

Bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'

Gemeente Landerd

Voorontwerp



Bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'

Gemeente Landerd

Voorontwerp

Rapportnummer: 211x07587.082997_2

Datum: 16 juni 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw M. Maas

Projectteam BRO: Corianne Verberne, Chantal Zegers, Jochem Visser,
Jochem Rietbergen

Concept: februari 2015, 19 maart 2015

Voorontwerp: 16 juni 2015

Ontwerp:

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2 Ruimtelijke karakteristiek	5
2.3 Functionele karakteristiek	7
2.4 Verkeer en parkeren	7
3. TOELICHTING OP HET PLAN	9
3.1 Beoogde situatie	9
3.2 Beeldkwaliteit	14
3.3 Groen	15
3.4 Alternatieven	16
3.5 Effectenanalyse	17
3.6 Verkeer en parkeren	18
3.7 Duurzaamheid/ zuinig ruimtegebruik	21
4. TOELICHTING OP DE REGELS	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Regels	24
5. BELEIDSKADER EN PROGRAMMA	27
5.1 Rijksbeleid	27
5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	27
5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	28
5.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	29
5.2 Provinciaal en regionaal beleid	32
5.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014	32
5.3 Gemeentelijk beleid	35
5.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd	35
5.3.2 Bestemmingsplan Kom Schaijk 2014	40
5.3.3 Woonvisie	40

5.3.4 Mantelzorg	40
5.3.5 Beleidsplan recreatie en toerisme	40
6. VERANTWOORDING	43
6.1 Milieuaspecten algemeen	43
6.2 Waterhuishouding	43
6.3 Bodem	47
6.4 Waarden	47
6.4.1 Cultuurhistorie	47
6.4.2 Archeologie	48
6.5 Flora en fauna	48
6.5.1 Beleidskader	48
6.5.2 Resultaten quickscan	50
6.6 Bedrijven en milieuzonering	51
6.7 M.e.r.-beoordeling	52
6.8 Defensie	53
6.9 Akoestiek	53
6.10 Luchtkwaliteit	53
6.11 Externe veiligheid	54
6.12 Geur	54
7. HANDHAVING	57
7.1 Beleidskader	57
7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma	57
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	58
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
9.1 Inspraak en vooroverleg	61
9.2 Zienswijzeprocedure	62
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Effectanalyse	
Bijlage 2: Verkeersaspecten	
Bijlage 3: Parkeerbalans	
Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Schaijk is een levendige kern, gelegen in een aantrekkelijke omgeving. Maar het centrum van Schaijk is aan vernieuwing toe. Vanuit de bevolking en belangengroepen in Schaijk klinkt al jaren een sterke roep om vernieuwing van het centrum. Om de leefbaarheid naar de toekomst toe te behouden is clustering nodig. Een samenhangend centrum ontbreekt. Winkels zijn niet geconcentreerd gelegen, maar liggen te verspreid in de kern. Er is een toenemende leegstand van winkels. Concentratie en vernieuwing is nodig om de kern een nieuwe goede impuls te geven. De leegstaande winkelpanden in het centrum bieden kansen voor de herontwikkeling van het centrum. Deze vernieuwing wordt nodig geacht om de leefbaarheid naar de toekomst te behouden.

De gemeente Landerd werkt al meerdere jaren samen met lokale partijen aan de herontwikkeling van het centrum van Schaijk. Eind 2013 heeft de gemeenteraad van Schaijk ingestemd met de Ontwikkelingsvisie voor Centrumplan Schaijk. Deze ontwikkelingsvisie is verder uitgewerkt en in juni 2014 is de gemeente Landerd samen met enkele private partijen gekomen tot de uiteindelijke ontwerpen voor het Centrumplan Schaijk. Met de ontwikkeling van het project krijgt Schaijk een nieuw dorpshart.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (vastgesteld 3 juli 2014) betreft een herziening van verouderde bestemmingsplannen en legt de op dat moment feitelijke situatie vast, maar biedt nog geen planologisch kader om de ontwikkelingen zoals voorgestaan in de Ontwikkelingsvisie en het Centrumplan ook daadwerkelijk te kunnen vergunnen en realiseren. In de inleiding van het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' staat wel al aangegeven dat de ontwikkeling van het centrumplan te zijner tijd een eigen bestemmingsplan krijgt.

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' wordt de ontwikkeling van het centrumplan planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in Schaijk. De noordelijk begrenzing wordt gevormd door de Pastoor van Winkelstraat. In het oosten grenst het plangebied aan het Europaplein. De zuidelijke plangrens bestaat uit de Jan Oliemeulenstraat en de westelijke uit de Schutsboomstraat. In figuur 1 is het plangebied omkaderd. Uit deze figuur blijkt dat er gronden zijn die niet tot de ontwikkeling op zich behoren maar vanwege een 'logische' plangrens wel binnen voorliggend bestemmingsplan vallen. Deze delen waar geen ontwikkeling aan

verbonden is worden conserverend bestemd. Het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' is dan ook deels conserverend en deels ontwikkelingsgericht.



Figuur 1.1. Plangebied omkaderd (bron: maps.google.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Totdat het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' in werking treedt geldt het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' voor de gronden binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 juli 2014.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Schaijk kent zijn oorsprong op de rand de Peelhorst. Het dorp is gegroeid langs een aantal wegen en paden. Deze wegen en paden betreffen onder andere de Runstraat en Schutboomstraat (noord-zuid). In westelijke richting sluit de Zandstraat hierop aan, vanuit het oosten is dit de Pastoor van Winkelstraat. Waar de Runstraat en Pastoor van Winkelstraat samenkomen, is het centrumgebied van Schaijk ontstaan.

Net als veel kleiner dorpen en kernen kreeg Schaijk vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw te maken met planmatige uitbreidingswijken. Rondom het centrum werden eerst kleinere en later ook grotere plannen tot uitvoering gebracht. Deze uitbreidingen hebben geleid tot het huidige Schaijk.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

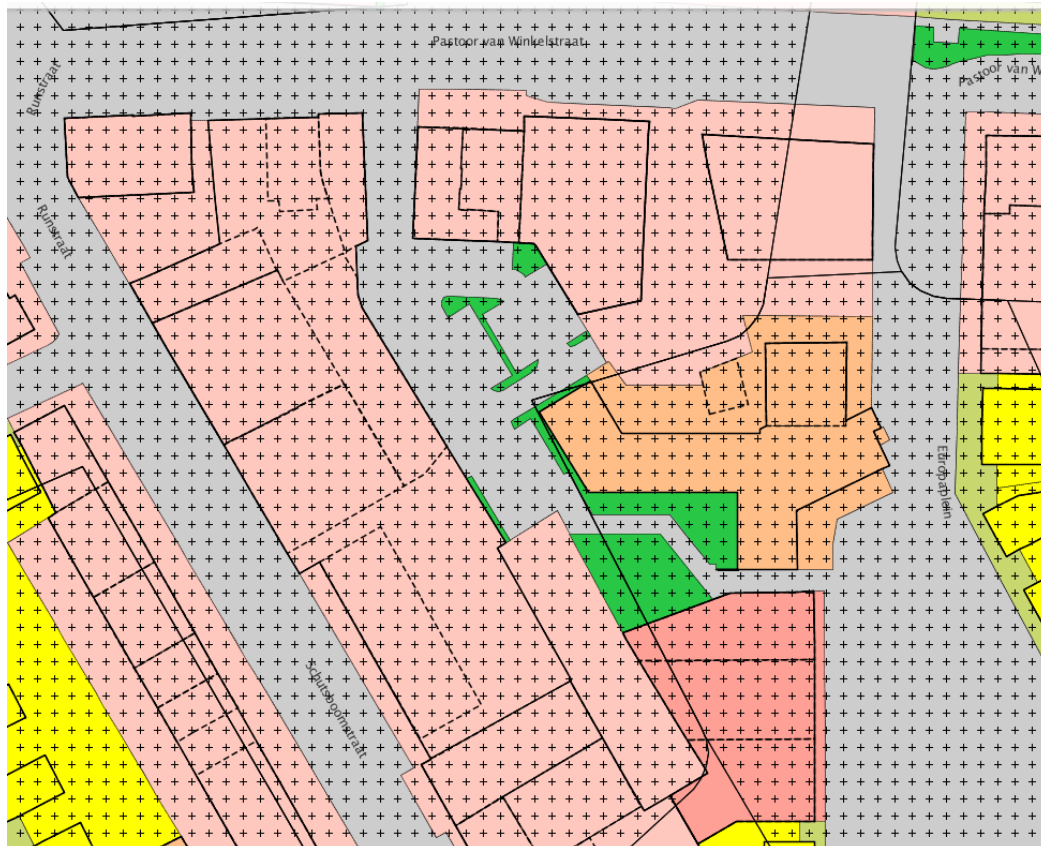
Schaijk bestaat uit een aantal historische bebouwingslinten. Achter deze linten zijn hoofdzakelijk planmatige aangelegde woonbuurten gelegen. Het plangebied ligt in feite ingeklemd tussen twee van deze historische bebouwingslinten: de Pastoor van Winkelstraat en Schutboomstraat. De (groene) ruimte tussen het Europaplein en de achterkanten van bebouwing aan de historische linten vormt het centrum van het plangebied.

Deze (groene) ruimte tussen het Europaplein en de historische linten kent aan de zijde van het Europaplein een kleinschalige groene, parkachtige inrichting en is via een voetgangerspadje verbonden met het stenig ogende parkeerterrein van de EMTÉ-supermarkt. Het parkeerterrein oogt rommelig en onoverzichtelijk. Dit wordt veroorzaakt door de vele wisselingen in de positie van de bebouwingswand, wisselingen in afgesloten privégebieden en openbare gebieden en het wisselende open en besloten karakter van de bebouwing aan deze ruimte (soms achterkant en soms juist entree).

De gebouwen die aan het Europaplein liggen zijn met hun voorkant duidelijk op deze open ruimte georiënteerd. Hierdoor vormt het plein een bepalend element binnen het plangebied.

Langs de Pastoor van Winkelstraat en de Schutboomstraat staan verschillende gebouwen qua maat en schaal. Ook deze zijn voor het overgrote deel georiënteerd op de straten. De bebouwing is een mengelmoesje van meer historische gebouwen en gebouwen uit de periode van planmatige uitbreiding/ inbreiding.

Binnen het plangebied is geen open water aanwezig. Openbaar groen is in kleine mate aanwezig, het gaat dan vooral om bomen langs de wegen en in het groene binnenterrein tussen het Europaplein en de parkeerplaats van de EMTÉ-supermarkt.



Afbeelding 2.1: uitsnede vigerend bestemmingsplan met centrum- en gemengde bestemmingen binnen plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied heeft gemengd karakter. Er zijn enkele detailhandelsvoorzieningen in het plangebied aanwezig, naast vormen van (maatschappelijke) dienstverlening en wonen. Binnen het plangebied staan twee panden leeg. Dit betreft de panden op de voormalige boerenbondlocatie en de voormalige PLUS-supermarkt.

Hieronder een overzicht van de huidige functies¹:

Adres	Functie	Huidige Bestemming (en aanduidingen)
Europaplein 2	Kinderdagverblijf, kantoren en dienstverlenende bedrijven	Gemengd
Pastoor van Winkelstraat 12	Wonen	Centrum (met wonen op begane grond)
Pastoor van Winkelstraat 14	Wonen	Centrum (met wonen op begane grond)
Pastoor van Winkelstraat 16	Voormalige supermarkt (leegstaand) met bovenwoningen	Centrum (incl. supermarkt en wonen op verdieping)
Schutsboomstraat 1-3a	Supermarkt (EMTE) met bovenwoningen	Centrum (incl. supermarkt en wonen op verdieping)
Schutsboomstraat 7	Wonen	Centrum (met wonen op de begane grond)
Schutsboomstraat 9	Voormalige Boerenbond (leegstaand)	Centrum (incl. de opslag en verkoop van vuurwerk)

2.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat. Deze twee wegen vormen de belangrijke ontsluitingswegen voor de gehele kern Schaijk. Via deze wegen kan men de achterliggende woonwijken bereiken of juist de kern verlaten en het buitengebied of andere kernen en wegen bereiken. De route Schutsboomstraat – Europaplein – Pastoor van Winkelstraat en vice versa wordt iets minder intensief gebruikt.

¹ Stand: februari 2015.

Parkeren

Het parkeren vindt verspreid over het plangebied plaats. Zo wordt er langs de Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat geparkeerd (haaks- en langsparkeren). De grootste parkeerterreinen bevinden zich aan het Europaplein en op het binnenterrein – bereikbaar vanaf de Schutsboomstraat – ter hoogte van de EMTÉ-supermarkt.

Door dat er binnen het plangebied verschillende locaties zijn waar geparkeerd kan worden is er geen heldere parkeerstructuur aanwezig.

3. TOELICHTING OP HET PLAN

Het doel van het Centrumplan Schaijk is het bundelen van de bestaande winkels in het centrum zodat Schaijk haar functie als boodschappendorp behoudt en hierdoor de leefbaarheid naar de toekomst is gegarandeerd. Het plan geeft invulling aan de wensen van de raad en andere belangengroepen voor het realiseren van een dorpshart in Schaijk, nabij het centrum. Daarnaast staat er in het vigerende bestemmingsplan Kom Schaijk de bundelingsgedachte (het bij elkaar brengen en houden van voorzieningen) vermeld. Ook die gedachte is vertaald in het voorliggende plan.

In dit hoofdstuk wordt het plan toegelicht.

3.1 Beoogde situatie

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De nieuwe verbindingen tussen de Schutsboomstraat, Europaplein en de Pastoor van Winkelstraat vormen de dragers van het plan. Tegenover de Phoenix ontstaat een pleinvormige ruimte. Ditzelfde geldt voor de nieuwe ruimte tussen Blok 2 en het huidige Kruidvatgebouw. Deze ligt parallel aan de Schutsboomstraat. Belangrijk is de wand van de AH die de verbinding vormt naar het Europaplein. Deze zijde is nadrukkelijk als voorkant ontworpen om het Europaplein nu een volwaardig onderdeel te laten zijn van het centrum.

Het nieuwe centrumgebied krijgt een eigen afwerking met nieuw straatwerk, mooie groenpartijen en Leibomen die het hele gebied omzomen. Naast de nieuwe delen worden ook bestaande delen aangepakt. Zo krijgt het Europaplein nieuwe bestrating en nieuwe groeninrichting en krijgt de Pastoor van Winkelstraat een nieuwe inrichting met speciale verlichting voor historische gebouwen.

Bij het ontwerpen van de bouwdelen is gekozen voor een kleinschalige opdeling van bouwdelen. Hierdoor ontstaat een architectuur van kleine elementen. Panden staan 'met de voeten op de grond'. Boven- en onderkanten zijn nadrukkelijk met elkaar verbonden en gebouwen hebben verschillende kleuren en dakvormen. In de ontstaansgeschiedenis van Schaijk is vooral te zien dat panden naast elkaar zijn ontstaan. Geen gevelwanden, maar losse volumes met een duidelijke nevenschikking. In de uitwerking van de drie bouwdelen is dus gezocht naar verschillende kapvormen en richtingen.

In de nieuwe centrale ruimte heeft elk bouwdeel een eigen verticaal accent gekregen. In Bouwdeel 1 is de hoofdentree van AH op de hoek gelegd, met een hoge vide met veel glas aan twee zijden. Bouwdeel 2 krijgt een verticaal accent in de kopgevel door middel van een verhoging van de dakgoot. En het torengedouw krijgt een torentje van 18 meter

hoogte. Deze toren ligt in de zichtlijn vanaf de Phoenix en is een antwoord op de torens van Schaijk, gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat: de toren van het kerkgebouw en de toren het raadhuisgebouw.

Elk blok is dus 'verkruid' in losse elementen en elk element heeft een eigen richting. Lopend door het centrum zal na elke hoek weer iets nieuws ontstaan, waardoor het gebied boeiend blijft. De gevel, goot- en noklijnen verspringen licht om kleine verschillen te laten ontstaan.

Planbeschrijving

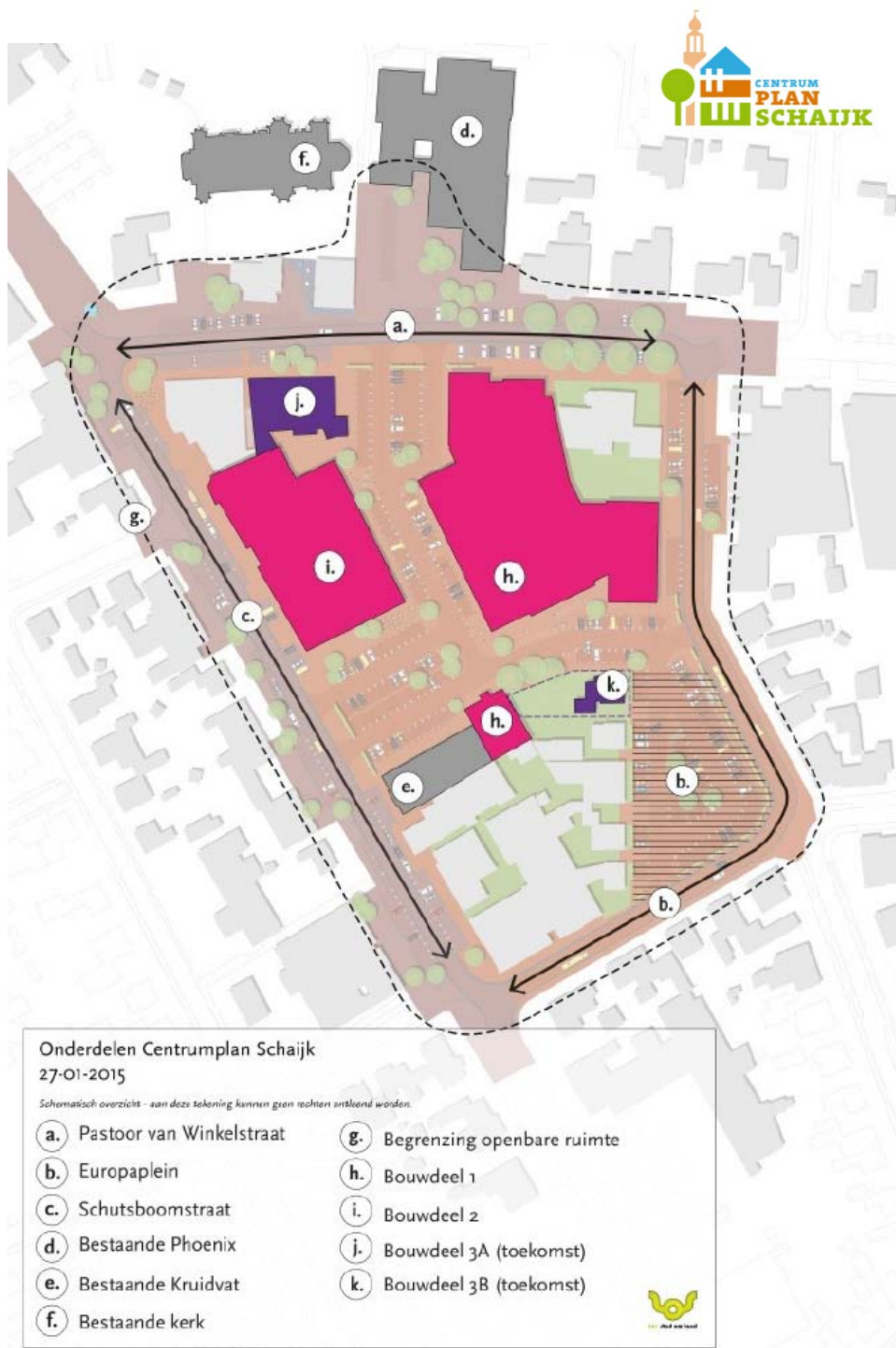
Het centrumplan voorziet in het herstructureren van het centraal in Schaijk gelegen gebied tussen de hoofdassen Pastoor van Winkelstraat en Schutsboomstraat en het Europaplein. De Pastoor van Winkelstraat wordt ervaren als het historische centrum van Schaijk, mede vanwege de historische bebouwing. Aan de hoofdassen bevinden zich enkele winkelpanden, waaronder de EMTÉ-supermarkt, enkele momenteel lege winkelpanden (Plus, Boerenbond) en het voormalige raadhuis. Het gebied kent momenteel een weinig aantrekkelijke uitstraling.

Per saldo bevat het nieuwe bestemmingsplan Centrumplan Schaijk:

- Een toevoeging van circa 400 m² bvo winkeloppervlak;
- Een afname van circa 1.440 m² bvo commerciële ruimte (kantoren e.d.);
- Een toename van 47 woningen/appartementen (dit past binnen de prognoses van de provincie). BrabantWonen heeft eigen onderzoek gedaan naar de marktvraag naar woningen en ziet daarin voldoende marktvraag, zodat zij willen participeren in dit plan). De woningen in het gebied worden gebouwd volgens de principes aanpasbaar bouwen, levensloopbestendig en dergelijke zodat mensen hier kunnen blijven wonen wanneer ze beperkingen krijgen. De verwachting is dat door de realisatie van deze appartementen de doorstroming in Schaijk een stimulans krijgt.
- Het oude gemeentehuis met een vloeroppervlak van 1.440 m² wordt gesloopt.

In hoofdlijnen omvat dit bestemmingsplan de planologische kaders voor de volgende ontwikkelingen:

- de woning aan de Schutsboomstraat 7 e.o. en de Boerenbond aan de Schutsboomstraat 9 e.o. zullen gesloopt worden. Op deze locatie vindt de nieuwbouw plaats van 13 woningen en commerciële ruimten. Ook wordt er een verbinding gelegd tussen de Schutsboomstraat en het Europaplein, deze verbinding betreft nieuwe openbare ruimte. Tussen Schutsboomstraat 11 en Europaplein 4 wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een torentje met commerciële ruimte en 2 woningen. Er komen 13 woningen boven het nieuwe bouwdeel van de EMTÉ supermarkt.



Figuur 3.1 Centrumplan Schaijk (rode delen zijn nieuwe gebouwen)

- Het pand (oude gemeentehuis) aan het Europaplein, Pastoor van Winkelstraat 12 en 14 en een appartement boven de huidige Plus supermarkt aan de Pastoor van Winkelstraat worden gesloopt. Ter plaatse van de vrijkomende gronden komt een supermarkt met daarboven 28 à 38 woningen (maximaal 38) grotendeels voor corporatie BrabantWonen. Eén woning wordt mogelijk ingezet als sociale ruimte voor het personeel van Albert Heijn.
- Tussen de nieuwe ontwikkelingen wordt openbare ruimte gecreëerd. Deze heeft dan betrekking tot parkeren, ontsluitingsmogelijkheden en groen van het gebied.
- De mogelijkheid tot het houden van de weekmarkt op het Europaplein blijft bestaan.

De eerste twee bouwdelen worden hierna beschreven. Voor het derde bouwdeel geldt dat er op dit moment nog geen initiatieven zijn, mocht dat de komende jaren op gang komen dan zal daar een apart bestemmingsplan voor worden opgesteld. In figuur 3.1 is het plan voor de eerste 2 bouwdelen (aangeduid met de letters h. en i.) afgebeeld.

