaderd door een lage beukenhaag gecombineerd met kleine bomen en struiken. De inrichting wordt als kenmerkend element doorgezet tot aan het geprojecteerde politiebureau waar de bocht de voorzone begrenst.

Architectuur

De architectuur van Het Kantorenpark wordt bepaald door de reeds aanwezige gebouwen en het nieuwe politiekantoor dat in de toekomst de entree van Schijndel vanuit de Kerkendijk bepaalt. Het politiekantoor is geprojecteerd in de omgeving van het Spectrum en de brandweer. De moderne uitstraling met verticale raamelementen en het gebruik van donkere en lichte materialen bepaalt de opzet van de architectuurtypologie in deze zone. Het gebruik van grote glaselementen zorgt voor een uitnodigende en transparante eigentijdse karakteristiek.

Voorzieningenpark

Het gebied langs de Deken Baekersstraat wordt gekenmerkt door de forse bomen met ruime open groengebieden ter weerszijden van de straat. Aan de zuidkant van de straat wordt het groen begeleid door een drie bouwlagen hoge, aaneengesloten bebouwingwand. In contrast hiermee waren er onlangs maar twee losse kleinere be-



bouwingselementen aan de noordkant van de straat. Inmiddels is er ook een derde bouwingselement geprojecteerd als schakel tussen de Deken Baekersstraat en de Rietbeemdweg. Het nieuwe bouwblok maakt zowel deel uit van het Voorzieningenpark als ook van het Villapark ter plekke van de entree van het nieuwe woongebied. De verdie-

ping op het voormalige zwembad is gesloopt en om de begane grond van het zwembad heen, waar het jongerencentrum "Bizzi" is gevestigd zijn een aantal appartementen gebouwd. Dit element kenmerkt de entree van het Voorzieningspark vanuit de Kluisstraat. Een versterking van het voorzieningspark komt tot stand door de mogelijkheid tot het oprichten van een rouwcentrum. Deze is voorzien aan de achterzijde van het complex waar de uitbreiding van kinderdagverblijf de Plu is gedacht, tegelijkertijd achter het recent voltooide Spectrum. Het rouwcentrum (d op het overzicht) komt dan met één zijde aan de geplande route te liggen, die tussen "Bizzi" en het bestaande kinderdagverblijf en er achter langs gaat. Tevens gaat de ontsluiting achter het complex bestaande uit een uitbreiding van het kinderdagverblijf met appartementen langs en voor de entree van begraafplaats richting de Deken Baekersstraat.

Openbare ruimte

De sprekende groene laaninrichting van de Deken Baekersstraat dient als overgang tussen het "parkgebied" en het centrum te worden gehandhaafd. De benodigde parkeerplaatsen dienen op het achter de bebouwing gelegen gebied te worden gerealiseerd. De bomenrij achter de Plu wordt in stand gehouden als natuurlijke afscheiding met de locatie voor een rouwcentrum. Naast het geven van enige geborgenheid die past bij een rouwcentrum kenmerkt een dergelijke laanbeplanting ook de omkadering van de groene kamers ter plaatse.

Groene kamers

De ruimte tussen Bizzi en 't Spectrum (de groene kamer aan de achterkant van het jongerencentrum) wordt volledig in beslag genomen door een skatevoorziening. Deze stenig ingerichte plek wordt aan de noordkant (naar het 't Spectrum toe) begrensd door een bomenrij met daaronder enkele zitgelegenheden. Langs de bomenrij loopt een wandelpad dwars door het gebied heen. De groene kamer van het kinderdagverblijf wordt aan de achterkant ingericht met de buitenspeelplaats. Alleen de groene kamer op de hoek naar de Rietbeemdweg is voorzien van enkele parkeerplaatsen voor de bewoners en de werknemers van het kinderdagverblijf. De parkeerplaatsen worden afgeschermd door een haag van 1,20 meter hoog en worden aangelegd onder de reeds aanwezige bomenrij. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte staan eveneens ter beschikking van het gebruik van de aangrenzende groene kamer, ingevuld door het rouwcentrum. De ontsluiting vindt plaats vanuit de Rietbeemdweg.

Architectuur

De bouwelementen langs de Deken Baekersstraat hebben een moderne uitstraling. De appartementen rondom het jeugdcentrum worden voorzien van lichte verticale gevelelementen afwisselend met grote glaselementen. Dit ritme past bij de ritmiek van het appartementencomplex aan de overkant van de Deken Baekersstraat. De voorgevel ligt terug achter een aantal kolommen die een luifel ondersteunen. Deze luifel werkt als samenvattend element en refereert aan de horizontaal vormgegeven begane grondlaag van het kinderdagverblijf.

Het nieuwe bouwelement op de hoek van de Rietbeemdweg heeft twee functies: de uitbreiding van het kinderdagverblijf op de begane grond en de eerste verdieping en

appartementen op de tweede en derde verdieping. Als hoekelement maakt dit gebouw enerzijds deel uit van het Voorzieningspark maar ook van het Villapark. De entree van het Villapark dient door dit gebouw geaccentueerd te worden. Om deze dubbelfunctie vorm te geven heeft het gebouw twee lage horizontale bouwelementen, die deel uitmaken van Het Voorzieningspark. Hier wordt het kinderdagverblijf gevestigd. Verder is er één teruggelegen verticaal element dat meer georiënteerd is op de Rietbeemdweg waarin de appartementen zijn gesitueerd. De horizontale elementen zijn in de stijl van het bestaande kinderdagverblijf ontworpen waardoor visueel één samenhangend complex ontstaat. De bestaande muur voor het kinderdagverblijf wordt benut en doorgetrokken tot aan de uitbreiding. De muur werkt als afscherming van de buitenspeelplaats of wordt gecombineerd met een verbindingsgang tussen het bestaande en het nieuwe gebouw. Het teruggelegen verticale element dient eenvoudig en modern te worden vormgegeven om te voorkomen dat er een overgevarieerd beeld met verschillende architectuurstijlelementen ontstaat. Het in het hele gebied aanwezige contrast tussen licht en donker kan voor de verschillende elementen gebruikt worden. Hierin zijn ook aanknopingspunten vervat ten behoeve van een bouwwerk voor een rouwcentrum. Een moderne vormgeving is wenselijk om geen buitenbeentje te vormen met de omliggende bebouwing en mee te doen in de architectuurtaal van het park.