Bouwdeel 1

Dit bouwdeel bestaat uit twee gebouwen:

- één gebouw (noord) voor een supermarkt van circa 1.850 m² brutovloeroppervlak (bvo), circa 1.050 m² bvo aanvullende winkels en 28 à 38 appartementen verdeeld over de 1^e en 2^e verdieping (sociale huurappartementen voor BrabantWonen, maximaal 10 hiervan worden verhuurd of verkocht in de vrije markt).
- één kleiner gebouw (zuid), op het terrein achter de Kruidvat, met circa 200 m² bvo winkel (op de begane grond) en twee appartementen verdeeld over 2 lagen.

Voor Bouwdeel 1 wordt onder andere de voormalige Plus-supermarkt (750 m² bvo) met bovengelige woning, het voormalige gemeentekantoor, de voormalige Boerenbond (1.350 m² bvo) en 200 m² winkel met 2 appartementen aan de Pastoor van Winkelstraat gesloopt.

Bouwdeel 2

Het tweede bouwdeel bevat een winkelmagazijn van circa 250 m² bvo (herbouw), circa 200 m² bvo nieuwe winkels, 30 m² bvo nieuwe winkels als gevolg van het verschuiven van de voorgevel van de EMTÉ, 13 appartementen over de 1^e en 2^e verdieping en een aantal inpandige parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen. Voor dit bouwdeel worden het huidige magazijn van de EMTÉ en het pand Schutsboomstraat 7 (bestaande woning) gesloopt. Het laden en lossen van de EMTÉ vindt straks plaats vanaf de Schutsboomstraat.

Openbare ruimte

De gemeente zal (delen van) de Pastoor van Winkelstraat, Schutsboomstraat en Europaplein opnieuw gaan inrichten, alsmede het nieuwe binnengebied van Centrumplan Schaijk. Hiermee krijgt het centrum van Schaijk een kwalitatief goede openbare ruimte: een mooi gebied, een ontmoetingsplek voor de inwoners van Schaijk. In de Pastoor van

Winkelstraat (ligt direct ten noorden van het plangebied) wordt de inrichting zo dat het mogelijk wordt om hier de evenementen van Schaijk te organiseren zoals kermis, carnaval etc. De Pastoor van Winkelstraat blijft toegankelijk voor autoverkeer, zoals nu ook het geval is.

Het Europaplein (de weg) en de Schutsboomstraat / Runstraat krijgen meer het profiel van een doorgaande weg; gericht op de ontsluiting van Schaijk. De wegen blijven 30 km/uur. Het middengebied van het nieuwe dorpshart wordt ingericht als parkeerterrein, voor bezoekers in het gebied, dus met een nog lagere snelheid. Dit binnengebied is niet bedoeld als (snelle) doorgaande weg. De realisatie van de openbare ruimte gebeurt fasegewijs, tijdens en na de bouw door de private partijen. Het centrum moet bereikbaar blijven tijdens de bouw.

Tegelijk met de openbare ruimte worden delen van de riolering en de kabels en leidingen vervangen / verplaatst. De bushalte aan (één zijde van) het Europaplein wordt circa 40 meter verplaatst.

In figuur 3.2 is een impressie afgebeeld. Deze vogelvlucht geeft een beeld hoe het Centrumplan Schaijk er na uitvoering uit kan komen te zien.



Figuur 3.2 Centrumplan Schaijk, impressie in vogelvlucht

Achterblijvende locaties

Centrumplan Schaijk is gebaseerd op het streven om meerdere winkels (waaronder twee supermarkten) te bundelen in het centrum van Schaijk. Dit is een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie, waarin de winkels grotendeel als “een parelsnoer” op een lang lint langs de doorgaande wegen zijn gevestigd. Als gevolg van het ontwikkelen van Cen-

trumplan Schaijk zullen verplaatsingen optreden van de huidige winkels in Schaijk. De gemeente realiseert zich terdege dat het verplaatsen van winkels binnen Schaijk zal leiden tot meerdere leegkomende locaties buiten het nieuwe dorpshart. Maar die verplaatsingen zijn ook juist een versterking van het centrum van Schaijk, en de aantrekkelijkheid van Schaijk wordt groter naarmate meer winkels bijeen gevestigd zijn. De herinvulling van achterblijvende winkellocaties is een opgave die buiten voorliggend bestemmingsplan zal worden opgepakt.

3.2 Beeldkwaliteit

Architectonische uitgangspunten

Naast onderhavig bestemmingsplan waarin kaders voor het bouwen en gebruiken van de gronden in het centrumplan worden gegeven, stuurt de gemeente op kwaliteit via een Beeldkwaliteitsplan² op de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. In dit Beeldkwaliteitsplan zijn algemene uitgangspunten geformuleerd die een kaderstelling geven voor de nieuwe bebouwing. In het Beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen voor:

- Kapvorm: projecten met grote platte daken of grote aaneengesloten kapvormen zijn onwenselijk. Er dienen geen lange doorgaande gootlijnen te worden gerealiseerd: afwisseling van zadeldaken (met de nokrichting evenwijdig aan en/of haaks op de gevelrichting) en (afgevlakte) schilddaken is wenselijk. Incidentele toepassing van beperkte bouwdelen met platte daken is wel mogelijk;
- Beeldtaal van nieuwe gebouwen: de dient zich te voegen naar de bestaande context van het centrum (o.a gemetselde gevels in kleuren in het roodbruine en grijze spectrum en daken met verschillende typen dakpannen in verschillende kleuren). Op de Begane Grond (detailhandel, horeca) zijn grote glaspuien mogelijk, maar op de woonlagen bestaan de gevels voor een aanzienlijk gedeelte uit dichte vlakken met raamopeningen er in. De buitenruimten van de bovenwoningen dragen bij aan de plasticiteit van de gebouwgevels, en aan het kleinschalig maken daarvan. Zij vormen bij voorkeur onderbrekingen van de gevelvlakken.
- Reclame-uitingen: deze dienen zorgvuldig in gevelontwerpen te worden ingepast;
- Installatiecomponenten: niet toegestaan indien deze groter zijn dan schoorstenen of pijpen die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn. Als toepassing er van toch onvermijdelijk is dienen zij op geveltekeningen te worden aangegeven, zodat hun effect op het totale gevelbeeld bij de welstandsbeoordeling mee in beschouwing kan worden genomen.

² Beeldkwaliteitsplan Centrum Schaijk, gemeente Landerd, juni 2015

Er zijn naast deze algemene uitgangspunten specifieke uitgangspunten bepaald, welke gelden voor (delen van) de nieuwe bebouwing. Deze regelen dat:

- Minder aantrekkelijke “dienstfuncties” (expedities van winkels, (fietsen-)bergingen van bovenwoningen, inpandig parkeren op de begane grond, nutsvoorzieningen enz.) zo veel mogelijk verborgen dienen te worden gesitueerd zodat deze niet tot onaantrekkelijke geveldelen in straatgevels zullen leiden;
- Aandacht aan de inpassing van zijgevels en/of tuinen aan de openbare ruimte wordt gegeven;
- Het gebouw met torentje als "eye-catcher" in het project in het gebouwblok halverwege de zuidelijke grens van het plangebied als stedenbouwkundig accent in de zichtlijn van het nieuwe in noord-zuid-richting gelegen straatje dient te komen te liggen. De beeldtaal van het torentje wordt niet voorgeschreven, maar wel kan gesteld worden dat een ontwerp voor die locatie zónder torentje van minimaal 16 meter hoogte, en/of met een hoofdvolume van minder dan 2 bouwlagen, per definitie strijdig is met het beeldkwaliteitsplan.

Aangezien veel van deze beeldkwaliteitsuitgangspunten ook een nadrukkelijke ruimtelijke component hebben, zijn zij – waar relevant – doorvertaald in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Zo zijn er plekken aangeduid waar expeditie is toegestaan en waar gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegelaten en is er een gedetailleerde en gedifferentieerde hoogteregeling opgenomen. Daarnaast is een regeling opgenomen waarbij de bouw/vergunningaanvraag van het bouwdeel met het torentje gekoppeld is aan de realisatie van het noordoostelijke bouwdeel ter waarborging van een evenwichtige stedenbouw, afronding van het centrale plein en realisatie van de beoogde noord-zuidzichtlijn.

3.3 Groen

Zowel binnen het plangebied als direct daarbuiten zal de inrichting van de openbare ruimte worden aangepast. In het Beeldkwaliteitsplan³ zijn hiertoe uitgangspunten opgenomen:

- het oorspronkelijke - maar nu door nieuwe straten en pleinen doorsneden - centrumgebied tussen de Pastoor van Winkelstraat, de Schutsboomstraat en het Europaplein (hier wordt in dit verband de rijbaangedeelten bedoeld) wordt als totaalgebied herkenbaar gemaakt doordat in de bestrating rondom dit gebied een 50 cm. brede natuurstenen baan zal worden opgenomen, aan de binnenzijde van de omliggende straten;
- daar waar in deze omtrek géén bouwblokken aanwezig zijn (dus er plaatse van de openingen in de bouwblokken halverwege de Pastoor van Winkelstraat en Schutsboomstraat, en aan de straatzijden van het parkeergedeelte van het Europaplein) zal een haag van 6 á 7 meter hoge leibomen worden geplaatst. De totaalvorm van het stedelijke blok wordt daardoor benadrukt, en het parkeerplein op het Europaplein wordt visueel bij het totale centrum getrokken;

³ Beeldkwaliteitsplan Centrum Schaijk, gemeente Landerd, juni 2015

- het gehele gebied wordt verder verzelfstandigd door deze van een van de omgeving afwijkende warmrode bestrating te voorzien.
- binnen het gebied worden geen niveauverschillen en doorgaande belijningen meer aangebracht, zodat het totale gebied zo veel mogelijk al één ruimte zal gaan fungeren. Door middel van subtiele verschillen in de uitvoering van de bestratingen (verschillende steenverbanden bijv.) worden de rijstroken en parkeervakken aangegeven;
- binnen het gebied worden geen doorgaande bomenrijen geplaatst, maar diverse groepjes bomen. De bestaande bomen in het gebied zullen daarbij zo veel mogelijk worden ingepast. Bij de nadere uitwerking van deze eerste schetsontwerpen zal er speciale aandacht aan worden gegeven om het gebied een zo groen mogelijke uitstraling te geven. (de eerder genoemde hagen van leibomen rondom het centrumgebied zullen daarbij overigens een belangrijke rol gaan spelen).

Het bestemmingsplan maakt – voor zover binnen het plangebied gelegen - de aanleg van de hierboven beschreven openbare ruimte mogelijk.

3.4 Alternatieven

Samen met enkele private partijen probeert de gemeente Landerd al een aantal jaar om een verbetering te realiseren in het centrum van Schaijk. Aanleiding daarvoor is de toenemende leegstand in het centrum van Schaijk en de verspreide ligging van de (belangrijkste) winkels in Schaijk, waardoor weinig onderlinge samenhang tussen de winkels is. De leegstaande winkelpanden in het centrum kunnen juist een kans bieden voor een nieuwe ontwikkeling.

De afgelopen jaren zijn er diverse alternatieven verkend. Deze alternatieven hebben het om uiteenlopende redenen niet gehaald. Medio 2013 heeft de gemeenteraad een voorstel voor Centrumplan Schaijk afgewezen, mede omdat daarin geen verbinding was opgenomen met de Pastoor van Winkelstraat, het historische centrum van Schaijk. In figuur 3.3 is dit alternatief afgebeeld.



Figuur 3.3. Alternatief model opgesteld door diverse Schaijkse partijen)

Toen is besloten te onderzoeken of een haalbare variant mogelijk is waarin die verbinding wel is opgenomen. Eind 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Ontwikkelvisie voor Centrumplan Schaijk, waarin deze verbinding wel is opgenomen: een ontwikkeling van het centrumplan in vijf onderdelen die stapsgewijs gerealiseerd zouden kunnen worden. Daarnaast heeft de gemeenteraad een voorkeur uitgesproken voor het gelijktijdig realiseren van beide bouwdelen.). In de gekozen planvariant zijn beide onderdelen goed verankerd.

3.5 Effectenanalyse

Omdat voor de uitvoering van het centrumplan een bestemmingsplanwijziging nodig is, moet er ook een ruimtelijk-functionele onderbouwing komen. In een dergelijke onderbouwing worden in kwantitatieve zin de marktmogelijkheden voor een eventuele uitbreiding van het winkelaanbod aangegeven en daarnaast in kwalitatieve zin de ruimtelijk relevante voor- en nadelen van de beoogde ontwikkeling. Sinds de verplichte toepassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' dient hierbij ook bijzondere aandacht aan de effecten op de leegstand gegeven te worden, en aan de gevolgen daarvan voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

In bijlage 1 is de uitgevoerde effectenanalyse opgenomen. Hierna volgt een korte samenvatting. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 5.1.3.

Distributie planologische aspecten

Om ook naar de toekomst toe de inwoners van Schaijk (en Reek en omgeving) goed te kunnen blijven bedienen en de zittende ondernemers voldoende perspectief te geven, is een versterking van het centrale winkelgebied van Schaijk gewenst. Het centrumplan voorziet hier in en biedt met name de bestaande Albert Heijn supermarkt de mogelijkheid om te moderniseren en de trekkersfunctie voor de overige retail in Schaijk te versterken. Hiermee wordt de belangrijke boodschappenfunctie van Schaijk voor de eigen inwoners en ook inwoners in de omgeving veilig gesteld voor de toekomst en zelfs verder versterkt. Onderhavig onderzoek toont aan dat er in principe distributieve ruimte bestaat voor de hiermee gepaard gaande uitbreiding van de commerciële ruimte. Wel wordt deze mogelijk enigszins overschreden, maar dit hangt mede af van het aantal verplaatsers. Het project betekent desalniettemin een versterking van de detailhandelsstructuur van en de consumentenverzorging in Schaijk.

Omdat het centrumplan in belangrijke mate bijdraagt aan een verbetering van de routing, het verblijfsklimaat en de levendigheid in het centrum van Schaijk is het effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat per saldo positief, ook al is het niet uit te sluiten dat er onder de verspreide bewinkeling enige leegstand gaat ontstaan.

Effecten supermarkt

De verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn betekent dat de inwoners van Schaijk (en Reek en omgeving) de beschikking krijgen over een aanzienlijk beter supermarkt-aanbod. Door de versterking van het supermarktaanbod in combinatie met de ruimtelijke concentratie met andere winkels is ook het perspectief voor de levensmiddelen-special-zaken voor de langere termijn beter gewaarborgd. Het centrumplan voorziet bovendien in de transformatie van meerdere nu lege (winkel)panden centraal in het dorp, waardoor het retailaanbod in Schaijk meer geconcentreerd zal raken in het centrum en het aanzien en het verblijfsklimaat van het centrum sterk verbetert. Dat schept voor de consument helderheid en de ondernemingen kunnen beter van elkaars aantrekkingskracht profiteren

Een bijkomend voordeel is dat door het centrumplan ook de fysieke uitstraling van het centrumgebied aanzienlijk verbeterd, mede omdat de hier aanwezige niet meer in gebruik zijn de panden gesloopt worden. Ook verbetert de parkeersituatie aanzienlijk, evenals de routing in het centrum. Kortom, er ontstaat een meer levendig dorpshart.

Leegstand

De verplaatsing van de Albert Heijn, de eventuele verplaatsing van andere zaken en/of de vestiging van nieuwe zaken in het centrumplan zal mogelijk resulteren in een toename van de winkelleegstand in Schaijk, maar het zal daarbij met name gaan om verspreid gevestigde winkels. Omdat het daardoor niet gaat om meerdere winkels bij elkaar zal er ook niet gauw sprake zijn van verloedering van een straat of gebied. De effecten op de omgeving zullen in de meeste gevallen heel beperkt zijn en bij sommige panden ligt een omzetting naar de woonfunctie voor de hand. De gemeente zal herinvulling van leegstaande (winkel)panden waar mogelijk faciliteren. Specifiek voor de door Albert Heijn te verlaten locatie geldt dat het gaat om een groter pand met bijbehorende parkeerplaats.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Er is een verkeerskundig onderzoek⁴ uitgevoerd om de effecten van de ontwikkeling van het Centrumplan Schaijk op de verkeerscirculatie inzichtelijk te maken. Door de ontwikkeling zullen verkeersstromen in het gebied veranderen en de nieuwe ontwikkelingen kennen een andere verkeersaantrekkende werking. In bijlage 2 is het onderzoek opgenomen. Hierna volgen de samenvatting en conclusie.

Op basis van de kencijfers van de CROW is de verkeersgeneratie berekend. In de memo zijn de bouwdelen 1 en 2 beschouwd (immers, bouwdeel 3 maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan). De volgende tabellen geven de verkeersgeneratie weer.

⁴ Verkeersaspecten centrumplan Schaijk, Advin Adviseurs en ingenieurs, 27 januari 2015

Bouwdeel 1		Verkeersgeneratie		
	Omvang	Functie	Kencijfer min	Kencijfer max
Supermarkt	1.825 m ² bvo	Detailhandel food	1158,875	1918,078
Winkels	1.325 m ² bvo	Detailhandel non-food	58,965	89,4375
Woningen	19 woningen	Tot 80 m ²	70,3	85,8
Woningen	19 woningen	Sociale sector	91,2	106,4
Woningen	2 woningen	Middelduur	13,6	15,2
			1381,94	2214,613

Bouwdeel 2		Verkeersgeneratie		
	Omvang	Functie	Kencijfer min	Kencijfer max
Winkels	400 m ² bvo	Detailhandel non-food	144,8	270
Woningen	10 woningen	Middelduur	68	76
			212,8	346

Naast het toevoegen van functies worden er ook functies verwijderd. De verkeersgeneratie van die functies wordt in de volgende tabel weergegeven.

Te verwijderen functies		Verkeersgeneratie		
	Omvang	Functie	Kencijfer min	Kencijfer max
Winkels	614 m ² bvo	Detailhandel non-food	222,268	414,45
Commerciële dienstverlening	1.880 m ² bvo	Kantoor met balie-functie	197,4	242,52
Woningen	1 woning	Sociale sector	4,8	5,6
Woningen	3 woningen	Dure sector	22,5	24,9
			446,968	687,47

In de volgende tabel is een vergelijk gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie.

Verkeersgeneratie		
	Kencijfer min	Kencijfer max
Programma bouwdeel 1	1381,94	2214,613
Programma bouwdeel 2	212,8	346
Sloop bestaande gebouwen en functies	-446,968	-687,47
Totaal	1147,772	1873,146

Op grond van het vergelijk tussen de huidige en toekomstige situatie neemt het verkeer toe met 1.148 tot 1.873 motorvoertuigen per etmaal. In het onderzoek is vervolgens gekeken of de toename effecten heeft op de ontsluitingswegen: Schutsboomstraat, Pastoor van Winkelstraat en Europaplein. Uit het onderzoek blijkt dat de ontsluitingswegen voldoende capaciteit hebben om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen.

De maximale snelheid binnen het plangebied en omgeving bedraagt 30 km/h. De inrichting van het binnenterrein zal zodanig zijn dat dit stimuleert tot stapvoets rijden. Bij het ontwerp van de openbare ruimte zullen de richtlijnen van het CROW voor een duurzame veilige weginrichting gevolgd worden.

Het loading dock van de supermarkt zal blijkens het onderzoek niet leiden tot lange wachtrijen op de straat Europaplein.

Parkeren

Ten behoeve van de ontwikkeling is er een parkeerbalans opgesteld.⁵ Deze is als bijlage 3 toegevoegd. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen per bouwdeel beschikbaar moeten zijn om aan de parkeernormen van de gemeente te voldoen. Voor de details met betrekking tot de parkeerbalans wordt verwezen naar de bijlage. Bij de berekening is uitgegaan van de ontwikkeling van bouwdelen 1 en 2. Voor de ontwikkeling van bouwdeel 3, dat geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan, zal te zijner tijd een aparte parkeerbalans moeten worden opgemaakt. Dit kan op het moment dat er een planologische procedure voor bouwdeel 3 wordt doorlopen.

Samengevat blijkt uit de parkeerbalans dat door de combinatie van bestaande parkeerplaatsen en de toevoeging van ruim 100 nieuwe parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn om aan de vraag van de nieuwe en bestaande functies (bestemmingen) te voldoen. Er is een overschot aan parkeerplaatsen op het drukste moment van de week (zaterdag). Voor de overige dagen in de week is er dus ook ruimschoots voldoende parkeergelegenheid. Dit is mede een gevolg van het feit dat er in de openbare ruimte fors meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd (ruim 100). Hoeveel parkeerplaatsen er precies gerealiseerd worden is afhankelijk van de uitwerking van het inrichtingsplan. De nieuwe parkeerplaatsen komen grotendeels in de directe nabijheid van de entrees met de supermarkten. Een belangrijk uitgangspunt is dat alle parkeerplekken in de openbare ruimte beschikbaar zijn voor alle gebruikers van het gebied en omgeving. Dit betekent dus dat in het openbaar gebied geen gereserveerde parkeerplekken voor winkels, woningen en dergelijke zijn. Verder is er bij de parkeerbalans rekening gehouden met de markt die plaats vindt op het zuidelijke deel van het Europaplein. Tijdens deze markt blijft nog een aantal parkeerplaatsen beschikbaar aan de noordzijde van het Europaplein.

⁵ Parkeerbalans Centrumplan Schaijk, Advin Adviseurs en ingenieurs, 20 januari 2015

Beleidsregels voor parkeerbeleid gemeente Landerd

De gemeente Landerd heeft beleidsregels voor parkeerbeleid opgesteld. Deze zijn als bijlage bij de regels gevoegd. Met het bestemmingsplan wordt geborgd dat op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd er voldaan wordt aan de beleidsregels en daarin opgenomen parkeernormen.

3.7 Duurzaamheid/ zuinig ruimtegebruik

De ontwikkeling van het Centrumplan Schaijk heeft als doel het centrum voor de langere termijn leefbaar en vitaal te houden. Er is sprake van herstructurering, op deze wijze wordt op efficiënte en zuinige wijze omgegaan met de ruimte in Schaijk. De ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Hierdoor hoeven er dus geen uitbreidingen buiten de kom van Schaijk plaats te vinden.

De woningen worden gebouwd volgens de principes van Aanpasbaar Bouwen, nulrede woningen en dergelijk. Dit met het oog op de duurzaamheid en langdurige verhuurbaarheid. De woningbouwvereniging die de woningen voor zijn rekening neemt, bouwt alleen nog maar woningen volgens deze principes. Hierbij is van belang dat de zorgpartijen binnen Schaijk intensief betrokken zijn geweest, onder andere via deelname in de projectgroep en de klankbordgroep. Mede door hun inbreng worden de woningen geschikt voor ouderen of personen met (beginnende) beperkingen. Voor het realiseren van de gebouwen gelden de reguliere normen van het bouwbesluit; daar zijn geen aanvullende milieueisen gesteld. Corporatie Brabant Wonen neemt een deel van de woningen af.

4. TOELICHTING OP DE REGELS

4.1 Algemeen

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Vanaf de ontwerpfase van het bestemmingsplan zal de verbeelding gecodeerd zijn. Daarnaast wordt qua systematiek aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kom Schaijk 2014'.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' is digitaal beschikbaar. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming. Op de verbeelding staat aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn. In de matrixen zijn de maximale bouwhoogtes en/ of goothoogtes ter plaatse weergegeven.

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Centrum

Een groot gedeelte van het plangebied is bestemd als Centrum. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan zoals detailhandel en dienstverlening, die onderling uitwisselbaar zijn. Er zijn twee supermarkten toegestaan uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze supermarkten is in de regels gemaximeerd. Laad- en losplaatsen zijn op de verbeelding aangegeven evenals gronden die uitsluitend voor een (gebouwde) parkeervoorziening gebruikt mogen worden. Op de verdieping zijn woningen toegestaan, het aantal woon-eenheden is op de verbeelding weergegeven.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. De maximale hoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Daar waar bijzonderheden qua bouwhoogte in verband met een entree, trappenhuis, bijgebouwen bovenop de 1^{ste} bouwlaag of galerij ter ontsluiting van de bovenwoningen zijn beoogd, is een (specifieke) bouwaanduiding opgenomen.

Verkeer – Verblijf

De openbare ruimte is bestemd als Verkeer – Verblijf. De openbare ruimte heeft naast de verkeersfunctie een belangrijke verblijfsfunctie. De straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen krijgen een bestemming Verkeer – Verblijf. Binnen deze bestemming kunnen nutsvoorzieningen worden opgericht.

Waarde – Archeologie 2

De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 2' omvatten gronden waar een verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 100 m² zijn slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek.

Waarde – Archeologie 3

De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 3' omvatten gronden waar een verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld en met een groter bruto oppervlak dan 250 m² zijn slechts mogelijk na het laten verrichten van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Anti-dubbeltelregel

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Afwijken van de bouwregels

Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1: Parkeernormen

Deze bijlage bevat een overzicht van de te hanteren parkeernormen bij vestiging van een functie en bij de toetsing van een aanvraag voor omgevingsvergunning.

5. BELEIDSKADER EN PROGRAMMA

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;

- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de door het Rijk gestelde 13 nationale belangen. De voor de regio Brabant opgaven zijn niet van toepassing op het plangebied. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is geen belemmering voor het Centrumplan Schaijk.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

De nationale belangen uit het Barro spelen geen rol binnen het plangebied.

5.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplanwijzigingen/uitgebreide omgevingsvergunning is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*
3. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*



Figuur 5.1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In bijlage 1 'Landerd, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse centrumplan Schaijk' wordt uitgebreid ingegaan op de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In het navolgende volgt dan ook een korte weergave van deze toets.

Trede 1; Actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede wordt op basis van de effectanalyse (zie verder paragraaf 3.3 en bijlage 1) geconcludeerd dat er in de kern Schaijk distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector. Daarmee voorziet de uitbreiding van het dagelijks aanbod in kwantitatieve zin in een (toekomstige) lokale en regionale⁶ behoefte. De in Schaijk en omgeving woonachtige consumenten krijgen een moderner supermarktaanbod, en daarmee wordt ook aan de aanwezige andere dagelijkse artikelenzaken meer perspectief geboden.

De in het centrumplan opgenomen toevoeging van winkelruimte in kwalitatieve zin wel sterk bij aan een actuele behoefte. Het gaat hierbij om de behoefte van zowel de consumenten als de ondernemers aan een meer geconcentreerd winkelaanbod en een aantrekkelijker verblijfsklimaat in het centrum. Er wordt voorkomen dat er meer koopkracht gaat afvloeien naar andere aankoopplaatsen met een geleidelijke verschraling van het voorzieningenniveau als gevolg. Ook op deze wijze bezien is er sprake van een positief effect op het leef-, woon-, en ondernemersklimaat in Schaijk, zowel op de korte maar zeker ook op de langere termijn.

De Landerdse woningbouwopgave bedraagt voor de komende 10 jaar (2015 - 2024) volgens de provinciale prognose 555 woningen. Er zijn reeds circa 320 woningen⁷ opgenomen in diverse plannen die gelden als "harde plancapaciteit". Daarnaast staan er plannen voor ongeveer 160 woningen in (de voorbereidende fase van de) procedure of er zijn overeenkomsten voor gesloten ("zachte plancapaciteit"). Het betreft bij elkaar dus plannen voor 480 woningen. Ook het centrumplan Schaijk is hierin meegenomen.

Met de toevoeging van appartementen in het Centrum van Schaijk wordt ingespeeld op de (lokale) behoefte die volgt uit het uitgevoerde woningbehoefte onderzoek uit 2013. Van de circa 5.800 woningen van de gemeente Landerd is ongeveer 48% gelegen in Schaijk. Dat wil zeggen circa 2.790 woningen. Tweederde hiervan bestaat uit ruime koopwoningen. Ongeveer 495 woningen van de 2.790, dus 18%, is in bezit van woningcorporatie Mooiland en het betreft met name woningen in de categorie betaalbare huurwoningen (€ 374,- € 574,-). 156 woningen van dit bezit betreft appartementen, waarvan 110 met lift.

De huishoudenssamenstelling van Schaijk komt overeen met het gemeentelijke beeld, maar er zijn iets minder gezinnen en iets meer oudere huishoudens (tussen 55 en 75 jaar en 75+). Uit het woonwensenonderzoek van 2013 blijkt dat de verhuisgeneigdheid in

⁶ Met name inwoners van Reek zijn voor het boodschappen doen sterk op Schaijk georiënteerd.

⁷ Stand voorjaar 2015.

Schaijk vrij hoog ligt: 38% van de huishoudens is verhuisgeneigd. De verhuisgeneigdheid is vooral hoog bij één- en tweepersoonshuishoudens (zowel tot 55 jaar als boven 55 jaar) en iets minder dan eenderde van de starters is verhuisgeneigd.

De meest genoemde verhuisredenen zijn de leeftijd /gezondheid, gelijkvloers willen wonen en een kleinere woning. Veel (vooral oudere) huishoudens geven aan dat bereikbaarheid van voorzieningen een belangrijke verhuisreden is. Het gaat hier met name om ouderen die (zorg)voorzieningen op korte loopafstand van de woning willen hebben. Minimaal 45% van elke doelgroep wil bij verhuizing in Schaijk blijven wonen. Vooral huishoudens vanaf 55 jaar (88%) zijn gehecht aan Schaijk. Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar verwachten uit Schaijk te vertrekken bij verhuizing, vaak naar Oss of elders in Nederland (vaak Eindhoven of 's-Hertogenbosch).

Van de verhuisgeneigden gaat het merendeel van de 55 plussers bij verhuizing op zoek naar een huurwoning met name grondgebonden seniorenwoningen. Daarnaast gaat ongeveer een derde van hen op zoek naar een appartement. In 2013 zijn er 1.050 verhuisgeneigde huishoudens van 55 jaar en ouder in Schaijk. 86% (903) woont in een koopwoning, 14% (147) in een huurwoning en 73% (766) wil gaan huren. Absolute favoriet is de grondgebonden seniorenwoning met 58% (445); een goede tweede is het appartement met 34% (260). Slechts 4% geeft als voorkeur aanleunwoning/serviceappartement. Qua huurprijzen is er een duidelijke voorkeur voor de prijsklasse € 535,- - € 575,-. Dit is niet gerelateerd aan kwaliteit.

Samengevat geldt dat het plan met een toevoeging van circa 47 woningen, waarvan 28 á 38 huurwoningen, gericht is op de opvang van een lokale behoefte, met naar verwachting een zeer beperkte regionale invloed.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Het centrumplan voorziet in de transformatie van meerdere nu lege (winkel)panden, centraal in het dorp. Leegstaande panden in bestaand stedelijk gebied worden vervangen door nieuwbouw waarin wonen en centrumfuncties worden gecombineerd, waarbij er geen schaarse ruimte wordt opgesoupeerd.

Daarmee gaat het dus om herstructurering van beschikbare gronden en (lege) panden in stedelijk gebied. Hierdoor wordt bovendien het aanzien en het verblijfsklimaat van het centrum van Schaijk sterk verbeterd.

Door de realisatie van het centrumplan kan er enige leegstand van winkelpanden buiten het centrale winkelgebied ontstaan. Het zal echter niet om grote aantallen (kunnen) gaan en aangezien het om verspreide bewinkeling gaat, zal het effect op het woon- en leefklimaat per saldo ook niet onaanvaardbaar aangetast worden. De gemeente zal herinvulling met andere functies dan detailhandel van leegstaande panden waar mogelijk faciliteren om de beweging van winkels naar het centrum te stimuleren.

Derde trede

Voor trede 3 van de Ladder is het vooral van belang dat de locatie in de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied ligt. Dat is hier het geval.

5.2 Provinciaal en regionaal beleid

5.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren. In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten wor-

den ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De provincie onderscheidt de volgende gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het Centrumplan Schaijk wordt invulling gegeven aan het provinciaal ruimtelijke ordeningsbeleid. Er is sprake van herstructurering waarbij sprake is van beheer van stedelijk gebied. De lokale behoefte wordt binnen de eigen gemeente, meer specifiek in Schaijk, opgevangen. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is in de vorige paragraaf behandeld. Verder conflicteert het Centrumplan Schaijk niet met de genoemde 13 provinciale belangen.

5.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied'.

Artikel 4.2 van de verordening bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend mogelijk zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 heeft betrekking op de nieuwbouw van woningen: De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Artikel 4.8 gaat in op detailhandelslocaties: een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:

- a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of
- b. het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in worden nagekomen.

Conclusie

De ontwikkeling Centrumplan Schaijk maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Volgens artikel 4.2. kunnen hier stedelijke ontwikkelingen plaats vinden (zie ook paragraaf 5.1.3).

Omdat artikel 4.8 voorziet in de mogelijkheid om detailhandel te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied en er door dit plan geen sprake zal zijn van een bovenregionale detailhandelslocatie, past het Centrumplan Schaijk ook voor wat detailhandel betreft binnen de verordening. In de effectenanalyse is nader ingegaan op de regionale afstemming.

Op 27 januari 2015 is het plan besproken tijdens de vergadering van het RRO –Werken. Geconcludeerd is dat het een lokale ontwikkeling betreft gezien de omvang en aard van de ontwikkeling. Behoud van de leefbaarheid in Schaijk is een belangrijke doelstelling. Er worden weinig winkelmeters toegevoegd. Wel wordt de zorg uitgesproken over de achterblijvende locaties. Hiermee is voldaan aan de verplichte regionale afstemming.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

In de Structuurvisie gemeente Landerd is het ruimtelijk beleid van de gemeente onderverdeeld in beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

Wonen

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

- het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
- het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);
- het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Economie

De economie van Landerd rust op vier pijlers die elk hun eigen dynamiek kennen. De (door)ontwikkeling van bedrijven is in de eerste plaats afhankelijk van de individuele ondernemer. De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zijn ook binnen dit thema centrale begrippen.

1. De reguliere bedrijven, veelal gevestigd op de verschillende bedrijventerreinen;
2. De agrarische sector, van oudsher een belangrijke economische speler in de gemeente;
3. De op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen, die overwegend in de centra van de kernen zijn gevestigd; onder dienstverlening wordt in dit verband bedoeld detailhandel, middenstand en kantoorfuncties;
4. De toeristisch-recreatieve sector.

Voorzieningen

Landerd kent op dit moment een goed voorzieningenaanbod. De gemeente is voor de toekomst alert op trends die hierop van invloed zijn, zoals een veranderende samenstelling van de huishoudens als gevolg van vergrijzing en een stagnerende bevolkingsgroei (en later krimp). Op termijn zal ook in Landerd het voorzieningenaanbod onder druk komen te staan. De van oorsprong zelfstandige en min of meer zelfvoorzienende dorpen zullen naar verwachting steeds meer transformeren naar woondorpen. Ondanks deze verandering blijft sprake van sociale binding. Een ontmoetingsplek binnen en buiten is voor inwoners daarbij van groot belang.

De publieke voorzieningen staan onder druk. De gemeente ziet een toenemend risico op leegstand over de volledige breedte: scholen, gemeenschapshuizen en sportvoorzieningen. De gemeente Landerd richt zich voor wat betreft deze voorzieningen primair op het investeren in functies en niet in voorzieningen ('stenen').

Wanneer er heroverwegingen van gebouwexploitatie aan de orde zijn voor voorzieningen, dan zal de gemeente aansturen op multifunctionele gebouwen dan wel multifunctioneel gebruik. Het zoveel mogelijk slim combineren van voorzieningen (ook organisatorisch) vormt een belangrijke kans: versterking, ketensamenwerking en kruisbestuiving. Daarbij zullen ook allianties met andere partijen worden gezocht.

Hoofdpijnen van beleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Landerd primair op het realiseren van een goede toekomstgerichte ruimtelijke kwaliteit.

De kernen

In de kernen stuurt de gemeente primair op de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen en op een goede relatie tussen het functionele gebruik van de gebouwen en de aangrenzende openbare ruimten. Daarbij worden in de centrumgebieden zwaardere eisen gesteld aan de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen. Deze gebieden vormen de centrale plekken van de kernen en dus van de gemeente. Daarmee zijn zij bepalend voor de identiteit. Daarnaast zijn de linten belangrijke dragers in dit ruimtelijk kwaliteitsbeeld.

Mobiliteit

De verkeersstructuur van de gemeente Landerd is op orde. Recent heeft de gemeenteraad ten aanzien van dit thema een notitie vastgesteld. De gemeente wordt ontsloten door twee belangrijke provinciale wegen, zowel in noord-zuidrichting (N277) als oost-westrichting (N324). De gemeente heeft een directe aansluiting op de snelwegen A50 en A59 en is daarmee goed ontsloten. Ook de ontsluiting richting de nabijgelegen grotere kernen Oss en Uden is goed. De gemeente kent geen blackspots.

Parkeren

Kernpunt is dat het parkeren bij uitbreiding of functieverandering op eigen terrein moet worden opgelost, volgens de vastgestelde parkeernormen. Indien dit niet mogelijk is moet per initiatief middels een dynamische parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal het initiatief moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein (zie hiervoor de Uitvoeringsparagraaf).

Schaijk

De verkeersstructuur van Schaijk kent weinig problemen. De bijzondere verkeersstructuur in het centrum leidt in de praktijk zelden tot onduidelijkheid of problemen. Ook is er momenteel voldoende parkeerruimte in Schaijk. Onder invloed van de ontwikkelingen in het centrum kan echter aanpassing van de verkeersstructuur of uitbreiding van de parkeer capaciteit nodig blijken. Dit dient verder uitgewerkt te worden.

Water

Ruimtelijke plannen moeten zowel ten aanzien van locatiekeuze en inrichting, als beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. Inzicht in de gevolgen van ruimtelijke plannen op waterhuishoudkundige aspecten geschiedt in een vroegtijdig stadium van de planvorming in het kader van de watertoets. De watertoets is nadrukkelijk verankerd in het proces van totstandkoming van met name bestemmingsplannen, met als doel dat water een volwaardige rol speelt in deze plannen.

Bij uitwerking van deze structuurvisie in concrete bestemmingsplannen vindt in alle gevallen een volledige ruimtelijke afweging plaats. De belangrijkste keuzes ten aanzien van het thema water zijn door de gemeente verankerd in verschillende (sectorale) beleidsdocumenten.. In alle gevallen zal bij de uitwerking van ruimtelijke plannen vroegtijdig afstemming worden gezocht met het Waterschap om ervoor te zorgen dat water hierin een volwaardige rol speelt

Beleid in relatie tot het plangebied

In de Structuurvisie Landerd staat dat er wordt gestreefd naar de totstandkoming van een centrumvisie voor Schaijk, met de verplaatsing van een supermarkt met enkele winkleenheden en een woonprogramma. Ook is een levendig en aantrekkelijk centrumgebied een belangrijke ambitie voor de gemeente Landerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

Wonen

Het beleid in het centrum van de drie kernen is gericht op functiemenging om de leefbaarheid van de kernen zoveel mogelijk te ondersteunen. De gemeente Landerd maakt daarbij geen functioneel onderscheid tussen de drie kernen.

Aan nieuwvestiging van wonen in het centrum wordt alleen medewerking verleend op het moment dat sprake is van een aantoonbare behoefte. Uit onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Landerd, blijkt dat de behoefte aan extramurale vormen van wonen met zorg hoger zal uitvallen dan is berekend ten tijde van de provinciale prognose. De gemeente zal daarom in eerste instantie openstaan voor woningen voor senioren in de centra.

Voor nieuwvestiging in het centrum gelden samengevat de volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren".
- Aan een omschakeling van een niet-woonfunctie naar woonfunctie wordt in de centra geen medewerking verleend.

Commerciële voorzieningen

Het beleid in het centrum van de drie kernen is gericht op functiemenging om de leefbaarheid van de kernen zoveel mogelijk te ondersteunen. Voor commerciële voorzieningen leidt dat tot de volgende beleidskeuzen:

Aan nieuwvestiging van commerciële voorzieningen in de centra wordt onder de volgende voorwaarden medewerking verleend:

- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren". Het initiatief leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in de betreffende kern;
- Grootschalige detailhandel is in beginsel uitgesloten.

Aan uitbreiding van commerciële voorzieningen in de centra, wordt onder de volgende voorwaarden, medewerking verleend:

- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren". Het initiatief leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in de betreffende kern, dit ter beoordeling van de gemeente.

Horeca

Het beleid in het centrum van de drie kernen is gericht op functiemenging om de leefbaarheid van de kernen zoveel mogelijk te ondersteunen. Horeca past in principe goed in de centra van de drie kernen, mits hierdoor geen overlast voor de omgeving ontstaat. De gemeente staat in de drie centra dan ook alleen daghoreca toe en avondhoreca waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van spijzen.

Avondhoreca waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken wordt per locatie door de gemeente afgewogen. Voor iedere ontwikkeling van horeca geldt de voorwaarde dat het initiatief de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein oplost; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren".

Conclusie

Het Centrumplan Schaijk geeft invulling aan de ambities die de structuurvisie verwoord. Het initiatief past binnen de gemeentelijke woonopgave. De woningen zijn, deels, ook geschikt voor senioren. De detailhandel lijdt niet tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Er wordt geen grootschalige detailhandel toegestaan. Er is sprake van de toevoeging van uitsluitend winkelondersteunende horeca, wat een vorm is van daghoreca. De parkeervraag wordt binnen het plan opgelost en de aanpassing aan de verkeersstructuur is in het kader van het centrumplan en onderhavig bestemmingsplan nader in beeld gebracht.

5.3.2 Bestemmingsplan Kom Schaijk 2014

In het bestemmingsplan Kom Schaijk 2014 wordt geregeld dat de bestaande centrumfuncties zoveel mogelijk bijeen worden gehouden rondom de kruising van de Runstraat – Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat. Om het levendige karakter van dit deel van het plangebied te behouden, heeft dit deel de bestemming “Centrum” gekregen, een bestemming waarbinnen de uitwisselbaarheid van diverse functies mogelijk is. Bundeling van niet-woonfuncties is hier gewenst, zodat deze functies elkaar versterken. Niet-woonfuncties buiten het centrum zouden naar het centrumgebied moeten verhuizen. De maatschappelijke functies in dit gebied zoals kerk, dorps huis, school en verzorgingshuis, krijgen een maatschappelijke bestemming. Ook buiten het centrumgebied, in de linten aan de Runstraat, Schutsboomstraat en Pastoor van Winkelstraat, zijn veel niet-woonfuncties gesitueerd. In dit bestemmingsplan worden de niet-woonfuncties in deze gebieden bestemd als Gemengd. Bestaande horeca en detailhandel is specifiek aangeduid binnen de bestemming Gemengd. Om een sterk centrum te behouden is nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van detailhandels- en horecafuncties binnen de bestemming Gemengd niet mogelijk.

5.3.3 Woonvisie

Er wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Zodra deze beschikbaar is, zal de essentie ervan en de doorwerking naar dit bestemmingsplan worden bekeken.

5.3.4 Mantelzorg

Uit de ‘Mantelzorgregeling gemeente Landerd’ blijkt dat de gemeente de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven. Er wordt voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is.

Conclusie

Met ingang van 1 november 2014 bij de inwerkingtreding van het nieuwe Besluit omgevingsrecht (Bor) is het creëren van tijdelijke woonmogelijkheden ten behoeve van mantelzorg grotendeels vergunningsvrij geworden. Dit aspect hoeft daarmee niet meer in een bestemmingsplan te worden geregeld.

5.3.5 Beleidsplan recreatie en toerisme

In het Beleidsplan recreatie en toerisme wordt het beleid van de gemeente Landerd op deze beleidsterreinen geformuleerd. Voor de kern Schaijk is het ondermeer van belang dat de gemeente Landerd meer moet gaan inspelen op de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van de Maashorst, ook in relatie tot de kernen. De aantrekkelijkheid voor de recreant van de drie kernen moet versterkt worden. De beeldkwaliteit van de dorpen is

niet uitnodigend, bijvoorbeeld door het ontbreken van aantrekkelijke pleintjes met terrassen waar men iets kan eten of drinken. Ook kunnen de dorpen versterkt worden door het ontwikkelen van kleinschalige dagattracties, zoals een museum, galerie of ruimte voor creatieve workshops.

Conclusie

Met de ontwikkeling van een nieuw centrum en de daarbinnen aangeboden functies, biedt Schaijk meer mogelijkheden tot het aantrekken van toeristen en recreanten.

6. VERANTWOORDING

6.1 Milieuaspecten algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: waterhuishouding, bodem, waarden (cultuurhistorie, archeologie en flora en fauna), m.e.r.-beoordeling, defensie, akoestiek, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

6.2 Waterhuishouding

Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Daar waar dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf.

Uitgangspunten van de gemeente

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee waterspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen. Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in waterparagraaf, verbeelding en regels.

Uitgangspunten waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:

1. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem;
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- Ruimteclaims voor waterberging;
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel;
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

8. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

Conclusie

In de huidige situatie is sprake van een reeds verhard (gebouwen en openbare ruimte) plangebied, met uitzondering van een bestaand groengebied en wat kleinere groenstroken, figuur 6.1. Door middel van dit plan wordt 587 m² extra verharding toegevoegd. Binnen het plan wordt voornamelijk groen gerealiseerd dat zal bestaan uit bomen. Het te verharden oppervlakte is dusdanig beperkt dat geen compensatie plaats hoeft te vinden.



Figuur 6.1: Bestaand groengebied

In het te realiseren en opnieuw in te richten openbaar gebied wordt in principe een gescheiden rioelstelsel aangelegd. Voorsnog sluit deze aan op het gemengde stelsel in de noordoosthoek van het plangebied.

6.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Er wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De conclusies zullen worden verwerkt in de plantoelichting.

6.4 Waarden

6.4.1 Cultuurhistorie

Archeologie en historie ‘vertellen’ samen de culturele geschiedenis van een gebied. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van Schaijk is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis die uiteraard niet op zichzelf staat.

Het begrip ‘cultuur’ heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het ‘alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht’ en staat cultuur tegenover natuur. In beperktere zin wordt het ook gebruikt voor kunstuitingen, cultuurpolitiek, bedrijfscultuur of de tradities van een land. In de archeologie en geschiedenis betekent cultuur ook ‘beschaving’, in de zin van dat een aantal mensen bepaalde kenmerken gemeen hadden.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de Runstraat, Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat aangemerkt als ‘redelijk hoge, historisch geografische lijnen’. Deze straten vormen de historische routes binnen Schaijk. De Runstraat en Pastoor van Winkelstraat met de aangrenzende bebouwing is aangemerkt als ‘historische stedenbouw’. Dit gedeelte betreft de historische kern, de oorsprong van Schaijk. Met betrekking tot genoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn in dit bestemmingsplan ontwikkelingen voorzien die de historische lijnen juist benadrukken. Zo zal de bebouwingswand aan de Pastoor van Winkelstraat worden versterkt met een nieuwe massa. Ook wordt de begeleiding van de Schutsboomstraat versterkt door het bouwen in de heersende rooilijn, in plaats van erachter zoals nu op sommige plekken in geval is. Daar waar de bebouwingswand in de Schutsboomstraat onderbroken wordt door de entree naar het parkeerplein, wordt de bebouwingswand met een bomenrij begeleid.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In de omgeving van het plangebied staat een aantal monumenten. Het betreft een rijksmonument:

- Pastoor van Winkelstraat 1 pastorie.