Villapark

Het Villapark is geprojecteerd langs de Rietbeemdweg, in het verlengde van de zichtlijn naar de kerk en heeft een directe zichtrelatie met het centrum. Tevens vormt het Villapark de verbinding tussen centrum en het stedelijke woonweefsel in het plangebied. Het "Stadskwartier" is een schakel tussen de kleinschalige, lage woonomgeving aan de oostelijke kant en de grotere solitaire bouwelementen (Huis & Erf, brandweer, Spectrum) westelijk van de Rietbeemdweg. Het Villapark wordt gevormd door een tweetal groene kamers waarin de losse solitaire bouwblokken met appartementen zijn gelegen. De kamers zijn omkaderd door een rij hoge bomen die grotendeels al aanwezig zijn. De kamers worden verder ingericht met een aantal parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

De Rietbeemdweg wordt gehandhaafd en loopt aan tegen een appartementencomplex dat als eindpunt van de zichtlijn vanaf de kerk functioneert. Van dit complex loopt een langzaamverkeersroute die werkt als schakel naar de tot aan de Kerkendijk verlengde Rietbeemdweg. De verlengde Rietbeemdweg is dus een voet/fietspad en wordt aan de kant van het Villapark begeleid door een bomenrij waarachter de appartementen zijn geprojecteerd.

Groene kamers

De geprojecteerde bouwblokken liggen achter de groene omkadering en hebben geen directe zichtrelatie met de straat. Ze zijn bewust los in het gebied gestrooid waardoor er verschillende voorruimtes naar de openbare weg toe ontstaan. In deze voorruimtes is de centrale toegang naar de bouwblokken gelegen en een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers. De bewoners en/of bezoekers hebben een eigen parkeerplaats in mogelijke ondergrondse parkeergarage en/of op het achtergelegen terrein.



Architectuur

Het gebouw dat de entree van het Villapark kenmerkt heeft in totaal vier lagen, waarbij de twee onderste lagen deel uit maken van het Voorzieningspark. De onderste lagen zijn apart vormgegeven en terug gelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Het andere gebouw (**c** op het overzicht) mag eveneens vier lagen hoog zijn, waarbij een accent ontstaat door de toplaag kleiner vorm te geven. Dit accent is heel belangrijk bij het appartementencomplex dat in de zichtlijn van de kerk staat. De entree van dit complex dient naar de zichtlijn georiënteerd te zijn. De resterende villa wordt modern vormgegeven om de moderne uitstraling van de bebouwing te versterken en mee te doen in de architectuurtaal van het park. Het contrast tussen licht en donker dient ook hier als belangrijk expressief element te worden meegenomen. De voorkeur gaat daarbij uit naar twee, zich duidelijk van elkaar onderscheidende, kleuren zoals bijvoorbeeld beige en zwart of donkerrood. Kleuren die zich in nuancen onderscheiden zijn niet wenselijk. Het gewenste contrast kan binnen één gebouw worden toegepast maar ook als onderscheid tussen de gebouwen onderling. Het toepassen van horizontale en verticale raamelementen ondersteunt de taal van de gebouwen in deze zone.

5.3.2. Stadskwartier

Het Stadskwartier is een nieuw stedelijk woonweefsel (**b** op het overzicht) dat bestaat uit van west naar oost verlopende woonstraten die gedistantieerd zijn neergezet tegenover het bestaande woongebied langs de Mgr. Bekkersstraat. Door de schaal van



de bebouwing en groene omkadering is er geen spanningsveld en gaat juist de nieuwe ontwikkeling op in het geheel van het naastgelegen bestaande woonmilieu.

De woonstraten vormen een contrast tussen de groene omkadering en het stenige binnengebied, maar zijn in evenwicht met de bestaande kamers binnen het kwartier. Door de geprojecteerde patiowoningen ontstaat een sterk stenige (bouw)laag, dat als een voetstuk dienst doet met op de achtergrond een groen decor. De groene omkadering is nadrukkelijk aanwezig door de bestaande hoge bomen, centraal in dit plangebied.

Langs de groene geleding steekt een woonstraat door de groene structuur aan de Mgr. Bekkersstraat, waarmee het woongebied ontsloten wordt. De woontypologie is afgeleid van de basisgedachte van de stedenbouwkundige verkenning die voor het plangebied is vastgesteld. Er wordt een stenige woonomgeving gecreëerd in een zeer sterke groene omkadering en dooradering. Hierdoor ontstaat een campusachtige sfeer waarbij de groene en rode functies elkaar omarmen.

Het Stadskwartier kent een andere schaal en maatverhouding dan het Parkgebied. Het Stadskwartier wordt omkaderd door bestaande (Kerkendijk en Mgr. Bekkersstraat) en geprojecteerde (verlengde Rietbeemdweg) bomen, maar kent ook dooradering van de kruisvormige bomenstructuur in het binnenveld. Het is de grootste groene kamer in het plangebied, die gekenmerkt wordt door een verdere opdeling in groene kamers vanwege die kruisvormige bomenstructuur. De bomenomkadering wordt gehandhaafd, waarbij struikbeplanting de groene grens vormt en een sterke grens aanwezig blijft met de bestaande woonomgeving. De grenzen met het omliggende gebied worden ter versterking mogelijk heringericht met struikbeplanting en mogelijk ook op vooropgezette plekken waar nog geen struikbeplanting aanwezig is. Het fragment Stadskwartier uit het inrichtingsvoorstel is hieronder weergegeven:



Openbare ruimte

Het profiel van de straten in deze omgeving is smal vormgegeven met aan één zijde een langspaarkeerstrook. Er zal sprake zijn van een erftoegangsweg voor éénrichtingsverkeer met parkeren buiten de rijbaan. Een breedte van 3,60 meter is hierbij goed voorstelbaar. Bij een erftoegangsweg inclusief parkeren komt het straatprofiel breder uit en moet eerder worden gedacht aan 5,20 meter. Ongeacht de keuze wordt in Schijndel een trottoirbreedte van 2,10 meter gehanteerd. Bij een snelheidsregime van 30 km/uur met geparkeerde auto's op de langspaarkeerstrook aan één zijde van de weg, zijn snelheidsremmende maatregelen niet nodig.

Er wordt gestreefd naar een eenvoudig straatbeeld met een inrijstraat die doodlopend is. De inrijstraat loopt evenwel door als voet/fietspad naar de Mgr. Bekkerstraat. Deze

woonstraat is aan weerszijden voorzien van een parkeerstrook en worden ingericht met een donker gebakken klinkermateriaal. De parkeerstroken aan de doorgaande weg worden in de "buitenruimte" groen ingekleed, waarbij de parkeerruimte tussen de woonstroken in een regulier straatbeeld vertonen.