Gemeentelijke monumenten:

- Pastoor Van Winkelstraat 3 kerk, kerkhofmuur, toegangspoort;
- Pastoor Van Winkelstraat 5 raadhuis;
- Runstraat 5 voormalige brouwerij/herenhuis.

Door realisatie van het centrumplan bestaat er de mogelijkheid de profielen en ruimte van de Pastoor van Winkelstraat aan te passen zodanig dat de beeldruimte en beleefbaarheid van de monumenten aan deze straat verbetert. De met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zullen geen onevenredige belemmering vormen voor de monumenten.

6.4.2 Archeologie

Voor de gemeente Landerd is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het Archeologiebeleid van de gemeente Landerd is uiteengezet wat de exacte bepalingen zijn. Omvang van het te verstoren gebied en diepte van de werkzaamheden spelen hierin bijvoorbeeld een rol. Via dubbelbestemmingen 'Waarde –Archeologie' en bijbehorend vergunningenstelsel voor om verstoringen van het bodemarchief tegen te gaan is in voorliggend bestemmingsplan bescherming geboden.

6.5 Flora en fauna

6.5.1 Beleidskader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten,

plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten').

Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten')

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

6.5.2 Resultaten quickscan

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd. In deze paragraaf worden de resultaten en adviezen behandeld.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op ruim 15 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Resultaten toetsing flora- en faunawet

- Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3). Het plangebied kan waarde hebben als vaste rust of verblijfplaats van zowel boombewonende als gebouw bewonende vleermuizen. Het plangebied kan tevens onderdeel zijn van het foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen uit de omgeving. Met de ontwikkeling zullen mogelijk vaste rust- en/of verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en/of vliegroutes voor vleermuizen verdwijnen. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen hierdoor niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek (conform het vleermuisprotocol) naar het voorkomen en (functionele) gebruik van het plangebied van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger is noodzakelijk.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk nestplaatsen aanwezig van de gierzwaluw. Van deze soort zijn de nesten jaarrond beschermd (alsmede het functioneel leefgebied waarin de nesten gelegen zijn). Met de sloop kunnen mogelijke nestplaatsen verloren gaan. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er nestplaatsen van de gierzwaluw aanwezig zijn binnen het plangebied.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie. De nesten van vogelsoorten die hier kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd

gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

Vervolgstappen

Naar aanleiding van de quickscan wordt vervolgonderzoek uitgevoerd naar de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige bestemmingen/ gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁸. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een milieugevoelige bestemming dient te zijn. Milieugevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen. Bedrijven zijn geen milieugevoelige bestemming. Voor gebieden met functiemenging is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten opgesteld. Functiemengingsgebieden zijn bijvoorbeeld stadscentra, dorpskernen en winkelcentra. Voorliggende ontwikkeling kan geschaard worden onder de noemer winkelcentra/dorpskern.

⁸ VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*, VNG uitgeverij: Den Haag.

6.6.1 Bedrijven in relatie tot het plangebied

In het voorliggende plan wordt de realisatie van een aantal winkels, woningen, horeca, een supermarkt en parkeren in openbaar gebied mogelijk gemaakt. Een supermarkt valt onder categorie B conform de specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een dergelijke activiteit kan worden uitgeoefend in gemengd gebied onder die voorwaarde dat zij bouwkundig gescheiden zijn van woningen. Winkels vallen onder categorie A, deze kunnen aanpandig aan woningen worden gerealiseerd. Het parkeren valt onder het normaal gebruik van openbare wegen/ruimte.

De winkels vormen geen belemmering vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzoneering. De supermarkt heeft twee geluidsbronnen: verkeer (parkeren en verkeersgeneratie) en installaties/inrichting (incl laden en lossen en winkelkarretjes). Met betrekking tot de installaties van de supermarkt (koelinstallatie en luchtbehandeling) geldt dat deze bouwkundig gescheiden moeten zijn van de aanpalende woningen (categorie B). Na vaststelling van het bestemmingsplan zal ook bij de realisatie van de supermarkt een toetsing van de geluidsniveaus van de installaties plaats vinden in het kader van het Activiteitenbesluit. Voor het onderdeel laden en lossen van de supermarkt geldt dat deze afgescheiden dient te zijn van de aanpalende woningen. Hiervan is sprake, zodat ook deze functie op dit onderdeel geen belemmering vormen voor omliggende functies.

Omdat sprake is van een laad- en losvoorziening is een akoestisch onderzoek verricht naar het inrichtingslawaaï veroorzaakt door het laden en lossen op het achterterrein.

Wanneer de resultaten van dit onderzoek bekend zijn, zullen deze worden toegevoegd in de plantoelichting.

6.7 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Nadat alle omgevingsonderzoeken zijn uitgevoerd, zal de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

6.8 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend. Het bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidzone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

6.9 Akoestiek

Er wordt een onderzoek uitgevoerd naar de akoestische effecten vanwege wegverkeerslawaai. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zullen worden verwerkt in de plan-toelichting.

6.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De resultaten van dit onderzoek zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden ingevoegd.

6.11 Externe veiligheid

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Ook liggen er in en in de omgeving geen transportroutes of transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.12 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is enerzijds het beoordelingskader voor agrarische geur uit dierenstallen bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Anderzijds is de Wgv ook van belang voor de toetsing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid bij ruimtelijke plannen (de zogenaamde omgekeerde werking). Bijvoorbeeld bij de uitbreiding van een veehouderij of het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen. In het kader van deze omgekeerde werking moet bekeken worden of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object) en of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen).

De Wgv stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geurremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

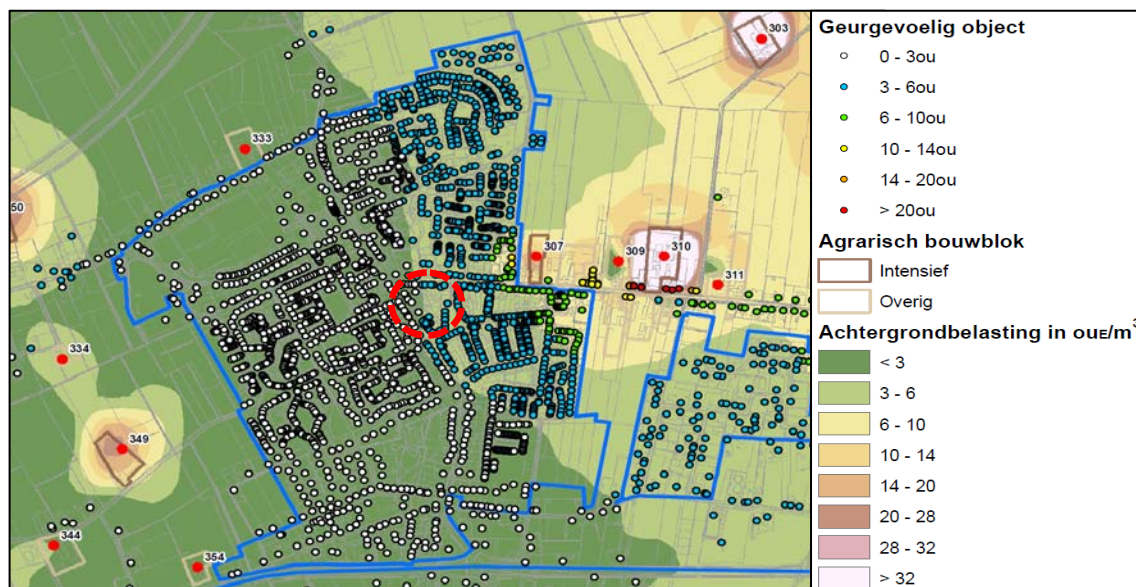
Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Landerd de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd', de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' en de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' vastgesteld. Vanwege het herstel van een ontbrekend tekstdeel heeft de gemeenteraad op 12 maart 2015 een gewijzigde geurverordening vastgesteld. Deze

'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' is de nu geldende verordening. Op grond van de verordening gelden maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Ook zijn minimale afstanden aangegeven voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

Woon- en leefklimaat

In bovengenoemde geurgebiedsvisie heeft de raad zich uitgesproken bij welke maximale achtergrondbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Binnen de bebouwde kom (daarvan is in dit geval sprake) is volgens de gemeenteraad sprake van een optimaal woon- en leefklimaat indien de achtergrondbelasting niet meer bedraagt dan 6 ouE/m^3 .

In de geurgebiedsvisie is eveneens de huidige achtergrondbelasting (peildatum 6 februari 2014) in de gemeente Landerd in beeld gebracht. Uit onderstaande uitsnede blijkt, dat de achtergrondbelasting in het plangebied $0 - 6 \text{ ouE/m}^3$ bedraagt. Geconcludeerd wordt, dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.



Belangen veehouderij

Rondom de kern van Schaijk zijn meerdere veehouderijen gelegen, zoals ook op bovenstaande kaartuitsnede te zien is. Gelet op de ligging van bestaande geurgevoelige objecten tussen deze veehouderijen en het plangebied, kan met zekerheid worden geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen verdere belemmering zal vormen voor deze veehouderijen. De belangen van veehouderijen worden derhalve niet geschaad.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is en dat er geen enkele veehouderij on- evenredig in zijn belangen geschaad wordt.

7. HANDHAVING

7.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleidsplan en het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving. Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van

burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.2.1 Bro is aangewezen als bouwplan:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie)
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid bouwplannen te realiseren als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De gronden zijn voor een groot deel in eigendom van de ontwikkelende partijen, de overige gronden zijn in eigendom van de gemeente Landerd. Tussen de gemeente en deze partijen zijn twee anterieure overeenkomsten worden afgesloten. Hiermee vervalt de noodzaak voor een exploitatieplan, het kostenverhaal is immers middels de anterieure overeenkomst anderszins verzekerd.

9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Inspraak en vooroverleg

Het voortraject: informele inspraak, informatievoorziening en overleg

Gedurende de gehele planvorming rondom het centrumplan zijn de gemeente en private initiatiefnemers in overleg geweest met bewoners en diverse andere belanghebbenden. Dit overleg is belangrijk om tot een gemeenschappelijk gedragen streefbeeld te komen. Er zijn informatieavonden gehouden, individuele gesprekken gevoerd en er is een speciale website ingericht ter informatie. Tijdens de informatieavonden zijn presentaties gehouden over de inhoud en voortgang van het plan. Tijdens verschillende individuele gesprekken en overleggen was er gelegenheid om over specifieke aangelegenheden afspraken te maken tussen partijen onderling en via de website kunnen alle belangstellenden de inhoud en voortgang van het plan bekijken, lezen over de achtergronden en op de hoogte gehouden worden van nieuws rondom het plan.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden gevoerd met de verschillende overleginstanties van de gemeente Landerd. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. *PM*

Van de volgende instantie is een reactie ontvangen:

1. *PM*

In het navolgende schema wordt de reactie genoemd en behandeld. Op verschillende onderdelen heeft de vooroverlegreactie geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen worden na de beantwoording beknopt opgesomd.

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het vooroverleg heeft plaatsgevonden.

Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeen-

telijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het voorontwerpbestemmingsplan zal gelijktijdig met het vooroverleg ter visie worden gelegd voor inspraak..

9.2 Zienswijzeprocedure

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt het ontwerpwijzigingsplan voor eenieder ter inzage gelegen op de gemeentesecretarie in het gemeentehuis Landerd alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan wordt kennisgegeven via diverse media, zoals de gemeentelijke website.

Deze paragraaf wordt aangevuld na afloop van de zienswijzeperiode.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:
Effectanalyse

Landerd, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse centrumplan Schaijk



Landerd, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse centrumplan Schaijk

Rapportnummer:	203X01130.080283_4
Datum:	21 januari 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer D. Boeve
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Nadja Bressers
Trefwoorden:	Landerd, centrumplan, Schaijk, uitbreiding, vernieuwing, clustering, distributieplanologische mogelijkheden, effecten
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	In het kader van de ruimtelijk-functionele onderbouwing voor het beoogde centrumplan voor Schaijk heeft BRO de marktmogelijkheden voor en effecten van het centrumplan onderzocht.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN	7
2.1 Distributie-planologische aspecten	7
2.2 Ruimtelijke aspecten	9
2.3 Juridisch-planologische aspecten	9
2.4 Slotoverweging	15
3. ONTWIKKELINGSKADER	17
3.1 Aanbod Landerd	17
3.2 Aanbod Schaijk	18
3.3 Ontwikkelingen sinds 2008	23
3.4 Trends en ontwikkelingen	24
3.5 Beleidskaders	28
3.6 Plannen en initiatieven	30
3.7 Draagvlak	31
3.8 Huidig en toekomstig functioneren	32
3.9 Kwaliteiten, knelpunten, kansen en bedreigingen	36
4. EFFECTEN	37
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Aanbod Landerd hoofdbrancheniveau	1
Bijlage 2: Mutaties 2008-2014	3

1. INLEIDING

Achtergrond en vraagstelling

Eind oktober 2013 is de Ontwikkelingsvisie centrumplan Schaijk aan de inwoners gepresenteerd. Dit plan beoogt het realiseren van een levendig dorpshart door onder meer het concentreren van de bewinkeling in het centrale deel van het dorp Schaijk. Naast het toevoegen van ca. 41 woningen en het sterk aanpassen van de ruimtelijke structuur, vormt de retailontwikkeling een van de hoofdpijlers van het centrumplan.

Op dit moment zijn de winkels en de andere commerciële publieksgerichte voorzieningen sterk verspreid aanwezig over de dorpskern. De winkelstructuur is historisch gegroeid als een 'kralensnoer', waardoor er eigenlijk geen sprake is van een echt centraal winkelgebied. Dit is geen duurzame basis voor een levensvatbaar winkelgebied. Bovendien bestaat er al jaren de wens om een centraal en gezellig dorpshart te maken. Het centrumplan gaat uit van de clustering van winkels, zodat deze elkaar kunnen versterken en er een levendig dorpshart ontstaat. De verwachting bestaat dat het centrumplan door de toegenomen aantrekkingskracht meer bezoekers zal trekken en daardoor ook een vliegwielfunctie kan vervullen voor andere ontwikkelingen in de directe omgeving van het centrum en voor de aantrekkelijkheid van het dorp als geheel.

Onderdeel van het centrumplan is de verplaatsing en upgrading tot een moderne maatvoering van de in Schaijk reeds aanwezige supermarkt Albert Heijn. Daarnaast omvat het plan de (gefaseerde) bouw van enkele andere (winkel)units. Voor de invulling hiervan wordt vooral gestreefd naar verplaatsing van nu reeds elders in Schaijk gevestigde ondernemingen. Daarnaast is ook nieuwvestiging te faciliteren.

Omdat voor de uitvoering van het centrumplan een bestemmingsplanwijziging nodig is, moet er ook een ruimtelijk-functionele onderbouwing komen. In een dergelijke onderbouwing worden in kwantitatieve zin de marktmogelijkheden voor een eventuele uitbreiding van het winkelaanbod aangegeven en daarnaast in kwalitatieve zin de ruimtelijk relevante voor- en nadelen van de beoogde ontwikkeling. Sinds de verplichte toepassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' dient hierbij ook bijzondere aandacht aan de effecten op de leegstand gegeven te worden, en aan de gevolgen daarvan voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

De centrale vragen voor het onderzoek zijn als volgt geformuleerd:

- In hoeverre is er distributieve ruimte aan te geven voor een uitbreiding van het winkelaanbod in Schaijk, rekening houdend met de uitgangssituatie en de trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod, en met welke reeds gevestigde of

nieuwe (soorten) winkels kan de ruimtelijk-functionele aanbodstructuur versterkt worden?

- Wat zijn de mogelijke gevolgen van de realisatie van het centrumplan (inclusief de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de AH-supermarkt) voor de consumentenverzorging in en de ruimtelijk-functionele (detailhandels)structuur van Schaijk en omgeving?
- Wat zijn de effecten van de realisatie van het centrumplan op de (winkel)leegstand in Schaijk en omgeving en hoe kunnen eventuele negatieve effecten ondervangen worden?

In voorliggende rapportage wordt antwoord gegeven op deze vragen.

Het centrumplan Schaijk

Het centrumplan voorziet in het herstructureren van het centraal in Schaijk gelegen gebied tussen de hoofdassen Pastoor van Winkelstraat en Schutsboomstraat en het Europaplein. De Pastoor van Winkelstraat wordt ervaren als het historische centrum van Schaijk, mede vanwege de historische bebouwing. Aan de hoofdassen bevinden zich enkele winkelpanden, waaronder de EMTÉ-supermarkt, enkele momenteel lege winkelpanden (Plus, Boerenbond) en het voormalige gemeentehuis. Het gebied kent momenteel een weinig aantrekkelijke uitstraling.

Belangrijke onderdelen van het centrumplan zijn:

- Het realiseren van een aantrekkelijk centrumgebied, levendig, verbindend, met terrasjes en plezierige plekjes;
- het bereiken van openheid in het gebied, korte looplijnen tussen de Pastoor van Winkelstraat en het Europaplein;
- het bundelen van winkels zodat ze elkaar versterken en een meer geconcentreerd winkelhart gerealiseerd wordt;
- de inpassing van een tweede supermarkt (verplaatser) in het centrum als publiekstrekker;
- het mogelijk maken om de weekmarkt op het Europaplein en de kermis, carnaval en nieuwe evenementen op de Pastoor van Winkelstraat te situeren;
- het inpassen van nieuwe parkeervoorzieningen.

Er zijn in het centrumplan in totaal 41 nieuwe woningen voorzien. De elders in Schaijk gevestigde Albert Heijn wordt verplaatst naar het centrum, waarbij de verplaatsing gepaard zal gaan met een schaalvergroting. Ook is ruimte voor aanvullende detailhandel en andere publieksgerichte bedrijvigheid zoals horeca, zakelijke dienstverlening en andere functies. Overigens is de in het centrum gevestigde EMTÉ supermarkt los van het centrumplan reeds uitgebreid door de voormalige groentezaak bij de supermarkt te betrekken (+225 m² bvo¹), verdere uitbreiding van deze supermarkt wordt vooralsnog niet voorzien.

¹ Rekenend met een bvo-/wvo-factor van 0,8 is dit een uitbreiding van ca. 180 m² wvo.

Het centrumplan zal gefaseerd uitgevoerd worden, waarbij in het *eerste bouwdeel* de doorsteek van de Pastoor van Winkelstraat naar het Europaplein gerealiseerd wordt en de tweede supermarkt ingepast wordt. De Albert Heijn supermarkt zal een omvang krijgen van ca. 1.250 m² wvo (in de huidige situatie is de supermarkt ca. 650 m² wvo). In het bouwvolume bij de Albert Heijn worden verder nog zeven units ingepast van in totaal 1.065 m² bvo, dit kan zowel dagelijks als niet-dagelijks zijn. In het bouwvolume achter de Kruidvat wordt nog een winkel van ca. 250 m² bvo ingepast. In het eerste bouwdeel worden verder 38 woningen voorzien en een kantoor. Rekenend met een bvo-/wvo-factor van 0,8 wordt in het eerste bouwdeel de realisatie van ca. 2.300 m² wvo aan winkels voorzien. In het *tweede bouwdeel* wordt ca. 500 m² bvo (= 400 m² wvo) aan overige winkels gerealiseerd. Dit kan dagelijks en niet-dagelijks zijn. Overigens bestaat hier ook een optie voor daghoreca. In dit bouwdeel worden tevens 9 appartementen gerealiseerd. Er worden in totaal zes woningen gesloopt, waardoor per saldo het centrumplan voorziet in een toevoeging van 41 woningen.

In totaal voorzien bouwdeel 1 en 2 in de ontwikkeling van 2.700 m² wvo aan commerciële ruimte. Dit kan theoretisch volledig ingevuld worden met dagelijkse artikelenwinkels, terwijl er maximaal 1.450 m² wvo ingevuld kan worden met niet-dagelijkse artikelenwinkels (de komst van de supermarkt staat immers al vast). Het is echter zeer onwaarschijnlijk dat dit metrage ook daadwerkelijk toegevoegd wordt omdat de invulling deels uit dagelijkse en deels uit niet-dagelijkse artikelenwinkels zal bestaan, en er ook enige horeca wordt voorzien. Bovendien gaat het deels om verplaatsters (in ieder geval 600 m² wvo supermarkt), en zal in enkele gevallen het te verlaten pand geen herinvulling met een winkel krijgen.

Door de herontwikkeling van leegstaande panden wordt verder ook (als zodanig bestemde) winkelruimte uit de markt genomen. Zo worden de voormalige panden van de Plus, het gemeentekantoor, de Boerenbond en enkele woningen (met bestemming winkel of centrumdoeleinden) gesloopt ten behoeve van het centrumplan. Het betreft vrij omvangrijke metrages (o.a. Boerenbond 1.100 m², woningen aan Pastoor van Winkelstraat 600 m², pand gelegen naast EMTE 600 m²).

Daarnaast zijn er twee mogelijke toekomstige bouwdelen (3A en 3B²), indien er in de toekomst nog meer markt vraag zou ontstaan in Schaijk. Gezien het feit dat onzeker is of deze bouwdelen aan de orde zullen komen in de toekomst, wordt in voorliggend onderzoek enkel op de eerste twee bouwdelen ingegaan.

Op navolgende pagina worden visualisaties van het centrumplan weergegeven.

² De toekomstige bouwdelen 3A en 3B maken geen deel uit van het bestemmingsplan. Er is een bescheiden uitbreiding van het winkelaanbod in voorzien.

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

2.1 Distributie-planologische aspecten

De uitgangssituatie

De kern Schaijk (ca. 7.030 inwoners) beschikt over een redelijk uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod gezien het aantal inwoners en de situering ten opzichte van grotere kernen met een uitgebreid winkelaanbod zoals Oss en Uden. Schaijk vervult vooral een belangrijke boodschappenfunctie voor de eigen inwoners, maar zeker ook voor inwoners van de directe omgeving. Zwakkere punten zijn de omvang van de aanwezige supermarkten en de spreiding van het winkel- en voorzieningenaanbod over de kern en het centrumgebied. Positief is dat het aantal inwoners de komende jaren waarschijnlijk niet zal krimpen, maar nog iets zal groeien.

Functionele versterkingsmogelijkheden: dagelijkse artikelen

Boodschappen doen staat centraal in Schaijk

Het winkelaanbod in plaatsen als Schaijk is met name gericht op het 'boodschappen doen', het aanschaffen van de levensmiddelen en andere frequent benodigde artikelen. De sector dagelijkse artikelen (supermarkten, levensmiddelenpecialzaken en drogisterijen en apotheken) vult dit voor een belangrijk deel in en binnen de sector zijn de supermarkten de belangrijkste publiekstrekkers. Zij bepalen daarmee in belangrijke mate de trekkracht van het gehele winkel- en voorzieningenaanbod in een kern als Schaijk.

Vergroting/modernisering supermarkten gewenst

Om de functie goed te kunnen vervullen, moet er in supermarkten voldoende ruimte zijn voor keuze, comfort, service en presentatie. Ook de beschikbare ruimte voor de doorstroming van bezoekers, kassa's en inpakruimte is belangrijk. Door uitbreiding is bovendien meer efficiency te behalen in de bedrijfsvoering. Supermarkten die niet moderniseren en uitbreiden, worden op termijn gemeden door de consument of alleen nog bezocht voor de 'vergeten boodschappen'. De afgelopen jaren is gebleken dat consumenten ook voor dagelijkse aankopen bereid zijn om buiten de eigen plaats te winkelen. De meeste consumenten zijn immers overwegend goed geïnformeerd en bovendien mobiel.

Vooralsupermarkt Albert Heijn heeft momenteel een te klein vloeroppervlak om de verzorgingsfunctie goed en klantgericht te vervullen. Omdat de supermarkt is omgeven door woningen, is het ruimtelijk gezien niet mogelijk de gewenste schaalvergroting (met voldoende parkeermogelijkheden) op de huidige locatie in te passen.

Bovendien is de synergie met andere winkels door de ligging in een woongebied buiten het centrum beperkt.

Het centrumplan en met name de vestiging van een moderne Albert Heijn supermarkt in het centrum, zal de boodschappenfunctie van Schaijk voor de eigen inwoners en ook voor de directe omgeving verder versterken. Een versterking van de winkelstructuur in Schaijk door realisatie van het centrumplan zal dan ook leiden tot een hogere koopkrachtbinding. De toevloeiing van buiten het primaire verzorgingsgebied zal ook weer iets toe kunnen nemen. Onder meer op basis van het huidige bovengemiddelde functioneren en de verwachte toename van de binding en toevloeiing is in de dagelijkse sector een theoretische uitbreidingsruimte van ca. 700 tot 930 m² wvo te benaderen. Dat is voldoende om de Albert Heijn supermarkt een modernere maatvoering te geven en voor de ontwikkeling van enkele aanvullende winkels in de dagelijkse sector (indicatief 100 tot 330 m² wvo). Voor een derde supermarkt bestaat op basis van de gehanteerde uitgangspunten theoretisch geen ruimte.

Moderne grotere supermarkten hebben uiteraard ook betere versafdelingen dan kleinere, en ze worden daarmee in zekere zin meer concurrerend voor de aanwezige levensmiddelenpeciaalzaken. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat die supermarkten ook veruit de grootste publiekstrekkingen zijn voor een winkelcentrum als dat van Schaijk. Onderzoek³ heeft ook uitgewezen dat de aanwezigheid van supermarkten in een op boodschappen doen gericht winkelgebied essentieel is voor het functioneren van speciaalzaken (en andere winkels). Daar de overige winkels in het centrumplan van Schaijk gesitueerd zijn naast of tussen de beide supermarkten, kunnen deze optimaal profiteren van de aanwezigheid van de supermarkten.

Functionele versterkingsmogelijkheden: sector niet-dagelijkse artikelen

In de sector niet-dagelijkse artikelen is voor Schaijk theoretisch maar beperkt uitbreidingsruimte te berekenen (ca. 200-600 m² wvo), er van uitgaande dat het huidige aanbod redelijk functioneert. De vooruitzichten in de sector als geheel zijn ook minder gunstig dan bij de dagelijkse artikelen, mede omdat een verdere toename van het webwinkelen verwacht wordt en de consument bovendien gemakkelijk uitwijkt naar de nabijgelegen grote winkelgebieden in Oss en Uden. Dat wil echter nog niet zeggen dat er geen mogelijkheden voor versterking meer zijn. De mutaties in de afgelopen jaren hebben aangetoond dat er ook in Schaijk dynamiek in de sector is en dat er wel degelijk marktmogelijkheden voor nieuwe initiatieven in kleinere (centrum) kernen aanwezig zijn.

Wel dient dan voldaan te worden aan randvoorwaarden zoals een goede bereikbaarheid, voldoende en comfortabele parkeermogelijkheden, een aantrekkelijk ver-

³ Strabo, De veranderende rol van de supermarkt in winkelcentra, 2010
DTnP 2010: Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak

blijfsklimaat en de aanwezigheid van enkele publiekstrekkingen. Met het centrumplan wordt hier juist op ingespeeld.

Voor Schaijk liggen vooral kansen in de kwantitatieve versterking van de branches warenhuis, kleding en mode en huishoudelijke en luxe artikelen. In de huidige situatie hebben de meeste branches/winkels hier een opvallend beperkte schaal. Hierbij kan het ook gaan om een uitbreiding van bestaande winkels, bijvoorbeeld in combinatie met een verplaatsing naar het (nieuwe) centrum.

Functionele versterkingsmogelijkheden overig

Hoewel Schaijk al over een redelijk uitgebreid aanbod aan horeca en andere dienstverlening beschikt, biedt het centrumplan wel mogelijkheden om te komen tot een betere concentratie in het centrumgebied. Met name de toevoeging van daghoreca in (of bij) het centrumplan kan bijdragen aan een verlenging van de verblijfsduur en het beter dan nu inspelen op het toeristisch-recreatief potentieel van de omgeving.

2.2 Ruimtelijke aspecten

Met de realisatie van het centrumplan ontstaat een centraal circuit, hetgeen in z'n algemeenheid zeer gunstig is voor de 'doorbloeding' van een centrumgebied. Daarnaast wordt de parkeercapaciteit in het centrum van Schaijk aanzienlijk uitgebreid en dat is belangrijk voor het bezoek aan het gehele centrum.

Omdat bestaande, leegstaande panden worden vervangen door nieuwbouw, wordt het aanzien van het centrumgebied, en daarmee het verblijfsklimaat aanzienlijk verbeterd: Schaijk krijgt een centrale plek en daarmee een echt dorpshart (dat nu ontbreekt). Bovendien kunnen door de winkels en andere voorzieningen door de clustering profiteren van gemeenschappelijke faciliteiten, elkaars nabijheid en aantrekkingskracht. De consument heeft bovendien als voordelen gemak, overzichtelijkheid en ruimere keuzemogelijkheden. Clustering resulteert daardoor in meer bezoekers. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan een beperking van verkeersbewegingen. Het toevoegen van woningen draagt bovendien ook bij aan het versterken van de levendigheid en de veiligheid in het centrum.

2.3 Juridisch-planologische aspecten

2.3.1 Duurzame ontwrapping

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrapping van de voorzieningestructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op

lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Als door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied een andere winkel verdwijnt, dan is de variatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd, als modern aanbod verouderd aanbod vangt.

Eerste levensbehoefte

De term 'eerste levensbehoefte' is door de Afdeling Bestuursrecht van Raad van State gebezigd in de uitspraak over de winkelontwikkelingen in op de locatie.

De Zeeland in Bergen op Zoom (Uitspraak 201208105/1/R1, 18 december 2013):

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 juni 2009, zaak nr. 200808122.1.R3) komt voor de vraag of er een duurzame ontwrichting zal ontstaan van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen zal ontstaan. In voornoemde uitspraak is doorslaggevend geacht of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. In haar uitspraak van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3 met betrekking tot de situatie waarin het niet ging om dagelijkse boodschappen die in een supermarkt worden gedaan, maar om niet-dagelijkse inkopen, heeft de Afdeling beoordeeld of de inwoners van het verzorgingsgebied, na realisatie van de voorzieningen, op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. De afdeling ziet aanleiding om, anders dan in voornoemde uitspraken, voor de beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau vanaf heden doorslaggevend te achten of inwoners van een bepaald gebied niet langer op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften".

Bij duurzame ontwrichting gaat het dus om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

In deze uitspraak komt niet helder naar voren wat onder eerste levensbehoeften (of ook wel primaire levensbehoeften genoemd) moet worden verstaan. Voorbeelden van omschrijvingen zijn 'Alles wat aan voeding, huisvesting, verwarming, huishoudelijke artikelen, enz. onontbeerlijk is om te kunnen leven' (Encyclo.nl) of 'Levensbehoeften: de eerste levensbehoeften voeding, kleding en onderdak' (van Dale.nl). Uit de diverse bespiegelingen over het begrip komt naar voren dat er ook allerlei andere zaken onder gerekend (zouden) kunnen worden, zoals aandacht, sociale participatie, internet, etc.

Geconcludeerd moet worden dat er geen eenduidige omschrijving van het begrip bestaat. BRO vertaalt het begrip in het kader van distributie-planologische vraagstukken daarom in de geest van de bovengenoemde uitspraak van de Afdeling naar

'dagelijkse benodigde artikelen' en in het verlengde daarvan naar de sector dagelijkse artikelen (supermarkten, voedings- en genotsmiddelenspecialzaken en winkel op het gebied van persoonlijke verzorging). Aangezien deze winkels voorzien in de eerste levensbehoeften, dient in ruimtelijk-functionele onderbouwingen ook aandacht geschonken te worden aan het effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur: kan de consument op aanvaardbare afstand van de woning zijn of haar dagelijks inkopen blijven doen?

Acceptabele afstand

Uit de jurisprudentie komt niet naar voren wanneer een afstand acceptabel is. Die afstand wordt onder andere bepaald door de omstandigheden van de consument en de ruimtelijk-functionele context. In dunbevolkte gebieden is dit laatste anders dan in dichtbevolkte (en bewinkelde) gebieden. Landelijk bedraagt de gemiddelde afstand tot een (grotere) supermarkt momenteel ca. 900 meter, maar dit verschilt per provincie, streek of plaats.

Duurzame ontwrichting en het centrumplan Schaijk

Door het realiseren van het centrumplan in Schaijk neemt het verzorgingsniveau op het gebied van boodschappen doen voor de consument in Schaijk en nabij gelegen plaatsen alleen maar toe, er ontstaan geen beperkingen in het doen van boodschappen. Er is sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur en daarmee een verbetering van de consumentenverzorging. Ook al zou door de verplaatsing en versterking van de Albert Heijn en de realisatie van aanvullende op boodschappen gerichte winkels, een andere supermarkt of winkels in de dagelijkse sector uit het aanbod verdwijnen, dan nog blijft de consument beschikken over voldoende keuzemogelijkheden om dagelijkse boodschappen op aanvaardbare afstand van de eigen woning te kunnen blijven doen. Bovendien achten wij de kans hierop, ook gezien het feit dat het voor een belangrijk deel verplaatsers zal betreffen, zeer klein.

2.3.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplanwijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig noodzakelijk, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveeringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingsbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Bij het centrumplan Schaijk gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het in ieder geval detailhandelsontwikkelingen betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen).

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

- a. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
- b. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*
- c. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aan-

dacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) onderschrijft de Afdeling dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking voor centrumplan Schaijk

Trede 1; Actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er in de kern Schaijk distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector. Daarmee voorziet de uitbreiding van het dagelijks aanbod in kwantitatieve zin in een (toekomstige) lokale en regionale⁴ behoefte. De distributieve ruimte is in ieder geval voldoende voor de verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn en dan blijft er ook nog distributieve ruimte over voor een verdere uitbreiding van de dagelijkse sector in het centrum (dus niet zijnde verplaatsers). Het initiatief speelt daarnaast sterk in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, keuzemogelijkheden voor de consument). De in Schaijk en omgeving woonachtige consumenten krijgen een moderner supermarktaanbod, en daarmee wordt ook aan de aanwezige andere dagelijkse artikelenzaken meer perspectief geboden.

Hoewel er in kwantitatieve zin maar beperkt uitbreidingsruimte voor de niet-dagelijkse sector aan te geven is, draagt de in het centrumplan opgenomen toevoeging van winkelruimte in kwalitatieve zin wel sterk bij aan een actuele behoefte. Het gaat hierbij om de behoefte van zowel de consumenten als de ondernemers aan een meer geconcentreerd winkelaanbod en een aantrekkelijker verblijfsklimaat in het centrum. Het centrumplan biedt de consument een aantrekkelijker winkelcentrum en de ondernemers (daardoor) een beter perspectief voor de toekomst. Voorkomen wordt immers dat er meer koopkracht gaat afvloeien naar andere aankoopplaatsen met een geleidelijke verschraling van het voorzieningenniveau als gevolg. Ook zo bezien is er sprake van een positief effect op het leef-, woon-, en ondernemersklimaat in Schaijk, zowel op de korte maar zeker ook op de langere termijn.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Het centrumplan voorziet in de transformatie van meerdere nu lege (winkel)panden, centraal in het dorp. Daarmee gaat het dus om herstructurering van beschikbare gronden en (lege) panden in stedelijk gebied. Hierdoor wordt bovendien het aanzien en het verblijfsklimaat van het centrum van Schaijk sterk verbeterd.

Door de realisatie van het centrumplan kan er enige leegstand van winkelpanden buiten het centrale winkelgebied ontstaan, omdat zaken verplaatsen naar het centrum of de nieuw in het centrum gevestigde winkels het beter doen dan de buiten het centrum aanwezige winkels. Het zal echter niet om grote aantallen (kunnen) gaan en aangezien het om verspreide bewinkeling gaat, zal het effect op het woon- en leefklimaat per saldo ook niet onaanvaardbaar aangetast worden. De bewoners

⁴ Met name inwoners van Reek zijn voor het boodschappen doen sterk op Schaijk georiënteerd.

krijgen er namelijk een nieuw en aantrekkelijker centrum voor terug en de lege panden kunnen weer heringevuld worden of eventueel transformeren naar andere functies, zoals wonen of maatschappelijke functies. De gemeente zal herinvulling met andere functies dan detailhandel van leegstaande panden waar mogelijk faciliteren om de beweging van winkels naar het centrum te stimuleren. Specifiek voor de door Albert Heijn te verlaten locatie geldt dat het gaat om een groter pand (650 m² vvo) met bijbehorende parkeerplaats. Vanuit de marktmogelijkheden en de met het centrumplan beoogde ruimtelijke concentratie bezien, is een herinvulling van dit specifieke pand met detailhandel niet gewenst. BRO acht de kans op herinvulling van dit pand met detailhandel overigens niet als groot in, enerzijds omdat in het centrumplan nieuwe winkelruimte komt en anderzijds omdat in het centrum een groot winkelpand (voormalige Plus) lange tijd leeg gestaan heeft. Wel blijft het vestigen van een supermarkt op deze locatie mogelijk. Ook gezien voorgaande en het beperkte metrage achten we de kans hierop klein. Vanzelfsprekend geldt ook voor dit pand dat de gemeente waar mogelijk herinvulling met andere functies dan detailhandel faciliteert.

Derde trede

Voor trede 3 van de Ladder is het vooral van belang dat de locatie in de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied ligt. Dat is hier het geval.

2.4 Slotoverweging

Om ook naar de toekomst toe de inwoners van Schaijk (en Reek en omgeving) goed te kunnen blijven bedienen en de zittende ondernemers voldoende perspectief te geven, is een versterking van het centrale winkelgebied van Schaijk gewenst. Het centrumplan voorziet hier in en biedt met name de bestaande Albert Heijn supermarkt de mogelijkheid om te moderniseren en de trekkersfunctie voor de overige retail in Schaijk te versterken. Hiermee wordt de belangrijke boodschappenfunctie van Schaijk voor de eigen inwoners en ook inwoners in de omgeving veilig gesteld voor de toekomst en zelfs verder versterkt. Onderhavig onderzoek toont aan dat er in principe distributieve ruimte bestaat voor de hiermee gepaard gaande uitbreiding van de commerciële ruimte. Wel wordt deze mogelijk enigszins overschreden, maar dit hangt mede af van het aantal verplaatsters. Het project betekent desalniettemin een versterking van de detailhandelsstructuur van en de consumentenverzorging in Schaijk.

Omdat het centrumplan in belangrijke mate bijdraagt aan een verbetering van de routing, het verblijfsklimaat en de levendigheid in het centrum van Schaijk is het effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat per saldo positief, ook al is het niet uit te sluiten dat er onder de verspreide bewinkeling enige leegstand gaat ontstaan.

3. ONTWIKKELINGSKADER

Dit hoofdstuk vormt de verantwoording voor de conclusies van de marktmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Allereerst wordt er een beknopte aanbodanalyse gemaakt van het gevestigde aanbod in de gemeente Landerd en meer specifiek de kern Schaijk. Vervolgens wordt er stilgestaan bij de ontwikkelingskaders in vraag en aanbod: trends en ontwikkelingen, beleidskaders en de ontwikkeling van het consumentendraagvlak. Deze aspecten worden vervolgens gebruikt voor het benaderen van de marktmogelijkheden.

3.1 Aanbod Landerd

De gemeente Landerd had per 1 januari 2014 15.262 inwoners⁵ en bestaat uit de kernen Reek, Schaijk en Zeeland. In totaal is er in de gemeente ca. 14.610 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aanwezig, verdeeld over 65 winkels. Circa 65% van het winkelvloeroppervlak is in de kern Schaijk gevestigd en 35% in de kern Zeeland. In de kern Reek is slechts 30 m² wvo gevestigd, dit betreft een winkel bij de zorgboerderij. Het winkelaanbod in Landerd is als volgt opgebouwd. Het aanbod in de gemeente Landerd op hoofdbrancheniveau is opgenomen in bijlage 1.

Tabel 3.1 Gemeente Landerd: Omvang reeds aanwezig winkelaanbod

	Reek 1.707 inwoners	Schaijk 7.033 inwoners	Zeeland 6.530 inwoners	Totaal Landerd 15.270 inwoners
Dagelijkse sector				
Aantal winkels	1	9	10	20
m ² wvo	30	2.313 ⁶	2.131	4.474
m ² wvo/1.000 inw.	18	329	326	293
Niet-dagelijkse sector				
Aantal winkels	-	28	17	45
m ² wvo	-	7.274	2.862	10.136
m ² wvo/1.000 inw.	-	1.034	438	664
Totale detailhandel				
Aantal winkels	1	37	27	65
m ² wvo	30	9.587	4.993	14.610
m ² wvo/1.000 inw.	18	1.363	765	957

Bron: Locatus Retail Verkenner, checkdatum december 2014

⁵ CBS Statline

⁶ Vrij recent is de EMTE supermarkt uitgebreid met de voormalige winkelmeters van de naastgelegen groentezaak (+180 m² wvo). Dit is steeds in de cijfers verwerkt.

Aanbod in perspectief

De gemeente Landerd beschikt in de dagelijkse sector over 293 m² wvo per 1.000 inwoners⁷. In de niet-dagelijkse sector is dit 664 m² wvo. Afgezet tegen het landelijk gemiddelde, is dit zeer beperkt. Landelijk is in de dagelijkse sector ca. 344 m² wvo per 1.000 inwoners aanwezig en in de niet-dagelijkse sector 1.312 m² wvo. Het dagelijks aanbod per hoofd ligt in Reek met 18 m² ver onder het gemeentelijke en landelijke gemiddelde, in Schaijk en Zeeland ligt dit met respectievelijk 329 en 326 m² boven het gemeentelijk gemiddelde, echter blijft dit nog steeds onder het landelijk gemiddelde. In de niet-dagelijkse sector heeft Schaijk met 1.034 m² per hoofd ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde een bovengemiddeld aanbod, Zeeland blijft met 438 m² achter. Ook hier blijft het aanbod in de kernen achter bij het landelijk gemiddeld per hoofd aanwezige aanbod. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het beperkte draagvlak in de afzonderlijke kernen, de grote concurrentie van het aanbod in Oss en Uden en de ligging van de kernen Zeeland en Schaijk belangrijke beperkende factoren zijn.

3.2 Aanbod Schaijk

Detailhandelsaanbod

De kern Schaijk heeft een winkelaanbod van circa 9.587 m² wvo. Van dit aanbod behoort circa 2.313 m² wvo tot de dagelijkse artikelensector en circa 7.274 m² wvo tot de niet-dagelijkse sector. In tabel 2.2 is het detailhandelsaanbod in de kern Schaijk weergegeven, waarbij tevens de vergelijking is gemaakt met kernen met een vergelijkbaar aantal inwoners.

Tabel3.2 Detailhandelsaanbod Schaijk t.o.v. vergelijkbare plaatsen

	Schaijk (7.033 inwoners)			Vergelijkbare plaatsen ⁸ (5.000 – 7.500 inwoners)		
	aantal	m ² wvo	m ² wvo per winkel	aantal	m ² wvo	m ² wvo per winkel
Dagelijkse artikelen	9	2.313	257	12	2.691	229
Niet-dagelijkse artikelen	28	7.274	260	29	8.488	297
Totaal	37	9.587	259	40	11.179	278

Bron: Locatus Retail Verkenner, checkdatum december 2014

Het totale detailhandelsaanbod per inwoner in Schaijk blijft achter op het aanbod gemiddeld in vergelijkbare plaatsen. Het aantal winkels is min of meer gelijk, wel blijft het aanbod in winkelmeters ca. 1.590 m² wvo achter. Naast het achterblijven van het aantal winkelmeters, is hier ook de relatief beperkte schaal van de winkels in de niet-dagelijkse artikelensector debet aan.

⁷ De gemeente Landerd heeft op 1 januari 15.270 inwoners (Bron: Gemeente Landerd)

⁸ Gewogen naar het inwonertal van Schaijk

Branchering

In de detailhandel van Schaijk zijn de meeste hoofdbranches aanwezig. De branches warenhuis en antiek & kunst ontbreken in de kern. Dit is echter niet ongebruikelijk voor plaatsen van deze omvang. Uit de tabel is dan ook op te maken dat gemiddeld gezien in de plaatsen van vergelijkbare omvang ook geen winkels in deze branches aanwezig zijn. Branches die ten opzichte van de referentie relatief beperkt in Schaijk vertegenwoordigd zijn, zijn de branches 'levensmiddelen', 'persoonlijke verzorging' 'huishoudelijke en luxe artikelen', 'dier en plant' en 'wonen'. Relatief sterk vertegenwoordigd in Schaijk zijn de branches 'kleding en mode', 'sport en spel', 'hobby' en 'bruin- en witgoed'. In de branches 'bruin- en witgoed' en 'wonen' blijft de gemiddelde schaalgrootte van de winkels achter, de branche 'doe-het-zelf' laat juist een bovengemiddelde schaal zien. Laatste kan verklaard worden door de aanwezigheid van bouwmarkt De Bouwklus (1.500 m² wvo).

Tabel 3.3 Branchering kern Schaijk

	Schaijk (7.033 inw.)			Vergelijkbare plaatsen ⁹ (5.000-7.500 inw.)		
	Aantal	m ² wvo	m ² wvo per winkel	aantal	m ² wvo	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	7	1.958	280	9	2.325	253
Persoonlijke verzorging	2	355	178	3	366	143
Dagelijkse artikelen	9	2.313	257	12	2.691	229
Warenhuis	-	-	-	-	154	532
Kleding en mode	6	1.367	228	5	983	192
Schoenen en lederwaren	1	250	250	1	157	164
Juwelier en optiek	1	45	45	1	87	60
Huishoudelijke en luxe artikelen	1	375	375	2	436	229
Antiek en kunst	-	-	-	-	33	85
Sport en spel	2	405	203	1	299	226
Hobby	2	202	101	1	56	70
Media	1	110	110	1	119	134
Dier en plant	3	1.047	349	4	1.508	378
Bruin- en witgoed	3	270	90	1	221	160
Fietsen en autoaccessoires	2	260	130	2	326	187
Doe-het-zelf	2	1.540	770	2	994	456
Wonen	4	1.403	369	5	2.775	600
Detailhandel overig	-	-	-	1	340	229
Niet-dagelijkse artikelen	28	7.274	260	29	8.488	297
Totaal	37	9.587	259	40	11.179	278

Bron: Locatus Retail Verkenner, checkdatum december 2014

⁹ Gewogen naar het inwonertal van Schaijk

In de dagelijkse sector zijn naast de aanwezigheid van twee supermarkten (Albert Heijn en EMTÉ) diverse versspecialzaken gevestigd, namelijk twee bakkers, een slager en twee slijters. De branche persoonlijke verzorging wordt gevormd door een drogist en een apotheek. In de modische branches wordt het aanbod gekenmerkt door zelfstandigen, Marskramer (huishoudelijke artikelen) is de enige formule. Bijzondere spelers vanwege de omvang en trekkracht zijn dames- en herenmodezaak Manders (800 m² vvo) en Snuf & Shoe in het centrum van Schaijk. De vrije tijdsbranches worden gekenmerkt door specialzaken zoals een ruitersportzaak, muziekinstrumentenwinkel en handwerkwinkel. De branchegroep in en om het huis wordt volledig ingevuld door lokale spelers. Buiten de eerder genoemde bouwmarkt, betreft het voor deze branche relatief kleinschalige winkels.