Deze inrichting refereert aan de voortschrijdende ontwikkeling, waarbij telkens de heersende tijdgeest is gereflecteerd. Er ontstaat een rustig maar toch interessant beeld. Conform de stedenbouwkundige visie die voor het plangebied is opgesteld gaat de voorkeur uit naar een kleinstedelijke woontypologie. Een en ander refereert aan een langzaam gegroeid stedelijk weefsel dat moderne uitlopers van haar dorpskern aan zich weet te binden, waarbij sprake is van een interessant overgangsgebied. Binnen Schijndel vormt het de schakel tussen een grote mate van bebouwingsdichtheid en momenteel nog grootschalig opgezette industriële, maar ook agrarische bebouwing enerzijds en de grootschalige groene, open opzet van het noordoostelijk gelegen wijkpark anderzijds. Passend bij het hele gebied worden ook in het stadskwartier contrasten tussen licht en donker toegepast.

Verfijning

Openbare ruimte - privé

De woningen in het Stadskwartier staan met de voorgevelrooilijn direct aan het trottoir. De woningen dienen op maaiveld uitgevoerd te zijn om ze toegankelijk te laten zijn voor minder-validen. De woningen zijn voorzien van een smalle voor- of trottoirzone in plaats van een voortuin. Deze voorzone wordt door een voetmuur afgescheiden van de stoep. Deze voorzone kan worden benut voor het plaatsen van fietsen en groenelementen en dient als afscherming van de woning naar de openbare weg. De struiken langs de Mgr. Bekkersstraat worden benut als afscherming van de zijtuinen.

Architectuur

De bebouwing is één laag hoog, waarbij de mogelijkheid bestaat tot een kleinschalige opbouw (set-back met plat dak). De platte daken hebben een gootlijn die evenwijdig met de straat mee gaat. Accenten met hout, glas, metaal of wit stucwerk (contrastvorming) zijn mogelijk. De raamindelingen variëren per woning. Een speels, maar gestructureerd beeld is mogelijk door toevoeging van een opbouw, die in verhouding staat tot de hoofdbouw. De voorgevels bestaan voornamelijk uit donker(rode) baksteen.

6. Juridische aspecten

6.1. Plansystematiek

6.1.1. Inleiding

In de navolgende paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het bestemmingsplan en de wijze waarop de doelstellingen zijn vertaald in de plankaart. Het vastleggen van gewenste ontwikkelingen in een bestemmingsplan heeft altijd een zekere tweeslachtigheid. Enerzijds is er behoefte om bepaalde gewenste zaken zeker te stellen, anderzijds moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen zonder zich aan de waan van de dag over te geven.

Het voorliggende bestemmingsplan is qua juridische vorm zodanig opgesteld dat zekerheden worden gesteld zonder in starheid te vervallen. Per bestemming is het bouwen geregeld. Tevens biedt het plan naast algemene bepalingen, binnen strikte begrenzingsen, per bestemming afwijkmogelijkheden in de vorm van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor Burgemeester en Wethouders.

6.1.2. Algemene uitgangspunten

Hoe moeten de voorschriften worden gelezen?

Een juridische regeling bestaat uit een samenhangend geheel van voorschriften. Dit betekent, dat elk voorschrift belangrijk is of kan zijn. Het verdient daarom aanbeveling om niet alleen het desbetreffende bestemmingsartikel te lezen, maar ook de algemene bepalingen (hoofdstuk 1), de beschrijving in hoofdlijnen (hoofdstuk 2) en de algemene slotbepalingen (hoofdstuk 4). Bij twijfel over de uitleg van een voorschrift kan de artikelsgewijze toelichting worden geraadpleegd, die hierna in paragraaf 6.2 is opgenomen.

Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis

Een speciaal aspect dat aandacht verdient is het al dan niet scheppen van mogelijkheden tot beroeps- en bedrijfsuitoefening in een gedeelte van een woning. Bij aan huis verbonden beroepen kan met name worden gedacht aan de uitoefening van een vrij beroep in een woning; een gedeelte van de woning wordt dan als praktijkruimte ingericht. Uit de jurisprudentie valt op te maken dat de uitoefening van een vrij beroep niet wordt beheerst door een bestemmingsregeling voor zover zij binnen de woning plaatsvindt, mits het woonkarakter niet wordt aangetast. Deze beroepsuitoefening wordt zo inherent aan het wonen geacht dat het benutten van een gedeelte van de woning voor dit doel aangemerkt wordt als het "inrichten" van de woning. Om misverstanden te voorkomen is een definitie van het begrip "aan huis verbonden beroep" in de voorschriften opgenomen. Gedacht wordt in dit verband aan beroepen op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied. In de lijn van jurisprudentie ligt hierbij het accent op hoofdarbeid.

Bijgebouwen

Bij een grondgebonden woning (vrijstaand of aaneengesloten) mogen in principe bijge-

bouwen worden opgericht. Bij bijzondere woonbebouwing kan dit echter niet mogelijk en onwenselijk zijn. De grondgebonden nieuwbouwwoningen zijn als patio's geprojecteerd en daarom is er daarvoor meer mogelijkheid om bijgebouwen op te richten. Uitsluitend aan de voorzijde zijn uitbouwen/overkappingen mogelijk. Deze mogen echter niet ongelimiteerd groot zijn en zijn dus aan een maximale maatvoering gebonden: dit is bedoeld om te voorkomen dat het straatbeeld wordt vertroebeld en in negatieve zin afsteekt tegenover de rest van het Schijndelse straatbeeld.

Dit is geregeld binnen de uit te werken woonbestemming. De 'bijgebouwenregeling' omvat de mogelijkheid tot het aanbrengen bouwwerken aan de voorzijde van de woning. Per bestemming zijn aanvullend afmetings- en inrichtingseisen opgenomen.

6.2. Artikelsgewijs

De voorschriften bestaan uit 4 hoofdstukken:

1. Algemene bepalingen (artikel 1 t/m 5);
2. Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6);
3. Bestemmingen (artikel 7 t/m 14);
4. Algemene slotbepalingen (artikel 15 t/m 19).

Overigens zij opgemerkt dat niet alleen het afzonderlijke 'bestemmingsvoorschrift' uit hoofdstuk 3 relevant is voor een bepaald perceel; de voorschriften uit de hoofdstukken 1, 2 en 4 kunnen belangrijke beperkingen dan wel verruiming van regels bevatten!

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen (art. 1 t/m 5)

In de artikelen 4 en 5 zijn algemene bepalingen omtrent vrijstelling en wijzigingen van de in het plan begrepen gronden opgenomen.

Artikel 1: Begripsbepalingen

Hierin worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd om misverstanden en interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke wijze het meten dient plaats te vinden.

Artikel 3: Dubbeltelbepaling

Dit artikel omvat de standaard anti-dubbeltelbepaling.

Artikel 4: Vrijstellingsbevoegdheid

De bevoegdheid voor het verlenen van vrijstelling voor minimale afwijkingen.