Supermarktaanbod

Zoals gezegd zijn in Schaijk twee supermarkten gevestigd, de Albert Heijn en EMTÉ. De schaalgrootte van deze supermarkten is relatief klein; de winkels hebben geen moderne omvang. De Albert Heijn heeft een winkelvloeroppervlak van 650 m², de EMTÉ van ca. 1.050 m². Moderne (service) supermarkten hebben doorgaans een maat van 1.250 à 1.750 m² vvo. Met deze twee supermarkten wordt in het midden- en service-segment voorzien. Het discountaanbod ontbreekt in Schaijk, echter in Zeeland is wel een Aldi gevestigd. Zie voor de ligging van de supermarkten figuur 2.1 (1: Albert Heijn, 2: EMTÉ).

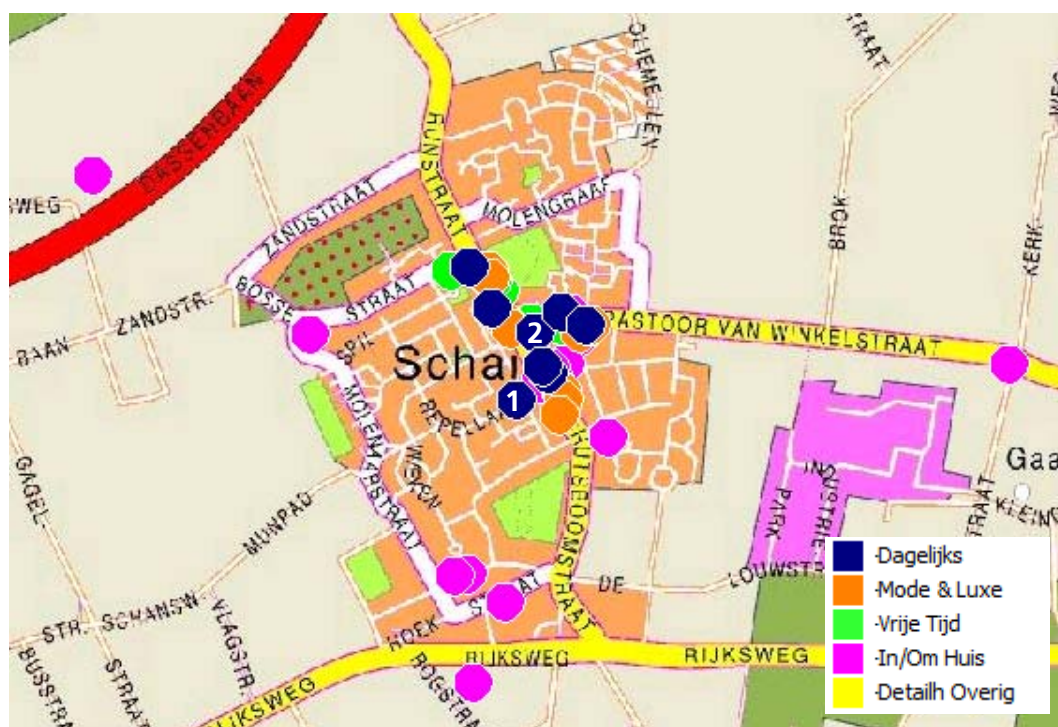
Filialisering

Van de detailhandel in de kern Schaijk behoort met ca. 9 winkels slechts 24% tot het filiaalbedrijf. Van het aantal winkelmeters is dit eveneens een laag aandeel, namelijk ca. 27%. Aanwezige formules in Schaijk zijn Albert Heijn, Bruna, Echte Bakker, EMTÉ, EMTÉ Slijter, Gall & Gall, Keurslager, Kruidvat en Marskramer.

Spreiding

De winkels zijn sterk verspreid over de dorpskern gevestigd. De winkels liggen niet op loopafstand van elkaar en er is dan ook eigenlijk geen sprake van een echt centraal winkelgebied. Wel doet zich enige concentratie voor aan de Schutsboomstraat, Runstraat, Pastoor van Winkelstraat en het Europaplein. De echt solitair gelegen winkels behoren allen tot de branchegroep in en om het huis. Onderstaande afbeelding geeft de spreiding van het aanbod weer.

Figuur 3.1: Detailhandel Schaijk



Overige publieksgerichte voorzieningen

Schaijk beschikt naast de detailhandel nog over 35 publieksgerichte voorzieningen, hiervan worden er 18 tot 'leisure' gerekend en 17 tot 'diensten'. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de in Schaijk aanwezige branches.

Tabel 3.4 Overige publieksgerichte voorzieningen Schaijk t.o.v. vergelijkbare plaatsen

	Schaijk	Vergelijkbare plaatsen
Horeca (o.a. café, discotheek, fastfood, restaurant, partycentrum)	15	13
Cultuur (bibliotheek, galerie)	2	2
Ontspanning (fitness)	1	2
<i>Totaal leisure</i>	<i>18</i>	<i>17</i>
Ambacht (o.a. schoenmaker, kapper, schoonheidssalon)	10	8
Financiële instelling (o.a. banken)	4	3
Particuliere dienstverlening (makelaar, reisbureau)	3	3
<i>Totaal diensten</i>	<i>17</i>	<i>14</i>

Bron: Locatus Retail Verkenner, checkdatum december 2014

Zetten we het aantal in Schaijk aanwezige overige publieksgerichte voorzieningen af tegen plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal, blijkt Schaijk wat diensten betreft over een relatief ruim aanbod te beschikken. Het aantal verkooppunten in de leisure-sector is vergelijkbaar.

Kijken we naar de spreiding van de publieksgerichte voorzieningen, blijkt dat 20 zaken in het centrum van Schaijk gevestigd zijn. Het gaat dan om 7 horecazaken, 1 cultuur, 5 ambachten, 4 financiële instellingen en 3 particuliere dienstverleners. In centra van plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal zijn 19 overige publieksgerichte voorzieningen gevestigd, dit komt redelijk overeen met het aantal in het centrum van Schaijk. In verhouding tot deze centra beschikt Schaijk over iets minder horeca (7 in plaats van 8 zaken) en over wat meer financiële instellingen (4 in plaats van 2). De overige publieksgerichte zaken in Schaijk zijn verspreid over de kern gevestigd.

Leegstand

Er staan volgens de laatste cijfers¹⁰ in Schaijk 7 (winkel)panden leeg, of worden verbouwd. Deze beslaan in totaal een winkelvloeroppervlak van ca. 2.886 m². Het leegstandspercentage op kernniveau komt hiermee op 16% naar aantal panden en 17% naar aantal winkelmeters. Dit is vrij hoog. Van de leegstaande (winkel)panden staan er één langdurig leeg (1 tot 3 jaar) en drie structureel (langer dan 3 jaar). Op twee (winkel)panden na bevinden de leegstaande panden zich in het centrum van Schaijk. Navolgend wordt de omvang, spreiding en leegstandsduur van de leegstaande (winkel)panden weergegeven. De omvang van de leegstaande (winkel)panden varieert van 45 tot 965 m² vvo.

Tabel 3.5: Leegstaande (winkel)panden Schaijk

Straat	Leegstandsduur	Omvang (m ² vvo)
Rijksweg	Aanvang/frictie	250
Europaplein	Aanvang/frictie	550
Runstraat	Aanvang/frictie	250
Bossestraat	Langdurig	45
Pastoor van Winkelstraat	Structureel	750
Schutsboomstraat	Structureel	78
Hoekstraat	Structureel	963

Omgevingskwaliteit

De meeste winkels en andere publieksgerichte commerciële functies zijn momenteel gesitueerd langs de belangrijkste doorgaande wegen, de Pastoor van Winkelstraat en de Schutsboomstraat. Waar deze beide straten op elkaar uitkomen bevindt zich het centrum van Schaijk, maar het centrum is als zodanig nauwelijks te herkennen omdat hier ook geen sprake is van een dichte bewinkeling en de woonfunctie hier ook prominent aanwezig is. Er is ook geen sprake van een helder winkel- of voetgangerscircuit.

Wel bevindt de EMTÉ-supermarkt zich hier, maar het pand kent een weinig aantrekkelijke uitstraling en het parkeren is achter de winkel gesitueerd. De tweede hier gevestigde supermarkt, Plus, is gesloten, evenals de Boerenbond. Deze leegstand

¹⁰ Locatus Retail Verkenner, checkdatum december 2014, bewerkt door BRO

draagt ook niet in positieve zin bij aan het verblijfsklimaat. Samengevat kan gesteld worden dat Schaijk niet beschikt over een aantrekkelijk dorps- of winkelhart.

3.3 Ontwikkelingen sinds 2008

In 2008 is onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden in de kern Schaijk¹¹. Om de evaluatie van het aanbod de afgelopen jaren inzichtelijk te maken, wordt een vergelijking gemaakt met de resultaten van dit onderzoek uit 2008.

Tabel 3.6 Ontwikkeling aanbod 2008-2014 Schaijk

	2008			2014		
	aantal	m ² wvo	m ² wvo per winkel	aantal	m ² wvo	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	8	2.406	301	7	1.958	280
Persoonlijke verzorging	3	482	161	2	355	178
Dagelijkse artikelen	11	2.888	263	9	2.313	257
Warenhuis	-	-	-	-	-	-
Kleding en mode	5	1.232	246	6	1.367	228
Schoenen en lederwaren	-	-	-	1	250	250
Juwelier en optiek	1	45	45	1	45	45
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	1.011	506	1	375	375
Antiek en kunst	-	-	-	-	-	-
Sport en spel	2	405	203	2	405	203
Hobby	3	244	81	2	202	101
Media	1	109	109	1	110	110
Dier en plant	4	1.244	311	3	1.047	349
Bruin- en witgoed	3	265	88	3	270	90
Fietsen en autoaccessoires	-	-	-	2	260	130
Doe-het-zelf	4	1.538	385	2	1.540	770
Wonen	6	2.002	334	4	1.403	369
Detailhandel overig	-	-	-	-	-	-
Niet-dagelijkse artikelen	31	8.095	261	28	7.274	260
Totaal	42	10.983	262	37	9.587	259

Uit de tabel valt direct op te maken dat de totale omvang van het detailhandelsaanbod in Schaijk is afgenomen met 5 verkooppunten en bijna 1.400 m² wvo. Zoomen we nader in op de branchering, blijkt dat het dagelijkse artikelenaanbod per saldo is afgenomen met twee verkooppunten en ca. 575 m² wvo. Grotendeels is de afname van de winkelmeters in deze sector te wijten aan het verdwijnen van de Plus supermarkt uit Schaijk. In de niet-dagelijkse sector is het aanbod per saldo met drie verkooppunt afgenomen, het aantal winkelmeters is afgenomen met ca. 820 m² wvo. Er

¹¹ BRO, DPO Ontwikkelingsmogelijkheden kern Schaijk (juli 2008)

hebben in deze jaren veel mutaties plaatsgevonden. Voor een overzicht van de sinds 2008 verdwenen en bijgekomen winkels, zie bijlage 2.

3.4 Trends en ontwikkelingen

Aanbodzijde

Schaalvergroting

De trend tot schaalvergroting zet in Nederland ook de komende jaren door. Voor een rendabel functioneren van een winkel is een steeds groter vloeroppervlak nodig. Dit uit zich vooral onder supermarkten. In grote steden maken supermarkten een schaa sprong naar megasupermarkten, maar ook in kleinere plaatsen is een schaa sprong zichtbaar.

Branche- en sectorvervaging

De gedachte dat branche-indelingen relevant zijn voor een consument wordt steeds meer losgelaten. Branchevervaging, of beter gezegd het fenomeen dat we in vast omlijnde branches willen denken en doen, is een gedachte die is gebaseerd op het feit dat de aanbodzijde een leidende rol heeft. Veel formules ontlenen hun bestaansrecht echter aan een mix van branches waardoor vaste typeringen steeds minder opgaan. De sectoren retail en horeca merken steeds meer van het fenomeen branchevervaging, in dit kader sectorvervaging genoemd. Het is steeds normaler geworden dat een gewone winkel ook een horecapunt heeft in hetzelfde pand. Op die manier kan ingespeeld op de beleving van de consument. Branche- en sectorvervaging spelen op alle niveau in de structuur. Overal toestaan van vervaging kan tot een aantasting van de structuur leiden dus een zorgvuldige afweging is essentieel.

Brancheverbreiding

Er is naast branchevervaging op veel perifere detailhandelslocaties sprake van brancheverbreiding (aanwezigheid meer winkels in andere branches dan de klassieke PDV-branches). Dit resulteert in aantrekkelijkere perifere detailhandelslocaties, maar kan in sommige gevallen ook zorgen voor een toenemende concurrentie met reguliere winkelgebieden.

Toenemende leegstand

Nederland kent ruim 31 miljoen vierkante meters winkelvloeroppervlakte, verdeeld over zo'n 222.000 winkels. De gemiddelde winkelleegstand in verkooppunten was in 2013 6,4%, oftewel ruim 14.000 winkels. Gemeten in winkelvloeroppervlakte was dit 6,9%, oftewel ruim 3,1 miljoen m². Sinds 2006 is de winkelleegstand langzaam aan het oplopen. De meeste experts verwachten dat deze ontwikkeling voorlopig doorzet. Naast marktomstandigheden en veranderend consumentengedrag ligt hier tevens de vergrijzing van het ondernemersbestand aan ten grondslag. Immers, in veel gevallen is er geen opvolging, waardoor veel winkels zullen gaan sluiten. Verwacht

wordt dat met name op buurtniveau (winkelstrips), aan de randen van (niet-geplande) grotere winkelcentra en in de verspreide bewinkeling de winkelleegstand nog verder zal toenemen. Dat kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid van woongebieden en de uitstraling van winkelgebieden.

Filialisering en netwerkverdichting

Er is sprake van een verdichting van het netwerk van filiaalbedrijven. De consument rekent deze formules tot het basisaanbod. Het aandeel filiaalbedrijven in Nederland nam de afgelopen 10 jaar toe van 28% naar 37%. Dit is ten koste gegaan van het aantal zelfstandige bedrijven. Met name in de A1-winkelgebieden is het aantal filiaalbedrijven gestegen waardoor de hoofdwinkelstraten van centrumgebieden steeds meer op elkaar gaan lijken. We zien hierbij een steeds sterkere vertegenwoordiging van het modische aanbod. Maar ook in kleinere winkelgebieden uit netwerkverdichting zich door de vestiging van filiaalbedrijven met een kleinere winkel of een aangepaste formule.

Concurrentie tussen steden en winkelgebieden neemt toe

Winkelgebieden hebben te maken met toenemende concurrentie als gevolg van veranderend consumentengedrag en de eerder genoemde toenemende leegstand. Landelijk concentreert de toename van de leegstand zich vooral in krimpgebieden, de centra van middelgrote plaatsen, kleine dorpen, buurtwinkelcentra en zoals gezegd de randgebieden van grotere binnensteden. De concurrentie is in deze winkelgebieden het hevigst.

Nieuwe winkelconcepten

Naast de traditionele winkels verrijzen webwinkels, 'multi'- of 'omnichannel' aanbieders, afhaalpunten en pop-up stores. Bij afhaalpunten kan de klant de internethandel bezoeken om de bestelde artikelen af te halen of te retourneren. Ook zijn er afhaalpunten waar producten gepresenteerd worden en artikelen gekocht of besteld kunnen worden; de webwinkel. Meerdere supermarktorganisaties zijn momenteel bezig om een netwerk van afhaalpunten (pick up points) op te zetten. Deels gebeurt dat bij bestaande winkels, deels op goed bereikbare locaties zoals bij tankstations of op bedrijventerreinen. Daarnaast zijn pop-up stores erg in trek. Kortstondige (internet)winkels die letterlijk als paddenstoelen uit de grond schieten om tijdelijk een leegstaand pand te betrekken. Het voordeel is drieledig; de consument wordt verrast met nieuw aanbod, de uitstraling van het pand verbetert en de internetwinkel genereert meer naamsbekendheid.

Buurtstrips en kleine kernen onder druk

De ondernemers in kleine buurtstrips en in kleine kernen hebben het moeilijk, mede veroorzaakt door het beperkte lokale draagvlak, de kleinschaligheid van het aanbod, het veelal ontbreken van trekkers en de positie van de zelfstandige die steeds meer onder druk staat. De consument pakt bovendien steeds vaker de auto om

boodschappen te doen in een compleet boodschappencentrum dat niet te ver van huis ligt. Het is geen automatische keuze meer om de meest nabije winkels te kiezen. De toekomstwaarde van buurtstrips maar ook het aanbod in sommige kleine kernen staat hierdoor sterk onder druk.

Vraagzijde

Economische stagnatie

We kijken terug op jaren van economische tegenspoed waarvan de gevolgen zichtbaar zijn in de samenleving. Het consumentenvertrouwen (en daarmee de koopbereidheid) is medio 2013 beland op een historisch dieptepunt. Nederlandse economen verwachten voor 2014 een traag herstel van de economie. De eerste positieve signalen hebben ons inmiddels bereikt. Het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe en voorzichtig stijgt het uitgavenpatroon. Het herstel is echter broos en invloedrijke economen voorspellen nog jaren economische stagnatie.

Veranderd consumentengedrag

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde hebben invloed op het koopgedrag van de consumenten, evenzo heeft het veranderende koopgedrag gevolgen voor de aanbodstructuur. Door ervaring en de overvloed aan informatie is de hedendaagse consument kritisch. In het koopgedrag wordt, naast de prijs, rekening gehouden met factoren als tijd, inspanning, gemak en plezier.

- Gemiddeld wordt minder tijd besteed aan winkelen en boodschappen doen.
- De consument bezoekt steeds vaker grotere winkels en winkelcentra (het gemak van ruime keuze).
- Door een grotere mobiliteit is het referentiekader van consumenten in de afgelopen jaren ruimer geworden. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting, uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm worden als gevolg hiervan belangrijker.
- De consument stelt steeds hogere eisen aan de keuzemogelijkheid in winkels (volledige assortimenten), maar de prijs heeft wel aan belang gewonnen. Deze prijsbewuste consument is sterk op discounters georiënteerd.
- De consument waardeert verruiming van de winkeltijden. Koopzondagen zijn in toenemende mate populair onder winkelend publiek. De opkomst van het 'nieuwe werken' en wisselende tijds patronen creëren een wens naar avond- en zondagsopenstellingen. Ondernemers zullen hierin mee moeten bewegen willen ze de concurrentie met het internet aan kunnen gaan.

Winkelen als vrijetijdsbesteding

De consument vraagt naar beleving, vernieuwing, betekenis en vermaak. In de beperkte vrije tijd wil de consument het maximale bereiken. Multifunctionaliteit, vernieuwend aanbod en merkbeleving gaan een steeds grotere rol spelen, met name in binnensteden. De functie van winkels verandert, het gaat vooral om het bekijken en

beleven van de producten. De aankoop hoeft niet op hetzelfde moment plaats te vinden. Winkelen staat na sport en recreatie op de derde plaats van de vrijetijdsactiviteiten¹². Winkelen is daarmee een volwassen toeristische markt geworden.

Omzetstijgingen via internet

De detailhandelsomzet via internet beslaat in 2013 ruim € 5 miljard, ofwel 6% van de totale detailhandelsomzet. De omzet van online detailhandel groeide de laatste jaren snel, met meer dan 10% per jaar tot en met 2010, en iets trager de laatste jaren. Zoals onderstaande afbeelding weergeeft, stijgen de online verkopen het hardst in de branches speelgoed, muziek/downloads en computer hardware. Een verdere stijging van de online omzet wordt verwacht.

Figuur 4.1 Online versus offline detailhandel¹³



De consument kijkt en koopt tegenwoordig wanneer dat hem het beste uitkomt en steeds vaker is dat via internet. Het aankoopmoment is door internet immers 24/7 mogelijk. Om hier goed op in te kunnen spelen is het aanbieden van aanbod via één kanaal, niet meer voldoende. Uit onderzoek is gebleken dat steeds meer retailers zich bewust zijn van multichanneling. Begin 2013 doet 91% van de onderzochte 188 retailers aan online verkoop, tegenover 80% in 2012¹⁴. Alléén multichanneling is overigens niet voldoende, het gaat erom dat alle voor de consument relevante kanalen in samenhang worden aangeboden: winkels ('bricks'), webwinkels ('clicks'), mobiele websites ('ticks'), folders ('flicks') en sociale media ('smicks')¹⁵.

¹² SSM Retail Platform, Look Listen Learn 2013

¹³ Bron: Winkelgebied van de toekomst: bouwstenen voor publiek-private samenwerking. Platform 31, 2014. Afbeelding door Kate Snow Design

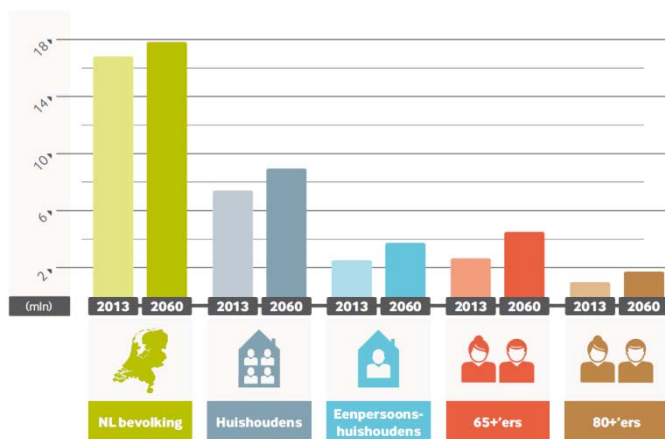
¹⁴ Bron: Etailtrends, uitgave 1 (2013)

¹⁵ Bron: Retailtrends (2013)

Demografische transitie

Een structurele factor in de ontwikkeling van winkelgebieden vormen de demografische transitie die in verschillende delen van Nederland plaatsvinden. Het gaat met name om vergrijzing, ontgroening en de toe- en afname van huishoudens- en bewonersaantallen. Deze demografische veranderingen hebben onder meer gevolgen voor de lokale werkgelegenheid en het draagvlak voor en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen.

Figuur 4.2 Visuele weergave demografische transitie¹⁶



3.5 Beleidskaders

Provinciaal beleid

Ook de provincie Noord-Brabant heeft het onderwerp Detailhandel tegenwoordig hoog op de agenda staan. Er is door de provincie een notitie 'werk aan de winkel in de regio' opgesteld¹⁷. Met de notitie informeert de provincie Noord-Brabant gemeenten, marktpartijen en kennisinstellingen over de wijze waarop de provincie detailhandel inzet om de ambities te realiseren. De notitie is tevens een reactie op de adviezen die zijn gegeven vanuit het 'Expertteam Detailhandel Noord-Brabant', SER Brabant en de Provinciale Omgevingscommissie. Het (urgente) beeld dat hieruit naar voren komt is dat de detailhandelsmarkt niet langer een groeimarkt is.

Voor de uitwerking van de regionale detailhandelsvisies zijn door de provincie enkele richtinggevendende uitgangspunten benoemd:

- Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling.

¹⁶ Bron: Winkelgebied van de toekomst: bouwstenen voor publiek-private samenwerking. Platform 31, 2014. Afbeelding door Kate Snow Design

¹⁷ Bron: Werk aan de winkel in de regio – Naar een regionale aanpak ter versterking van de detailhandelsstructuur in Noord-Brabant, Provincie Noord-Brabant, november 2013

- Scherp de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen.
- Wees terughoudend met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel wat uitbreiding als branchering betreft).
- Voeg per saldo géén extra winkelmeters toe.
- Benoem perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden.
- Investeer in perspectiefrijke gebieden en bied alternatieven voor perspectiefarme gebieden.
- Speel in op de ruimtelijke effecten van internetwinkelen: bestem showrooms of afhaalpunten van internetwinkels zo veel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden (geen showrooms buiten bestaande winkelgebieden).
- Bied ruimte aan innovatieve concepten.
- Verbind nieuwe ontwikkelingen met (de effecten op) de bestaande detailhandelsstructuur.
- Laat detailhandelsinitiatieven aansluiten bij de specifieke kwaliteit en uniciteit (het DNA) en de ambities van de regio.
- Betrek marktpartijen, kennisinstellingen en centrummanagement bij de opstelling van regionale detailhandelsvisies en de vormgeving van nieuwe detailhandelsontwikkelingen.

Om de detailhandelsstructuur vitaal te houden en toekomstbestendig te maken ziet de provincie een primaire rol voor zichzelf op ruimtelijk vlak. Dit doet zij door te signaleren, agenderen, reguleren en te verbinden. Relevante plannen worden getoetst op toepassing van de Ladder van duurzame verstedelijking. Regionale afstemming is hierbij een belangrijk aspect. Tenslotte gaat men indien nodig het indienen van zienswijzen bij ontwerpbestemmingsplannen en een reactieve aanwijzing of beroep bij vastgestelde plannen toepassen (met terughoudendheid). De beleidslijnen krijgen een vertaling in de provinciale Verordening Ruimte. Begin 2015 zal de provincie de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid evalueren en zo nodig bijstellen.

Het centrumplan van Schaijk sluit aan op de doelstellingen van de Provincie. Er wordt immers met het centrumplan in samenspraak met diverse partijen (o.a. ondernemersvereniging, ouderenbond, zorginstellingen, etc.) geïnvesteerd in een toekomstbestendige en vitale detailhandelsstructuur.

Gemeentelijke structuurvisie

De gemeentelijke structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 januari 2014. In de visie heeft het zorgdragen voor een hart in de dorpen en aantrekkelijke en levendige centrumgebieden bijzondere aandacht. Meer specifiek wordt als aandachtspunt de totstandkoming van een centrumvisie voor Schaijk, met de verplaat-

sing van een supermarkt met enkele winkeleenheden en een beperkt woonprogramma, benoemd.

Gemeentelijk detailhandelsbeleid

Het gemeente beleid met betrekking tot de detailhandelsontwikkelingen in de kern Schaijk is neergelegd in het BRO Rapport 'Gemeente Landerd, DPO ontwikkelingsmogelijkheden kern Schaijk' uit 2008. Hierin wordt aangegeven dat een verdere ruimtelijke concentratie van de winkels en andere publieksgerichte commerciële voorzieningen gewenst is en distributie-planologisch gezien ook haalbaar is. Onderhavige rapportage is een actualisatie van dit vigerende gemeentelijke beleid.

Bestemmingsplan Kom Schaijk

Het bestemmingsplan 'Kom Schaijk' is vastgesteld op 3 juli 2014. Hierin is aangegeven dat er een plan in ontwikkeling is voor het centrum van Schaijk en dat deze ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan meegenomen wordt maar in een eigen bestemmingsplan vervat wordt. Voor het centrum worden in dit bestemmingsplan nog de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Het volgende is over het centrum opgenomen:

"Invalshoek is om de bestaande centrumfuncties zoveel mogelijk bijeen te houden rondom de kruising van de Runstraat – Schutsboomstraat en de Pastoor van Winkelstraat. Om het levendige karakter van dit deel van het plangebied te behouden, heeft dit deel de bestemming 'Centrum' gekregen, een bestemming waarbinnen de uitwisselbaarheid van diverse functies mogelijk is. Bundeling van niet-woonfuncties is hier gewenst, zodat deze functies elkaar versterken. Niet-woonfuncties buiten het centrum zouden naar het centrumgebied moeten verhuizen. De maatschappelijke functies in dit gebied zoals kerk, dorpshuis, school en verzorgingshuis, krijgen een maatschappelijke bestemming."

3.6 Plannen en initiatieven

In de omgeving van Schaijk spelen meerdere plannen en initiatieven. De meest relevante worden navolgend opgesomd.

Gemeente	Omschrijving	Hard/zacht
Landerd	Zeeland: centrumplan Zeeland, nader vorm te geven	Zacht
Bernheze	Heesch: centrum: herstructurering, detailhandel en woningen, 620 m ² bvo	Hard
	Nistelrode: centrum: uitbreiding van Tilburg (mode en sport), 525 m ² bvo	Hard
	Heeswijk-Dinther: verplaatsing en toevoeging supermarkt, 2.200 m ² bvo	Zacht
Maasdonk	Geffen: centrumplan, uitbreiding dagelijkse sector, 1.500 m ² bvo	Hard
Oss	Berghem: centrumplan herstructurering 2.100 m ² bvo, ook supermarkt	Hard
	Herbouw entree centrum Oss, ca. 500m ² detailhandel en appartementen	Hard

	Herstructurering wijkcentrum de Ruwert, 650 m ² bvo	Zacht
	Centrumplan Oss: functiemix, transformatie V&D, 5.000 m ² d/nd	Zacht
Uden	Centrumplan uitbreiding met o.a. trekkers als V&D en H&M, 7.000 m ²	Hard
	Uitbreiding supermarkten, netto uitbreiding 900 m ²	Hard
	Nieuwbouwwijk Uden-Zuid, toevoeging/verplaatsing supermarkt, 1.500 m ²	Zacht

3.7 Draagvlak

Huidig inwonertal

De gemeente Landerd had per 1 januari 2014 15.270 inwoners¹⁸, hiervan woonden er 7.033 in de kern Schaijk, 6.530 in de kern Zeeland en 1.707 in de kern Reek.

Ontwikkeling bevolking

De bevolking van de gemeente Landerd zal de komende jaren licht afnemen tot 15.195 inwoners in 2020 en 14.700 inwoners in 2030¹⁹. Specifiek voor Schaijk is geen prognose opgesteld, wel is een inschatting te maken aan de hand van de woningbouwplannen. Zo zijn er in het centrumplan 42 woningen voorzien, in de afronding van fase 1 en fase 2 samen voor Akkerwinde ca. 95 woningen en waarschijnlijk zal CPO-project Den Omgang ruimte gaan bieden aan ca. 20 woningen. Dit resulteert in een totaal van 157 woningen, echter de realisatie van Akkerwinde en Den Omgang is onzeker. Rekenend met circa 2,3 personen per huishouden voor het centrumplan, betekent dit nagenoeg 100 personen. Echter, ook rekening houdend met een dalende woningbezetting en het feit dat een deel van de inwoners reeds woonachtig in Schaijk zullen zijn, gaan we voor Schaijk uit van 7.100 inwoners in 2020.

Inkomensniveau en bestedingen

Het gemiddelde inkomensniveau in de gemeente Landerd ligt met een bedrag van € 14.800,- per hoofd van de bevolking ca. 2 procent onder het landelijk gemiddelde van € 15.100,- per hoofd. Omdat het inkomen per hoofd van de bevolking in de gemeente minder dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde hoeft geen correctie te worden toegepast op de te hanteren bestedingen.

In Nederland werd in 2013 in de dagelijkse artikelensector circa € 2.462,- en in de niet-dagelijkse artikelensector circa € 2.356,- per hoofd van de bevolking besteed. Verwacht wordt dat de bestedingen aan dagelijkse artikelen naar de toekomst redelijk stabiel blijven. Dit geldt niet voor de sector niet-dagelijkse artikelen. Naar de toekomst toe wordt, ondanks het verwachte economische herstel, geen groei verwacht. Dit is met name te wijten aan een verdere groei van het webwinkelen. Voor deze sector gaan we daarom uit van een daling van de bestedingen met ca. 5%.

¹⁸ Gemeente Landerd

¹⁹ Provincie Noord-Brabant, Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2014

Doorrekening van deze percentages geeft de volgende bestedingscijfers per hoofd van de bevolking:

- Dagelijkse artikelen: € 2.462,-
- Niet-dag. artikelen: € 2.356,-
 - 2020 € 2.238,-

Koopstromen

In de koopstromen maken wij onderscheid in koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing. De mate waarin de lokale consument zijn bestedingen doet in het winkelaanbod van de eigen gemeente c.q. kern wordt koopkrachtbinding genoemd. Naast de koopkrachtbinding bestaat een deel van de omzet uit bestedingen van consumenten die niet afkomstig zijn uit dit gebied. Dat deel wordt koopkrachttoevoeiing genoemd. In de kern Schaijk is er in 2008 als onderdeel van het DPO²⁰ een consumentenonderzoek uitgevoerd, waardoor inzicht is verkregen in koopstromen.

Dagelijkse sector

Uit het consumentenonderzoek blijkt dat de koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector van Schaijk circa 86% is. BRO schat, op basis van landelijke referentiecijfers, lokale kenmerken van het aanbod en de toeristische functie van de kern, de koopkrachttoevoeiing in de dagelijkse artikelensector in op 30%. Met name het aanbod aan supermarkten zorgt voor trekkracht van consumenten van buiten de kern. Zo zullen toeristen en consumenten uit Reek en in minder mate uit omliggende kernen als Ravenstein en Herpen door het dagelijkse aanbod in Schaijk worden aangetrokken.

Niet-dagelijkse sector

Het centrum van Schaijk bindt volgens het uitgevoerde consumentenonderzoek circa 41% van de lokale koopkracht. Vanwege het relatief ruime eigen aanbod, maar tevens de concurrentie van het sterke winkelaanbod in de nabijgelegen plaatsen Oss en Uden, schat BRO in dat de koopkrachttoevoeiing in de niet-dagelijkse artikelensector op ca. 28% ligt.

3.8 Huidig en toekomstig functioneren

Uitgangspunten benadering huidig functioneren

- Schaijk bindt 86% van de lokaal aanwezige koopkracht. De koopkrachttoevoeiing als aandeel omzet van buiten de kern wordt ingeschat op circa 30%.
- In de niet-dagelijkse artikelensector wordt 41% van de lokale koopkracht aan het aanbod in de kern gebonden. Door het relatief sterke eigen aanbod, maar de tegelijkertijd sterke concurrentie van omliggende plaatsen zal de toevoeiing van omzet van buiten de kern circa 28% bedragen.

²⁰ BRO, DPO Ontwikkelingsmogelijkheden kern Schaijk (juli 2008)

- De bestedingen per hoofd van de bevolking in de dagelijkse artikelensector zijn € 2.462,-. In de niet-dagelijkse artikelensector bedragen de bestedingen per hoofd van de bevolking circa € 2.356,-
- De normatieve (gemiddelde) vloerproductiviteit in Nederland is in de dagelijkse artikelensector circa € 7.467,- per m² wvo.
- In de niet-dagelijkse artikelenwinkels is de gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland € 1.819,- per m² wvo.

Tabel 3.7: Huidig economisch functioneren Schaijk

	Dagelijks	Niet-dagelijks
	2014	2014
Aantal inwoners Schaijk	7.033	7.033
Bestedingen per hoofd (in €)	2.462	2.356
Bestedingspotentieel (in mln. €)	17,3	16,6
Koopkrachtbinding	86%	41%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	14,9	6,8
Koopkrachttoevloeiing (% totale omzet)	30%	28%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	6,4	2,6
Totale omzet (in mln. €)	21,3	9,4
Omvang huidig wvo totaal (in m ² wvo)	2.313	7.274
<i>Omzet per m² wvo o.b.v. huidig aanbod (in mln. €)</i>	9.200	1.300
Normatieve omzet per m ² wvo (in €)	7.467	1.819
Uitbreidingsruimte (m ² wvo)	540	-

In de dagelijkse artikelensector wordt een gemiddelde vloerproductiviteit van ca. € 9.200,- per m² wvo gerealiseerd. Dit ligt fors boven het landelijk gemiddelde in deze sector van ca. € 7.467,- per m² wvo, en dat is een indicatie dat er uitbreidingsruimte aanwezig is.

In de niet-dagelijkse artikelensector van de kern Schaijk wordt met € 1.300,- per m² wvo een lage gemiddelde omzet per m² wvo gerealiseerd. Landelijk bedraagt de gehanteerde gemiddelde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse artikelensector ca. € 1.819,- per m² wvo. De lage vloerproductiviteit in Schaijk wil echter nog niet direct zeggen dat het niet-dagelijks aanbod slecht functioneert. De landelijke gemiddelde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse artikelensector wordt namelijk berekend op basis van de totale omzet van de sector in Nederland en er wordt dus geen rekening gehouden met lokale of regionale omstandigheden. In het landelijk gemiddelde cijfer zijn zowel perifere detailhandelsvestigingen als binnenstedelijke detailhandel meegenomen. Bij detailhandel in binnenstedelijke gebieden ligt de vloerproductiviteit in het algemeen hoger.

Op dorpsniveau is vaak sprake van aspecten als 'eigen' pandbezit, familieondernemingen en lagere huisvestings- en personele lasten, waardoor winkels op een lagere vloerproductiviteit (dan de normatieve) toch goed kunnen functioneren.

Benadering toekomstig functioneren en uitbreidingsruimte

Uitgangspunten

Een versterking van de winkelstructuur in Schaijk door realisatie van het centrumplan zal leiden tot een hogere koopkrachtbinding. De toevloeiing van buiten het primaire verzorgingsgebied zal ook weer iets toe kunnen nemen. Ten aanzien van de toekomstige distributieve mogelijkheden hanteren we verder de volgende uitgangspunten:

- Versterking van de algehele structuur van het centrum (omvang, branchering, trekkers, ontsluiting, presentatie, etc.).
- Versterking van het supermarktaanbod, door verplaatsing, uitbreiding en structuurversterking van Albert Heijn.
- Versterking van het niet-dagelijkse aanbod.
- Het inwonertal in de kern ontwikkelt zich als hiervoor aangegeven.
- Zowel de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking als de normatieve vloerproductiviteit veronderstellen we constant t.a.v. de huidige situatie voor de dagelijkse artikelensector, maar bij de niet-dagelijkse sector gaan we uit van een verdere daling van de bestedingen bij een constante normvloerproductiviteit.
- Er wordt een verdere groei van het toerisme verwacht, onder meer door de ontwikkelingen van het natuurgebied De Maashorst incl. recreatie/verblijf.
- De gehanteerde koopkrachtbinding en –toevloeiing voor het centrum van Schaijk zijn door BRO in de dagelijkse sector geraamd op respectievelijk 90% en 30-35%, in de niet-dagelijkse sector op 45% en 30%.

Tabel 3.8: Toekomstig economisch functioneren winkelcentrum Schaijk

	Dagelijks	Niet-dagelijks
	2020	2020
Aantal inwoners Schaijk	7.100	7.100
Bestedingen per hoofd (in €)	2.462	2.238
Bestedingspotentieel (in mln. €)	17,5	15,9
Koopkrachtbinding	90%	45%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	15,7	7,2
Koopkrachttoevloeiing (% totale omzet)	30-35%	30%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	6,7-8,5	3,1
Totale omzet (in mln. €)	22,5-24,2	10,2
Normatieve omzet per m ² wvo (in €)	7.467	1.819
Haalbare m ² wvo	3.010-3.240	5.615
Omvang huidig wvo totaal (in m ² wvo)	2.313	7.274
Uitbreidingsruimte in m ² wvo (afgerond)	700-930	-

Uit de berekeningen komt naar voren dat er in de dagelijkse artikelensector (levensmiddelen, persoonlijke verzorging) een aanzienlijke uitbreidingsruimte van ca. 700 tot 930 m² wvo is aan te geven. Dat is ruim voldoende voor de beoogde verplaatsing, modernisering en vergroting van de Albert Heijn supermarkt.

In de andere sector is op basis van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit geen uitbreidingsruimte te berekenen, maar een toename van de omzet als gevolg van de versterking is wel aangegeven, ook als rekening gehouden wordt met een daling van de bestedingen door de e-commerce. Het gaat om € 10,2 mln. minus de huidige € 9,4 mln. = € 0,8 mln. Deling door de gehanteerde vloerproductiviteit geeft 440 m² wvo uitbreidingsruimte. Hierbij moet echter aangetekend worden dat de benodigde omzet per m² wvo per branche sterk kan verschillen en dat de ruimte daarom beter met enige marge gepresenteerd kan worden (ca. 200-600 m² wvo). Bij deze berekening is er van uitgegaan dat het huidige in Schaijk aanwezige winkelaanbod in deze sector gemiddeld op een redelijk niveau functioneert.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

3.9 Kwaliteiten, knelpunten, kansen en bedreigingen

In deze paragraaf wordt een overzicht getoond van de huidige kwaliteiten en knelpunten van de detailhandelsstructuur van Schaijk en de kansen en bedreigingen naar de toekomst toe.

<p>Kwaliteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Totale aantal verkooppunten in Schaijk redelijk overeenkomstig met referentieplaatsen. • Mix filiaalbedrijf en zelfstandigen. • Bovengemiddeld functioneren dagelijkse sector 	<p>Knelpunten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relatief beperkt aanbod in de dagelijkse sector (verkooppunten en winkelometers). • Relatief beperkte schaal winkels niet-dagelijkse sector. • De winkels zijn sterk verspreid over de dorpskern gevestigd. Er is eigenlijk geen sprake van een echt centraal winkelgebied. • Relatief veel leegstand (16% pandniveau)
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behouden en versterken toeristische en regionale aantrekkingskracht. • Uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector. • Schaalvergroting bestaande supermarkten. • Creëren aantrekkelijk centrum door concentratie bestaande aanbieders. • Ontwikkelingen Maashorst (groei toerisme) 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoog aandeel zelfstandige ondernemers, kans op leegstand bij gebrek aan opvolging.

4. EFFECTEN

Consumentenverzorging en detailhandelsstructuur

De verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn betekent dat de inwoners van Schaijk (en Reek en omgeving) de beschikking krijgen over een aanzienlijk beter supermarktaanbod. Door de versterking van het supermarktaanbod in combinatie met de ruimtelijke concentratie met andere winkels is ook het perspectief voor de levensmiddelen speciaalzaken voor de langere termijn beter gewaarborgd. Het centrumplan voorziet bovendien in de transformatie van meerdere nu lege (winkel)panden centraal in het dorp, waardoor het retailaanbod in Schaijk meer geconcentreerd zal raken in het centrum en het aanzien en het verblijfsklimaat van het centrum sterk verbetert. Dat schept voor de consument helderheid en de ondernemingen kunnen beter van elkaars aantrekkingskracht profiteren

De rol van supermarkten in boodschappencentra

Binnen de in eerste instantie op boodschappen doen gerichte wijkwinkelcentra nemen de supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkers voor deze winkelcentra. Een doorsnee-supermarkt van 1.000 à 1.200 m² wvo trekt ca. 12.000 bezoekers per week. De andere dagelijkse artikelenwinkels, maar zeker ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen, profiteren van de trekkracht van de supermarkten omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. Recent onderzoek geeft aan dat in wijkwinkelcentra ca. 70% van de bezoekers in eerste instantie voor supermarktbezoek komt en hiervan combineert bijna de helft (45%) het bezoek ook met andere winkels²¹.

Een ander recent onderzoek²² komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een zeer hoog niveau ligt. Hierbij wordt het combinatiebezoek positief beïnvloed als de supermarkt zeer dicht bij de andere winkels is gelegen. Uit dit onderzoek onder 4.750 bezoekers van supermarkten in 30 centra komt het volgende verder naar voren:

- Gemiddeld loopt 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.
- In centra waar de supermarkt een directe ruimtelijke relatie heeft met het overige winkelaanbod (op zeer korte afstand, tot 50 meter en entree in het zicht) ligt het combinatiebezoek door supermarktklanten (73%) beduidend hoger dan in centra waar de supermarkt op afstand en/of buiten het zicht ligt (49%).
- Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten (75%) beduidend hoger dan bij klanten van discountsupermarkten (40%).

²¹ Strabo 2010: De veranderende rol van de supermarkt in winkelcentra

²² DTnP 2010: Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak

- De omvang van de supermarkt heeft geen invloed op het aandeel (%) supermarktklanten dat één of meer andere winkels binnen loopt tijdens hetzelfde bezoek.

De onderzoekers komen tot de slotconclusie dat supermarkten een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het voortbestaan van een gevarieerd aanbod dagelijkse speciaalzaken in dorps- en wijkcentra.

Een bijkomend voordeel is dat door het centrumplan ook de fysieke uitstraling van het centrumgebied aanzienlijk verbeterd, mede omdat de hier aanwezige niet meer in gebruik zijn de panden gesloopt worden. Ook verbetert de parkeersituatie aanzienlijk, evenals de routing in het centrum. Kortom, er ontstaat een meer levendig dorpshart.

Leegstand

De verplaatsing van de Albert Heijn, de eventuele verplaatsing van andere zaken en/of de vestiging van nieuwe zaken in het centrumplan zal mogelijk resulteren in een toename van de winkelleegstand in Schaijk, maar het zal daarbij met name gaan om verspreid gevestigde winkels. Omdat het daardoor niet gaat om meerdere winkels bij elkaar zal er ook niet gauw sprake zijn van verloedering van een straat of gebied. De effecten op de omgeving zullen in de meeste gevallen heel beperkt zijn en bij sommige panden ligt een omzetting naar de woonfunctie voor de hand. De gemeente zal herinvulling van leegstaande (winkel)panden waar mogelijk faciliteren. Specifiek voor de door Albert Heijn te verlaten locatie geldt dat het gaat om een groter pand met bijbehorende parkeerplaats. Vanuit de marktmogelijkheden en de met het centrumplan beoogde ruimtelijke concentratie bezien, is een herinvulling van dit specifieke pand met detailhandel niet gewenst.