Artikel 5: Wijzigingsbevoegdheid

De bevoegdheid voor het wijzigen van het plan voor ondergeschikte bouwwerken.

Hoofdstuk 2 Beschrijving in hoofdlijnen (art. 6)

Artikel 6: Beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel zijn de doelen en uitgangspunten van het bestemmingsplan opgenomen. Deze gaan vergezeld van het inrichtingsmodel dat de richting van de ontwikkeling van het nieuwe gedeelte van het gebied Rietbeemd aangeeft.

Hoofdstuk 3 Bestemmingen (art. 7 t/m 14)

Artikel 7 t/m 14

Deze artikelen geven voorschriften voor de afzonderlijke bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:

- een doeleindenomschrijving, waarin is aangegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bepalingen omtrent de inrichting, als nadere uitwerking van de doeleindenomschrijving;
- bouwvoorschriften voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarin situering, bouwwijze en bouwhoogte en oppervlakte worden aangeduid;
- gebruiksbepalingen;
- vrijstellingsbepalingen, op basis waarvan Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de bepalingen in het bestemmingsplan;
- wijzigingsbepalingen, op basis waarvan Burgemeester en Wethouders het plan conform artikel 11 WRO kunnen wijzigen.

De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 7 Verkeersdoeleinden

Artikel 8 Woondoeleinden

Artikel 9 Wonen met maatschappelijke doeleinden

Artikel 10 Maatschappelijke doeleinden

Artikel 11 Begraafplaats

Artikel 12 Kantoren

Artikel 13 Groenvoorzieningen

Artikel 14 Uit te werken gebied voor woondoeleinden 1

Artikel 15 Uit te werken gebied voor woondoeleinden 2

Hoofdstuk 4 Algemene bepalingen (art. 15 t/m 19)

Artikel 15: Gebruiksbepalingen

Dit artikel betreft algemene bepalingen omtrent het gebruik.

Artikel 16: Strafbepaling

Dit artikel duidt dat overtredingen van de gebruiksbepalingen worden gezien als strafbare feiten volgens de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 17: Overgangsbepalingen

Dit artikel regelt dat bouwwerken die op tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan bestonden of nadien gelegaliseerd zijn of kunnen worden gebouwd (onder voorwaarden). Datzelfde voor het afwijkend gebruik van gronden of bouwwerken.

Artikel 18: Procedureregels

In dit artikel is de procedure opgenomen die van kracht is bij gebruikmaking van de in de diverse bestemmingsvoorschriften aangegeven vrijstellingsbevoegdheden, uitwerkingsplannen en wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 19: Titel

Dit artikel regelt de naam van het bestemmingsplan.

7. Haalbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende plangebied is als onderbouwd:

Omvang exploitatiegebied	
1. Woondoeleinden	13.000 m ²
2. Bijzondere doeleinden	4.750 m ²
3. Kantoorvoorzieningen	5.700 m ²
4. Openbaar groen, c.a.	10.650 m ²
5. Wegen, fietspaden, parkeerterreinen, c.a.	6.150 m ²
Totaal	50.250 m²
Kosten	
1. Verwerving/inbreng gemeente-eigendommen	€ 837.500,-
2. Sloopkosten/opschonen terrein	€ 300.000,-
3. Bouw- en woonrijpmaken (incl. aanpassingen Bizzi)	€ 2.590.000,-
4. Planontwikkelingskosten	€ 150.000,-
5. Planschade	€ 250.000,-
6. Renteverliezen	€ 357.250,-
7. Onvoorziene kosten	€ 140.000,-
Totaal	€ 4.624.750,-
Opbrengsten	
1. Reeds gerealiseerde opbrengsten	€ 2.176.000,-
2. Bijzondere doeleinden: 1.400 m ² * € 300,-	€ 420.000,-
3. Sociale woningen, gestapeld: 10 * € 30.000,-	€ 300.000,-
4. Patiowoningen: 3.600 m ² * € 347,50 (10 duur, 6 middel en 4 betaalbaar)	€ 1.251.000,-
5. Rentewinsten	€ 485.050,-
Totaal	€ 4.632.050,-
Exploitatiesaldo	€ 7.300,-

8. Overleg en inspraak

8.1. Inspraak volgens gemeentelijke verordening

Op 29 maart 2006 is een inspraakavond gehouden waarop verschillende insprekers vragen en opmerkingen hebben geplaatst bij de plannen. In de bijlage is het verslag hiervan opgenomen. Ook zijn er gedurende de reguliere ter inzage legging van 13 maart 2006 tot en met 24 april 2006 verschillende reacties ingekomen, die hierna achtereenvolgens zijn opgesomd en van commentaar zijn voorzien. Er is aanleiding geweest voor nadere studie, waarop enige planwijzigingen zijn doorgevoerd.

1) Reactie van de heer Broeren namens de Pastorale Eenheid Schijndel aan de Vicaris van Alphenstraat 16-18.

- a) Uitbreiding kerkhof wordt geblokkeerd.

Commentaar:

Uitbreidingsmogelijkheden van terreinen is geen vanzelfsprekendheid, noch is er specifiek ten aanzien van de Pastorale eenheid als eigenaar van het kerkhof sprake van enige vastgelegde aanspraken voor dergelijke mogelijkheden.

- b) Aangrenzend geprojecteerd woonblok is niet passend.

Commentaar:

De voorgestelde direct aangrenzende bebouwing is nogmaals nadrukkelijk bezien, waarbij de piëteit van het karakter van de begraafplaats en de geborgenheid meer gewicht kan worden toegekend. Uit de verrichte stedenbouwkundige verkenning is gebleken dat een groen/blauwe invulling nodig is en functioneel ook wenselijk is in plaats van de eerder voorgestelde direct aangrenzende bebouwing. De gemeenteraad heeft ingestemd met een groene buffer met waterbergingsvoorzieningen tussen de begraafplaats en de woningbouwlocatie.

- c) Het capaciteits- en uitbreidingsbehoefteonderzoek voor Schijndelse begraafplaatsen wordt belemmerd.

Commentaar:

Het onderzoek is afgerond en wijst uit dat met het treffen van maatregelen, zoals graven ruimen er nog voldoende ruimte is tot circa 2022.

- d) Opheffing parkeerplaatsen betekent lange wandeling bezoekers.

Commentaar:

De parkeerruimte die nodig is om in de behoefte te voorzien is naar de gebruikelijke normering aangehouden en integraal herbezien met de te verwezenlijken bestemmingen.

gen. Parkeervoorzieningen worden daarom verplaatst in plaats van opgeheven, zodat de 15 parkeerplaatsen die nodig zijn voor alleen de begraafplaats aanwezig zijn en blijven. Binnen het gedeelte voorzieningenpark wordt voor de parkeerbehoefte van nieuwe bebouwing ook overeenkomstig de officiële parkeernormering met dubbelgebruik rekening gehouden.

2. Reactie van de heer Veen namens de Parochie Heilige Servatius-commissie aan de Kerkstraat 4.

- a) Huidige karakter kerkhof (ingetogenheid, rust, eigenheid) behouden.

Commentaar:

De voorgestelde direct aangrenzende bebouwing is nogmaals nadrukkelijk bezien, waarbij het huidige karakter van de begraafplaats meer gewicht kan worden toegekend. Uit de verrichte stedenbouwkundige verkenning is gebleken dat een groen/blauwe invulling nodig is en functioneel ook wenselijk is in plaats van de eerder voorgestelde direct aangrenzende bebouwing. De gemeenteraad heeft ingestemd met een groene buffer met waterbergingsvoorzieningen tussen de begraafplaats en de woningbouwlocatie.

- b) Uitbreiding kerkhof wordt geblokkeerd.

Commentaar:

Uitbreidingsmogelijkheden van terreinen is geen vanzelfsprekendheid. Noch is er specifiek ten aanzien van de Pastorale eenheid als eigenaar van het kerkhof sprake van enige vastgelegde aanspraken voor dergelijke mogelijkheden. Bovendien hebben tussentijdse indicaties uit het begraafplaatsenonderzoek uitgewezen dat er voldoende ruimte aanwezig is, ook voor de langere termijn.

3. Reactie van de heer J.G. Giersbergen aan de Mgr. Bekkersstraat 106.

- a) Verkeers- en parkeerverlast nu en met de nieuwe functies.

Commentaar:

De richtlijnen die hiervoor van toepassing zijn, komen van het Centrum voor Regulering en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW). Deze richtlijnen worden landelijk toegepast. Met het gewijzigde ontwerp bestemmingsplan is de ruimtebehoefte herbezien en op de functies afgestemd. Hiermee is objectief gezien sprake van voldoende verkeer- en parkeerruimte. Bestaande ervaren parkeerverlast ter plekke is niet van dien aard, in vergelijking met elders in Schijndel, om ruimtelijke maatregelen door te gaan voeren.

- b) Een slechte leefomgeving voor de toekomstige bewoners.

Commentaar:

Naast de doelstelling vanuit de gemeentelijke volkshuisvesting tot woningbouw, is het tevens de bedoeling om bij het opzetten van een woonwijk een optimaal woon- en leefklimaat te verwezenlijken. Niet alleen voor nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met in acht name van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Intensivering van woonwijken is daarbij een speerpunt vanuit het principe van duurzaam ruimtegebruik en betekent per definitie dat woningen dichter op elkaar worden gesitueerd, waarbij afstemming plaatsvindt met de bestaande bebouwing.

Een optimale afstemming wordt onder meer bereikt door de woningen in een ruime parkachtige setting weer te geven, waarbij de nieuwe buurt ruimtelijk gezien in verhouding staat tot de woonomgeving aan de Mgr. Bekkerstraat. Door behoud van de bestaande groenstrook zal bovendien sprake zijn van een ruime tussenliggende afstand.

- c) Aantasting groene hart van Schijndel vlakbij het centrum en het bejaardentehuis.

Commentaar:

Zie ook het commentaar onder b) en met de groene, open uitstraling is in de stedenbouwkundige verkenning meer rekening gehouden, waardoor deze kwaliteit de opzet van de wijk zal overheersen.

- d) Centrumvoorzieningen worden geblokkeerd in geval uitbreiding nodig is.

Commentaar:

Als uitloper van het centrumgebied van Schijndel is het gebied Rietbeemd geschikt voor huisvesting van (nieuwe) instellingen, die op hun beurt geen ontwrichtend karakter hebben voor de bestaande centrumvoorzieningen. Met de huidige inzichten voor de toekomst is het areaal aan centrumvoorzieningen afdoende gewaarborgd.

- e) Seniorenwoningen zijn wenselijker (centrumgebonden voorzieningen).

Commentaar:

In de Woonvisie van Schijndel is de behoefte aan seniorenwoningen vastgelegd en daarmee ook naar verhouding het aantal seniorenwoningen voor het gebied Rietbeemd. Dit gebied is zoals gezegd een uitloper van het centrum, maar geen onderdeel van het centrumgebied.

4. Reactie van de heer en mevrouw Verhoeven-Reuvers aan de Kerkendijk 59 en de heer en mevrouw Speeks-Reuser aan de Kerkendijk 61.

- a) De woningen aan de Kerkendijk 59 en 61 worden wegbestemd.

Commentaar:

Temidden van dienstverlenende functies en significant aanwezige industriële functies staat een woon- en leefklimaat zoals aan de Kerkendijk 59/61 voortdurend onder druk. Oorspronkelijk betrof het dienstwoningen, maar naar verloop van tijd zijn deze panden als reguliere woningen in gebruik genomen. Planologisch gezien is het wenselijk om een bestemming vast te leggen die aansluit bij de overheersende functies, dan een woonmilieu verdergaand te isoleren. Het "wegbestemmen" van functies is heden ten dage weliswaar niet meer mogelijk, maar de verkozen bestemmingswijze is slechts een voortzetting van het voorgaande bestemmingsplanregime.

- b) Aantasting woongenot door de mogelijkheden rondom de woningen.

Commentaar:

Zie commentaar onder a) en waarborging van het woon- en leefklimaat staat niet in verhouding tot de planologische potenties voor een functionele versterking c.q. ontwikkeling van het gebied. Inherent hieraan zijn de nodige infrastructurele aanpassingen.

- e) Waardedaling woningen.

Commentaar:

Naast de algemene positieve effecten van een dergelijke planologisch gewijzigde situatie, bestaat de mogelijkheid tot individuele financiële schade. Het moet daarvoor aantoonbaar zijn dat de planologische wijzigingen leiden tot planologische beperkingen op het eigen perceel. De behandeling van een verzoek om planschade is echter pas mogelijk, nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk vast staat en de aanvraag voor planschade ontvankelijk is. Voor het in behandeling nemen van het verzoek dient een bedrag te worden betaald. Dat bedrag wordt ingehouden, tenzij onomstotelijk vast is komen te staan dat de gewijzigde planologische situatie leidt tot een waardedaling van het onroerend goed en een vergoeding wordt uitgekeerd.

- f) Verkeersonveiligheid door ontwikkelingen.

Commentaar:

Nieuwe ontwikkelingen genereren doorgaans meer verkeerbewegingen. De verkeerssituatie wordt dan ook zoveel mogelijk afgestemd op de nieuwe functies. Door verkeersmaatregelen volgens de huidige maatstaven uit te voeren zal de verkeersveiligheid zoveel mogelijk worden gewaarborgd.

- g) Extra waardevermindering door maatschappelijke bestemming.

Commentaar:

Zie commentaar onder e)

5. Reactie van de heer Nas van Hoge van den Broek advocaten, namens Bolsius aan de Kerkendijk.

- a) Behoud uitbreidingsmogelijkheden, foutieve aanname beoordeling bedrijfslawaai, te kleine hindercirkel, inzage uitplaatsingskosten kaarsenfabriek en ter beschikking stellen PPC beoordeling.

Commentaar:

Het industriële gedeelte van de onderneming Bolsius is beëindigd aan de Kerkendijk, waarmee tevens de milieuvergunning niet meer van toepassing. Hiermee is er geen sprake meer van hindercirkel en vervalt de opmerking over bedrijfslawaai. De ter beschikking stelling van overige informatie heeft plaatsgevonden.

6. Reactie van de heer Phiferons namens woningcorporatie Huis & Erf aan de Kerkendijk 55.

- a) Parkeertekort op eigen terrein door gewijzigde bestemming.

Commentaar:

Het bestemmingsvlak ter plaatse gaat uit van een mogelijkheid voor het bouwen van gestapelde woningen. De nieuwe planologisch-juridische mogelijkheden belemmeren het bestaan en gebruik van de huidige faciliteiten niet. Bij de realisering van de bestemmingsmogelijkheid zijn parkeervoorzieningen mogelijk, al naar gelang realisatie door grondeigenaren gewenst is. Uitwisselbaarheid van plekken, gedeeltelijk verdeeld onder de nieuwe bouwmogelijkheid kunnen uitkomsten zijn.

7. Reactie van de heer/mevrouw J.A. van der Heijden aan de Vicaris-Aertsweg 22.

- a) Slecht rekening gehouden met de verkeerscirculatie en de benodigde parkeervoorzieningen.

Commentaar:

De reactie dient buiten beschouwing te worden gelaten, vanwege overschrijding van de inzendtermijn.

Evenwel is een nieuwe stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd en resultaten ervan zijn vastgelegd welke als basis dienen voor een te wijzigen verkeerssituatie in het plangebied. Hierbij is met name ingezet om geen "sluipverkeerroutes" te creëren.

8.2. Overleg ex artikel 10 Bro

1. Reactie van de heer/mevrouw ir. W.H.G.J. Athemer a.i. van Waterschap Aa en Maas.

- a) Infiltratie is wel kansrijk.

Commentaar:

De waterparagraaf is onder andere op dit punt aangepast.

- b) Waar is de ruimte voor waterberging.

Commentaar:

Via de vernieuwde waterparagraaf is op basis van het stedenbouwkundig ontwerp ruimte gebleken in het hart van het plangebied en als begrenzing van het stads-kwartier met de begraafplaats. Een en ander is via bestemmingsplanvoorschriften mogelijk om dit te verwezenlijken.

2. Reactie van de heer/mevrouw mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts namens de Provincie Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving en tevens reactie namens de Provinciaal Planologische Commissie Noord-Brabant.

- a) Aangegeven wordt om meer invulling te geven aan de relatie van het woningbouwprogramma in relatie tot het gemeentelijk woonbeleid. Ook is het wenselijk om uit te gaan van de indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente (periodiek vastgesteld door de provincie en passend binnen het uitwerkingsplan Schijndel-St. Oedenrode-Boekel). (CAT. II - opmerking)

Commentaar:

Het gemeentelijk woonbeleid heeft als concreet handvat het woningbouwprogramma, wat voortvloeit uit de gemeentelijke Woonvisie. Dit laatste beleidsstuk geeft een indicatie van de gewenste woningvoorraad op de lange termijn.

Vanwege de gewijzigde planopzet waarin een verminderd aantal woningen is voorgesteld, is het woningbouwprogramma daarop aangepast. De herziening van het plan zoals dit blijkt uit het ontwerp getuigt dan ook van een gedegen afstemming met periodieke ijkmomenten met de provincie in deze.

- b) De Directie is van mening dat de toelichting niet overeenkomt met een woningprogramma dat via de plankaart en in de voorschriften voorkomt. Ook zou er een geheel ander (eenzijdig) woonmilieu volgens artikel 5, lid 12 mogelijk zijn. Daarnaast is het wenselijk meer inzicht te geven in de invulling van het programma van de maatschappelijke functies. (CAT. II - opmerking)

Commentaar:

In het ontwerp plan wordt het in de toelichting duidelijker verwoord. De wijzigingsbepaling artikel 5, lid 12 heeft betrekking op de bouwhoogte van "bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke 2,00 meter mogen bedragen". De wijzigingsbevoegdheid, maakt een mogelijke toevoeging van een extra woning mogelijk die door dit artikel niet mogelijk is. Er zijn echter slechts uitzonderlijke gevallen denkbaar waar

dit bij mogelijk is uit praktische overwegingen, maar ook uit gelet op het voorwaardenpakket wat daarbij hoort.

c) Het wateroverleg en de weerslag ervan in het plan moet duidelijker naar voren komen. (CAT. II - opmerking).

Commentaar:

Naar de huidige inzichten op de waterhuishouding en de ervaringen met het Waterschap Aa en Maas is een geactualiseerd beeld aangebracht, waarin tegemoet wordt gekomen aan alle relevante aspecten. Dit zal gelijktijdig met de ter visie legging definitief worden afgestemd met de waterbeheerder.

d) De Directie adviseert om in een aantal bestemmingen de mogelijkheden op te nemen voor voorzieningen om afvoer, retentie of infiltratie van water te kunnen realiseren. Er zou nu in de meeste bestemmingen geen mogelijkheid zijn voor de afvoer van hemelwater. (CAT. II - opmerking)

Commentaar:

De mogelijkheid voor waterhuishoudingmaatregelen is opgeslagen binnen de bestemming verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen. De gronden voor de openbare ruimte zijn dermate flexibel bestemd dat daar altijd mogelijkheden zijn voor watervoorzieningen. Omdat de terreininrichting nog niet definitief kan worden bepaald is voor deze methodiek gekozen. Wel wordt al rekening gehouden met grote(re) centrale waterberging; "water als kans".

e) Het onderzoek waarnaar verwezen wordt door SRE is niet bijgevoegd. Dit dient wel het geval te zijn. De resultaten moeten onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, waarop kan worden teruggevallen voor de regio Eindhoven. (CAT. II - opmerking)

Commentaar:

Dit onderzoek wordt alsnog bijgevoegd.

f) De Directie is van mening dat het vastgestelde plan inzicht moet bieden of er sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van verkeer op een 50 km/u weggedeelte. Indien nodig moet hiervoor een hogere grenswaarde worden vastgesteld. (CAT. II – opmerking)

Commentaar:

De voorziene ontwikkelingen binnen het plan vinden uitsluitend nog plaats langs 30 km/uur weggedeeltes. Hierdoor wordt het overbodig geacht om nader onderzoek in te stellen naar de gestelde conserverende situaties.

g) De Directie geeft aan dat bij overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde in een 30 km/u gebied op grond van het Bouwbesluit wel aandacht moet worden

geschonken bij de bouw van woningen. Om dit te borgen is het aan te bevelen hierover een voorwaarde in de voorschriften op te nemen. (CAT. III – opmerking)

Commentaar:

In de bestemmingsplantoelichting wordt waar nodig, aandacht gevraagd voor bouwtechnische aanpassingen voor woningen die vanwege geluidhinder via het bouwbesluit nodig zijn.

h) Het zou volgens de Directie realistisch zijn om voor de zonering vanwege Bolsius uit te gaan van de vergunde (geluid)contouren. (CAT. III – opmerking)

Commentaar:

Vanwege de bedrijfsbeëindiging van kaarsenfabriek Bolsius zijn de feitelijke bedrijfsactiviteiten gestaakt en is de vergunning niet meer van toepassing. Er rust dan ook geen vergunde contour meer. Er wordt dan ook uitsluitend vanwege de bestemming in het betreffende bestemmingsplan vastgehouden aan de bestaande motivatie in de toelichting.

i) Het vastgestelde plan dient uitsluitend te geven over de wijze waarop wordt omgegaan met eventuele belemmeringen voor het jongerencentrum, allereerst vanuit de Wet geluidhinder en ten tweede op grond van de Wet milieubeheer. (CAT. II – opmerking).

Commentaar:

Gedurende de looptijd van de procedure is rekening gehouden met het jongerencentrum bij de woningbouw er rond omheen. Dit betrof bouwtechnische aanpassingen binnen de daarvoor gevoerde vrijstellingsprocedure.

j) De parkeertoets dient tot uiting te laten brengen op welke wijze garages zijn meegeteld. (CAT. III – opmerking).

Commentaar:

Volgens de daarvoor geëigende normen die in de CROW-richtlijnen zijn aangegeven wordt de parkeertoets per plandeel uitgevoerd. Bij woningen wordt uitsluitend 1 parkeerplaats verondersteld indien er voor de garage voldoende opstelruimte is.

k) De parkeertoets dient tot uiting te laten brengen op welke wijze garages zijn meegeteld. De "Stegen" dienen nader onderzocht te worden of hier plaatselijke problemen kunnen ontstaan. (CAT. III – opmerking)

Commentaar:

Deze opmerking is in de herziene parkeertoets meegenomen.

l) Vanwege duidelijkheid en rechtszekerheid zijn enkele punten benoemd: (CAT. III – opmerking)

- De omschrijving van 'bouwperceel' ontbreekt op de plankaart en legenda.
- Plankaart en artikel 8 op consistentie bekijken (art. 8 lid 3, sub c). Bebouwingspercentage en er is geen programma voor maatschappelijke doeleinden, bijvoorbeeld de maximale oppervlakte.
- Artikel 15 lid 1, sub a, is waarschijnlijk abusievelijk "plantoelichting" in plaats van "beschrijving in hoofdlijnen".
- De strafbepaling ontbreekt.
- De subbestemming "r" bij de bebouwing wordt niet in de legenda en de voorschriften verklaard.
- Er zijn geen voorschriften aan de zonering externe veiligheid verbonden.
- De aanwezige woningen zijn niet als zodanig bestemd.

Commentaar:

- De omschrijving van 'bouwperceel' is opgenomen in de definities van de planvoorschriften. Slechts ter indicatie kunnen bouwpercelen worden aangegeven, waardoor het niet wenselijk is deze op de plankaart op te nemen.
- In de economische haalbaarheid is een indicatie van een programma aanwezig en de maximale oppervlakte is op de plankaart vastgelegd.
- In Artikel 15 lid 1, sub a, heeft "plantoelichting" plaats gemaakt voor "beschrijving in hoofdlijnen".
- De strafbepaling is als afzonderlijk artikel opgenomen.
- De omissie wat betreft de subbestemming "r" is verwijderd.
- Er wordt geen zwaarwegende motivatie onderkend voor het opnemen van voorschriften voor externe veiligheidszonering.
- De aanwezige woningen blijven ongewijzigd bestemd overeenkomstig het voorgaande bestemmingsplanregime en zijn daarmee niet positief opgenomen.

8.3. Zienswijzen naar aanleiding van de ter visie legging

Voorliggend bestemmingsplan is nog volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening formeel in procedure gebracht. Eveneens is daarbij nog de koppeling gelegd met de Algemene wet bestuursrecht om het plan gedurende zes weken ter visie te leggen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen op het plan van 16 juni 2008 tot en met 28 juli 2008. Door twee partijen is hiervan gebruik gemaakt en deze komen achtereenvolgens aan bod.

1. Reactie van de heer Phiferons namens woningcorporatie Huis & Erf aan de Kerkendijk 55.

- a) Nieuwe planologisch-juridische mogelijkheid is niet uitvoerbaar, doordat Huis & Erf niet meer kan voorzien in parkeren op eigen terrein. Parkeren onder appartementen is planologisch onverantwoord en uiterst kostbaar. De nabijheid van het kantoorgebouw bij het appartementengebouw komt de woonkwaliteit niet ten goede.

Commentaar:

Uit een nadere stedenbouwkundige analyse is gebleken dat verschuiving van het bestemmingsvlak goed mogelijk is voor het bouwen van gestapelde woningen met parkeren op eigen terrein. De afstemming in afstand tussen woongebouw en kantoorgebouw is krap te noemen. De nieuwe planologisch-juridische mogelijkheden belemmeren het bestaan en gebruik van de huidige faciliteiten niet, maar laten te wensen over in belevingswaarde tussen de verschillende functies bij uitvoering van de bouwmogelijkheden.

Om het open karakter zoveel mogelijk te beschermen is een bebouwingsvlak één-op-één op de bestaande werkplaats niet mogelijk, voornamelijk vanwege het nieuwe bouwvolume dat bestaat uit vier bouwlagen. Dit overstijgt het bestaande bouwvolume van de werkplaats en onderdrukt de openheid van het gebied. De optimale afstemming van de beide gebouwen en de gewenste omgeving betekent een verschuiving van 9,00 meter en dit is op de plankaart aangepast.

2. Reactie van de heer/mevrouw D.A. Hogervorst namens Bureau Eerlijke Mededinging in Woerden.

a) Namens het Bureau Eerlijke Mededinging uit de heer Hogervorst zijn ongenoegen over de mogelijkheden die voor het cultureel centrum 't Spectrum geboden worden in het ontwerp-bestemmingsplan Rietbeemd. Om het Spectrum winstgevend te exploiteren c.q. zo vaak mogelijk vol met betalende personen te krijgen, wordt betoogd dat die haaks staat op de Horecastructuurvisie. Zo wordt aangegeven dat op pagina 13 van deze visie uitdrukkelijk gesteld is dat Schijndel tegen de vestiging van nog meer partycentra is.

Gesteld wordt dat de doeleindenomschrijving en de gebruiksbepalingen in het ontwerp-bestemmingsplan onvoldoende beargumenteerd zijn en dat het leidt tot ontwrichting van het horecavoorzieningsniveau. Hierbij wordt een opsomming van horeca-ondernemingen binnen een straal van 10 kilometer aangebracht die allerlei zelfstandige horeca-activiteiten en grootschalige evenementen kunnen accommoderen.

Commentaar:

Horeca staat voor de branche van hotels, restaurants, cafés en dergelijke (uit: Nederlandse woordenboek Van Dale). Het wordt als bedrijfstak gezien die alle eet- en drinkgelegenheden en hotels omvat. Het ligt niet in de bedoeling dat er ruime exploitatiemogelijkheden zijn in het Spectrum en daarom is nader ingegaan op de wijze van bestemmen en is deze gewijzigd in een volledig transparante bestemming. De juridisch-planologische mogelijkheden komen daarmee vrijwel overeen met de tot nu toe gebruikelijke wijze van bestemmen.

De onduidelijkheid wordt verkleind, waarbij een duidelijk verschil is tussen de activiteiten en het aanbieden van logies en het gebruik als discotheek is uitgesloten. De gebruiksmogelijkheden overstijgen het gebruikelijk normaal bestanddeel van het toegelaten gebruik van een multifunctioneel sociaal-maatschappelijk centrum. Echter praktisch gezien zijn er beperkende factoren voor een volledig commerciële uitbating van 't Spectrum, zoals die wordt gevreesd door de heer Hogervorst. Zo leent de in-

richting en de omvang van de faciliteit zich niet voor een geregeld bezochte kleinschalige feestruimte. Daarnaast verzet de cultureel-maatschappelijke aard en de frequentie van de reguliere gebruikers van 't Spectrum zich tegen een reguliere commerciële uitbating.

Als paracommerciële instelling biedt de sociaal-maatschappelijke grondslag van het Spectrum juist gelegenheid voor vernieuwende evenementen en meer diversiteit. Daarmee en door de omvang zijn er eerder zaken mogelijk, die anders niet plaats zouden vinden binnen Schijndel. Hiermee wordt aansluiting gevonden in de Horeca-structuurvisie. Van een volwaardig partycentrum is dus geen sprake en daarbij is er als vangnet nog de privaatrechtelijke beperking die aan de exploitant is opgelegd.

b) De gebruiksbepaling in het ontwerpbestemmingsplan geeft een vrijbrief voor het accommoderen van allerhande zelfstandige horeca-activiteiten die verder reiken dan enkele grootschalige evenementen per jaar. Een maximering van niet-passende evenementen zou expliciet in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Er worden geen grenzen gesteld aan de aard en omvang (in termen van frequentie en bezoekersaantallen) van het gebruik voor zelfstandige horeca. De mogelijkheid bestaat tot het volledig commercieel exploiteren van het Spectrum als horecagelegenheid. Ook is de heer Hogervorst van mening dat vanwege de gebruiksbepaling over "niet-dagelijkse activiteiten van commerciële en zakelijk aard" en de uitleg van een evenement in de Van Dale als publieke gebeurtenis de gemeente streeft naar winstmaximalisatie, zoals een op winst gerichte onderneming.

Commentaar:

De gebruiksbepaling is aangepast en zorgvuldig samengesteld uit het oogpunt van duidelijkheid en transparantie. Hierbij is het vrij ongebruikelijk binnen de bestemmingsplanmethodiek om te werken met een vaste maximering van evenementen en bezoekersaantallen, ook uit het oogpunt van gelijke behandeling voor alle soortgelijke ondernemingen. Het brengt praktisch gezien ook een te bewerkelijke uitvoerbaarheid met zich mee.

Overige opmerkingen worden vanwege de ontbrekende ruimtelijke relevantie buiten beschouwing gelaten. Het betreft redeneringen vanuit een economische motivatie die op zichzelf staan en niet in relatie worden gebracht met ruimtelijke consequenties.

8.4. Ambtshalve wijzigingen

Om de maatregelen voor een optimale waterhuishouding in het plangebied meer toegankelijk te maken en een goede indruk te kunnen geven van de toekomstige inrichting is beeld- en kaartmateriaal toegevoegd in de plantoelichting onder paragraaf 4.3.3.

8.5. Gewijzigde vaststelling

De bestaande woningen aan de Kerkendijk 59 en 61 zijn opgericht ten behoeve van de kaarsenfabriek Bolsius, eveneens aan de Kerkendijk. Deze dienstwoningen wor-

den al sinds jaren niet meer als zodanig gebruikt. Tot op heden gold er op de percelen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Tegen het voornemen om het juridisch-planologisch regime voort te zetten zijn geen zienswijzen ingekomen. De aanhoudende praktijksituatie wat betreft het gebruik van de percelen en het niet voeren van een actieve grondpolitiek om tot herontwikkeling van de percelen te komen verzetten zich echter tegen de voortzetting van het vigerende juridisch-planologisch regime, aldus de gemeenteraad.

In haar vergadering van 18 december 2008 heeft zij na amendering van dit onderwerp besloten het bestemmingsplan Rietbeemd gewijzigd vast te stellen en de percelen met opstellen positief te bestemmen.

Het besluit gaat uit van slechts een titel voor de bestemming "Woondoeleinden". Voor een optimale rechtszekerheid, in de context van de bestaande bebouwing aan de Kerkendijk en met inachtneming van de standaard stedenbouwkundige bepalingen die Schijndel hanteert, is artikel 15 opgenomen in de planvoorschriften. In de constellatie van het politiebureau, brandweer en het kantoor van de woningcorporatie is een (woon)bebouwing in twee lagen (afgedekt) met een reguliere bouwdiepte mogelijk, waardoor een passend straatbeeld ontstaat.

Vanwege de opname van een nieuw planvoorschrift zijn er redactionele aanpassingen doorgevoerd en is ook de plankaart aangepast met de bestemmingsaanduiding UW2 ter plekke aan de Kerkendijk.