Omdat de realisatie van het centrumplan gefaseerd uitgevoerd wordt, kan een afstemming met de marktontwikkelingen plaatsvinden, waardoor eventuele negatieve effecten beperkt kunnen worden gehouden. Uitvoering van het centrumplan betekent overigens ook dat meerdere nu leegstaande grotere panden uit de markt genomen worden.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Aanbod Landerd hoofdb Brancheniveau

	Landerd			Voorbeelden in Landerd per hoofdbranche ²³
	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel	
Levensmiddelen	16	3.984	249	EMTÉ, Marcel Sanders
Persoonlijke verzorging	4	490	123	apotheek Schaijk
<i>Subtotaal Dagelijkse artikelen</i>	<i>20</i>	<i>4.474</i>	<i>224</i>	
Warenhuis	-	-	-	
Kleding en mode	7	1.496	214	Magnifiek, Pebbles/Nexxt
Schoenen en lederwaren	2	410	205	Zonnenberg
Juwelier en optiek	2	77	39	Frank Verbeek, Manders
Huishoudelijke en luxe artikelen	1	375	375	Marskramer
Antiek en kunst	-	-	-	
Sport en spel	2	405	203	Ralph Coolen, Bento
Hobby	3	247	82	Sisters, Kovac
Media	1	110	110	Bruna
Dier en plant	6	1.894	316	Korenbloem, Verstegen
Bruin- en witgoed	5	482	96	EP, Haku, de Graauw
Fietsen en autoaccessoires	5	826	165	Jort Tweewielers
Doe-het-zelf	4	1.854	464	De Bouwklus, vd Burgt
Wonen	6	1.925	321	Welterusten, van Zwam
Detailhandel overig	1	35	35	Look 2 Nice
<i>Subtotaal Niet-dag. artikelen</i>	<i>45</i>	<i>10.136</i>	<i>225</i>	
Totaal detailhandel	65	14.610	225	

²³ De opgenomen opsomming is niet uitputtend, maar betreft voorbeelden.

Bijlage 2: Mutaties 2008-2014

	Uit het aanbod verdwenen	Sinds 2008 gevestigd
Levensmiddelen	Plus (600 m ² wvo) Jonkergouw's (ca. 180 m ² wvo)	EMTÉ Slijterij (31 m ² wvo)
Persoonlijke verzorging	Kees van der Doelen (160 m ² wvo) Wijnakker (32 m ² wvo)	Apotheek Schaijk (65 m ² wvo)
Kleding en mode		Pebbles/Nexxt (135 m ² wvo)
Schoenen en lederwaren		Snuf & Shoe (250 m ² wvo)
Juwelier en optiek		
Huishoudelijke en luxe artikelen	Novy Schoppema (915 m ² wvo) Schaijk (96 m ² wvo)	Marskramer (375 m ² wvo)
Antiek en kunst		
Sport en spel		
Hobby	Leo Boeyen (42 m ² wvo)	
Media		
Dier en plant	Van Haeren (197 m ² wvo)	
Bruin- en witgoed	Computershops (35 m ² wvo)	AHC (40 m ² wvo)
Fietsen en autoaccessoires		Cycle Station (160 m ² wvo) Jan Appelhof (100 m ² wvo)
Doe-het-zelf	Megens Bouwklus (770 m ² wvo) Boerenbond (510 m ² wvo) Schaijk (218 m ² wvo)	De Bouwklus (1.500 m ² wvo)
Wonen	Buitengewoon Binnen (43 m ² wvo) Wijnakker (591 m ² wvo)	Babyzaakje de Teddybeer (40 m ² wvo) Welterusten (591 m ² wvo)

Bijlage 2:

Verkeersaspecten

MEMO

Aan
Gemeente Landerd
Van
Advin vestiging Oss

Datum
27 januari 2015
Projectnummer
 INF1423700
Versie
A

Onderwerp
Verkeersaspecten centrumplan Schaijk

Aanleiding

De gemeente Landerd heeft het Centrumplan Schaijk in ontwikkeling. Dit centrumplan heeft gevolgen voor de verkeerscirculatie. Enerzijds veranderen de verkeersstromen in het gebied en anderzijds zullen de nieuwe ontwikkelingen – naar verwachting – meer verkeer trekken. Op basis van actuele verkeerstellingen en de toekomstige verkeersgeneratie van het centrumplan (aan de hand van de kencijfers van het CROW) kan de huidige en toekomstige verkeerscirculatie in beeld gebracht worden. Op basis van deze berekeningen kan een inschatting gemaakt worden van de gevolgen van deze nieuwe intensiteiten voor de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en leefbaarheid.

Huidige situatie

In 2014 zijn op verschillende momenten en op verschillende locaties verkeerstellingen verricht om de huidige intensiteiten vast te stellen. De tellocaties zijn weergegeven in figuur 1. De resultaten van de tellingen zijn opgenomen in tabel 1. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de gemiddelde etmaalintensiteit per werkdag (maandag t/m vrijdag), per weekenddag (zaterdag en zondag) en per weekdag (gehele week).



Figuur 1 Tellocaties verkeerstellingen

Nr.	Locatie	Datum	Gemiddelde etmaalintensiteit		
			Werkdag	Weekenddag	Weekdag
1.	Pastoor van Winkelstraat	7-7-2014 t/m 21-7-2014	4.100	3.119	3.798
2.	Europaplein	17-11-2014 t/m 2-12-2014	1.876	1.468	1.759
3.	Europaplein	7-7-2014 t/m 14-7-2014	1.976	1.194	1.716
4.	Schutsboomstraat	7-7-2014 t/m 21-7-2014	5.091	4.219	4.800
4.	Schutsboomstraat	17-11-2014 t/m 3-12-2014	5.718	4.967	5.444

Tabel 1 Verkeerstellingen 2014

Verkeersgeneratie Centrumplan Schaijk

Het CROW heeft kencijfers ontwikkeld voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen. Het betreft de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Deze kencijfers voor verkeersgeneratie liggen vast in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-publicatie 317).

In de kencijfers van het CROW voor verkeersgeneratie gaat het om een orde van grootte voor de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer van en naar een bestemming. De kencijfers hebben daarom een bepaalde bandbreedte. Zo wordt per type voorziening en de ligging een minimum en een maximum gegeven.

De hoogte van de kencijfers is afhankelijk van de stedelijkheidsgraad waar de functie gelegen is alsmede de specifieke ligging in het gebied:

- Voor de stedelijkheidsgraad wordt in de publicatie van het CROW verwezen naar de indeling die gemaakt is door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In totaal zijn er vijf typen stedelijkheid, variërend van zeer sterk stedelijk tot niet stedelijk. De kern van Schaijk valt volgens het CBS wat betreft de verstedelijkingsgraad in klasse 4, hetgeen 'weinig stedelijk' inhoudt.
- De verkeersgeneratie wordt onder meer bepaald door de locatie van de functie alsmede het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Uit verkeersstudies blijkt dat functies in centra een lagere verkeersgeneratie hebben dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW is het volgende onderscheid gemaakt naar zones:
 - Centrum;
 - Schil centrum;
 - Rest bebouwde kom;
 - Buitengebied.

De ligging van het Centrumplan Schaijk wordt gezien als 'centrum'.

In tabel 2 zijn de relevante kencijfers opgenomen voor de functies in het Centrumplan Schaijk. De kencijfers betreffen het aantal motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm).

Functies	Omschrijving CROW	Kencijfers verkeersgeneratie		
		Min	Max	Eenheid
Woning tot ca. 80 m ²	Huur, etage, midden/goedkoop	3,7	4,5	Woning
Woning sociale sector	Huurhuis, sociale huur	4,8	5,6	Woning
Woning middeldure sector	Huurhuis, vrije sector / koop, tussen	6,8	7,6	Woning
Woning dure sector	Koop, vrijstaand	7,5	8,3	Woning
Detailhandel non-food	Buurt- en dorpscentrum	36,2	67,5	100 m ² BVO
Detailhandel food	Fullservice supermarkt	63,5	105,1	100 m ² BVO
Commerciële dienstverlening	Kantoor met baliefunctie	10,5	12,9	100 m ² BVO

Tabel 2 Kencijfers verkeersgeneratie (mvt/etm)

Vervolg : Verkeersaspecten centrumplan Schaijk
d.d. : 27 januari 2015

Verkeersgeneratie bouwdelen 1 en 2

Als bouwdeel 1 worden in deelgebied A een supermarkt, winkels en appartementen gerealiseerd. Aanvullend wordt als onderdeel van bouwdeel 1 in deelgebied C een winkel gerealiseerd met twee appartementen op de eerste verdieping. Bouwdeel 2 ligt in deelgebied B en bestaat uit een aanpassing van de bestaande supermarkt, de bouw van een winkel met een oppervlakte van ca. 400 m² BVO en de bouw van 10 appartementen (vrije sector, groter dan 80 m²).

In de tabellen 3 en 4 is voor bouwdeel 1 respectievelijk bouwdeel 2 aangegeven wat de toename van het gemotoriseerd verkeer per etmaal naar verwachting zal zijn als gevolg van het te realiseren programma.



Figuur 2 Plangebied

	Omvang	Functie	Verkeersgeneratie o.b.v.	
			Kencijfer min	Kencijfer max
Supermarkten	1.825 m ² BVO	Detailhandel food	1158,875	1918,075
Winkels	1.325 m ² BVO	Detailhandel non-food	47,965	89,4375
Woningen	19 woningen	Woning tot ca. 80 m ²	70,3	85,5
Woningen	19 woningen	Woning sociale sector	91,2	106,4
Woningen	2 woningen	Woning middeldure sector	13,6	15,2
Totaal			1381,94	2214,613

Tabel 3 Programma bouwdeel 1

	Omvang	Functie	Verkeersgeneratie o.b.v..	
			Kencijfer min	Kencijfer max
Winkels	400 m ² BVO	Detailhandel non-food	144,8	270
Woningen	10 woningen	Woning middeldure sector	68	76
Totaal			212,8	346

Tabel 4 Programma bouwdeel 2

Vervolg : Verkeersaspecten centrumplan Schaijk
d.d. : 27 januari 2015

In het centrum van Schaijk verdwijnen ook functies als gevolg van de bouwplannen. Deze functies zijn opgenomen in tabel 5.

	Omvang	Functie	Verkeersgeneratie o.b.v.	
			Kencijfer min	Kencijfer max
Winkels	614 m ² BVO	Detailhandel non-food	222,268	414,45
Commerciële dienstverlening	1.880 m ² BVO	Kantoor met baliefunctie	197,4	242,52
Woningen	1 woning	Woning sociale sector	4,8	5,6
Woningen	3 woningen	Woning dure sector	22,5	24,9
Totaal			446,968	687,47

Tabel 5 Sloop bouwdeel 1 en 2

Als gevolg van de ontwikkelingen in het centrumplan Schaijk in de vorm van de bouwdelen 1 en 2 neemt de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer volgens de richtlijnen van het CROW toe met 1.148 tot 1.873 motorvoertuigen per etmaal toe (zie tabel 6).

	Verkeersgeneratie o.b.v.	
	Kencijfer min	Kencijfer max
Programma bouwdeel 1	1381,94	2214,613
Programma bouwdeel 2	212,8	346
Sloop bouwdelen 1 en 2	-446,968	-687,47
Totaal	1147,772	1873,143

Tabel 6 Wijzigingen verkeersgeneratie bouwdelen 1 en 2

Het plangebied (bestaande uit de deelgebieden A, B en C) wordt via drie wegen ontsloten: de Schutsboomstraat, Pastoor van Winkelstraat en Europaplein. Er zijn gegevens beschikbaar van de richtingen van waaruit het autoverkeer naar het plangebied rijdt.

Verkeersafwikkeling

Met behulp van het programma 'Capacito' is inzichtelijk gemaakt welk effect de verkeerstoename, door de ontwikkelingen als gevolg van het centrumplan Schaijk, heeft op de verkeersafwikkeling. Bij de kruispuntberekeningen wordt uitgegaan van het intensiteitscriterium van Slop. Bij het intensiteitscriterium van Slop wordt op basis van de snelheid, de intensiteiten en de vormgeving een waarde berekend (a). Deze waarde bepaalt of verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn om het verkeer te kunnen afwickelen. Hierbij worden drie categorieën onderscheiden:

- $a < 1,33$: geen maatregel noodzakelijk
- $1,33 \leq a \leq 1,67$: noodzaak maatregel twijfelachtig
- $a > 1,67$: maatregel noodzakelijk

Input voor de berekeningen zijn de huidige tellingen en de berekende verkeersgeneratie. Voor de berekeningen is uitgegaan van de verkeersafwikkeling in een spitsuur (8% van de etmaalintensiteit).

Vervolg : Verkeersaspecten centrumplan Schaijk
 d.d. : 27 januari 2015

In tabel 7 is per aansluiting de waarde van het intensiteitscriterium van Slop gegeven, inclusief de input die gebruikt is voor de berekeningen. In de bijlage (1a t/m 1c) is een uitgebreid overzicht van de berekeningen opgenomen.

Aansluiting	Etmaalintensiteit		Waarde	Conclusie
	Plangebied	Straat		
Europaplein	600	2.000	0,50	Geen maatregel noodzakelijk
Pastoor van Winkelstraat	600	4.100	0,77	Geen maatregel noodzakelijk
Schutsboomstraat	600	5.800	0,94	Geen maatregel noodzakelijk

Tabel 7 Resultaten berekeningen intensiteitscriterium

Uit de berekeningen blijkt dat na de realisatie van de bouwdelen 1 en 2 geen problemen met de verkeersafwikkeling te verwachten zijn. Uit de berekeningen blijkt verder dat de intensiteiten nog verder toe kunnen nemen, voordat de noodzaak voor een maatregel twijfelachtig wordt. Bij bijvoorbeeld een etmaalintensiteit van 7.000 motorvoertuigen op de Schutsboomstraat en 1.000 motorvoertuigen van en naar het plangebied, wordt de waarde 'a' 1,30.

Verkeersveiligheid

De gehele bebouwde kom van Schaijk is aangewezen als verblijfsgebied. Als gevolg hiervan geldt een maximumsnelheid van 30 km/h op alle wegen binnen de bebouwde kom, ook op de wegen in het centrum van Schaijk (zoals de Schutsboomstraat, Pastoor van Winkelstraat en Europaplein). De maximumsnelheid zal in de toekomst 30 km/h blijven. De wegen zijn duurzaam veilig ingericht volgens van de richtlijnen van het CROW. Door deze wijze van inrichten is duidelijkheid gecreëerd voor de weggebruikers.

Hoewel de maximumsnelheid 30 km/h bedraagt, zal de werkelijk gereden snelheid op het binnenterrein (zijnde de parkeerterreinen en de naastgelegen wegen in de deelgebieden A, B en C) over het algemeen lager zijn. De inrichting zal zodanig gekozen worden dat de weggebruikers gestimuleerd worden om stapvoets te rijden. Ook zorgen de parkeerbewegingen op het terrein er voor dat weggebruikers hun snelheid aan moeten passen.

Ongevallen zijn nooit geheel te voorkomen. Overal waar weggebruikers elkaar 'ontmoeten', bestaat de kans op een ongeval. Van belang is dat de snelheid van het (gemotoriseerd) verkeer laag is. Hierdoor heeft het verkeer enerzijds voldoende tijd om te anticiperen op onverwachte situaties en anderzijds zijn de gevolgen bij een ongeval aanzienlijk lager dan bij hogere snelheden.

Een toename van het verkeer als gevolg van de bouwplannen zorgt voor een toename van de kans op een ongeval. Dit wil echter niet zeggen dat de situatie gevaarlijker wordt. De maximumsnelheid ter plaatse bedraagt reeds 30 km/h. Bij het ontwerp van de nieuwe openbare ruimte is het wel van belang dat de richtlijnen van het CROW voor een duurzaam veilige weginrichting gevolgd worden.

Vervolg : Verkeersaspecten centrumplan Schaijk
d.d. : 27 januari 2015

Speciale aandacht verdient het laden en lossen bij de twee supermarkten in het gebied. De bevoorrading gaat plaatsvinden in een loading dock, dat in pandig gerealiseerd wordt (zie figuur 3). Een vrachtwagen moet hiervoor achteruit het dock inrijden. Uitgangspunt is dat dagelijks drie vrachtwagens de AH bezoeken.



Figuur 3 Bevoorrading supermarkt

Op de momenten dat een vrachtwagen achteruit het loading dock inrijdt, zal de doorgang op de straat Europaplein korte tijd geblokkeerd zijn. De tijd die nodig is voor het inrijden van het dock, bedraagt naar verwachting ongeveer een halve minuut. Verkeer dat op dat moment via het Europaplein rijdt, zal deze tijd moeten wachten. Buiten de spits zullen naar verwachting gemiddeld ongeveer 100 motorvoertuigen per uur (zijnde 5% van de etmaalintensiteit) gebruik maken van de straat Europaplein. Dit zijn gemiddeld 1,7 voertuigen per minuut. De kans dat lange wachtrijen ontstaan bij het inrijden van het loading dock, zal dan ook klein zijn. Overigens is enige oponthoud in een 30 km/h-zone acceptabel: in deze zones is de doorstroming ondergeschikt aan de functies van de straat (zoals wonen, winkelen en werken).

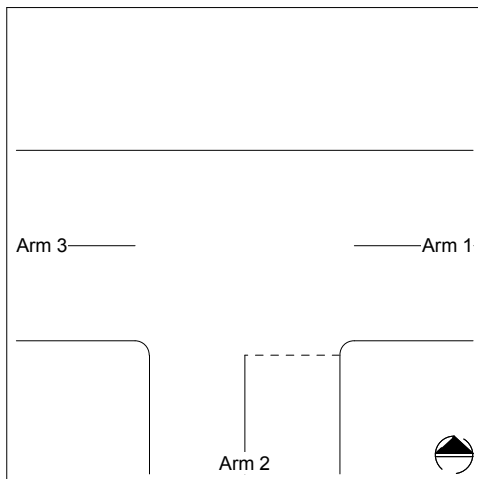
Leefbaarheid

Zoals reeds aangegeven bij het onderdeel 'verkeersveiligheid' geldt een maximumsnelheid van 30 km/h op alle wegen binnen de bebouwde kom, ook op de wegen in het centrum van Schaijk. De Wet geluidhinder (Wgh) is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. Voor deze wegen geldt een automatische zonevrijstelling. Achtergrond hiervoor is de stelling dat bij dergelijke wegen de verkeerssnelheden en de verkeersintensiteit zodanig zijn, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden en een akoestisch onderzoek derhalve overbodig is.



Vervolg : Verkeersaspecten centrumplan Schaijk
d.d. : 27 januari 2015

Dat de Wgh niet van toepassing is, doet er overigens niet aan af dat een nieuw bestemmingsplan in overeenstemming moet zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent onder meer dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet zijn gewaarborgd. De wegen in 30 km/h-zones veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan nodig is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ontwikkeling.



Intensiteitscriterium van Slop

Omschrijving kruispunt:

Kruispunt Europaplein - plangebied

Arm 1: Europaplein

Arm 2: Plangebied

Arm 3: Europaplein

INTENSITEITEN

Werkdag

1e drukste uur is 8,00% van etmaalintensiteit

Arm 1: 2000 pae/etmaal

Arm 2: 600 pae/etmaal

Arm 3: 2000 pae/etmaal

DIMENSIE

Geen deeltkruispunten

Aantal rechtdoorgaande rijstroken op de
hoofdweg over grotere afstand:

- Van arm 1 naar arm 3: 1

- Van arm 3 naar arm 1: 1

Aantal opstelvakken op de zijweg(en):

- Arm 2: 1

Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): ≤ 50 km/u

BEREKENING

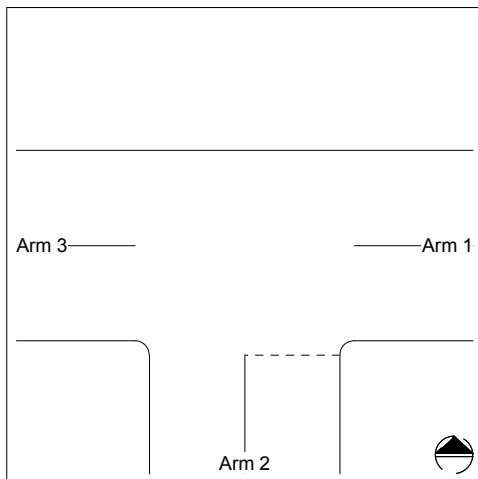
Op basis van de snelheid, de intensiteiten en de vormgeving wordt een waarde voor a berekend.

Deze waarde bepaald of verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn om het verkeer te kunnen afwikkelen.

$a = 0,50$: Geen maatregel noodzakelijk

GRENSWAARDEN voor a

$a < 1,33$	Geen maatregel noodzakelijk
$1,33 \leq a \leq 1,67$	Noodzaak maatregel twijfelachtig
$a > 1,67$	Maatregel noodzakelijk



Intensiteitscriterium van Slop

Omschrijving kruispunt:

Kruispunt Past. van Winkelstraat - plangebied

Arm 1: Pastoor van Winkelstraat

Arm 2: Plangebied

Arm 3: Pastoor van Winkelstraat

INTENSITEITEN

Werkdag

1e drukste uur is 8,00% van etmaalintensiteit

Arm 1: 4100 pae/etmaal

Arm 2: 600 pae/etmaal

Arm 3: 4100 pae/etmaal

DIMENSIE

Geen deelkruispunten

Aantal rechtdoorgaande rijstroken op de
hoofdweg over grotere afstand:

- Van arm 1 naar arm 3: 1

- Van arm 3 naar arm 1: 1

Aantal opstelvakken op de zijweg(en):

- Arm 2: 1

Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): ≤ 50 km/u

BEREKENING

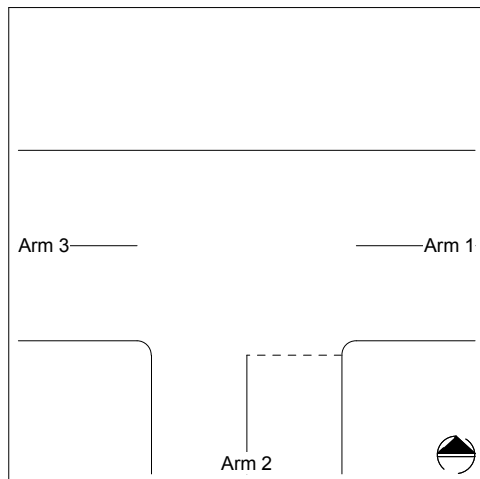
Op basis van de snelheid, de intensiteiten en de vormgeving wordt een waarde voor a berekend.

Deze waarde bepaald of verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn om het verkeer te kunnen afwikkelen.

$a = 0,77$: Geen maatregel noodzakelijk

GRENSWAARDEN voor a

$a < 1,33$	Geen maatregel noodzakelijk
$1,33 \leq a \leq 1,67$	Noodzaak maatregel twijfelachtig
$a > 1,67$	Maatregel noodzakelijk



Intensiteitscriterium van Slop

Omschrijving kruispunt:

Kruispunt Schutsboomstraat - plangebied

Arm 1: Schutsboomstraat

Arm 2: Plangebied

Arm 3: Schutsboomstraat

INTENSITEITEN

Werkdag

1e drukste uur is 8,00% van etmaalintensiteit

Arm 1: 5800 pae/etmaal

Arm 2: 600 pae/etmaal

Arm 3: 5800 pae/etmaal

DIMENSIE

Geen deelkruispunten

Aantal rechtdoorgaande rijstroken op de
hoofdweg over grotere afstand:

- Van arm 1 naar arm 3: 1

- Van arm 3 naar arm 1: 1

Aantal opstelvakken op de zijweg(en):

- Arm 2: 1

Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): ≤ 50 km/u

BEREKENING

Op basis van de snelheid, de intensiteiten en de vormgeving wordt een waarde voor a berekend.

Deze waarde bepaald of verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn om het verkeer te kunnen afwikkelen.

$a = 0,94$: Geen maatregel noodzakelijk

GRENSWAARDEN voor a

$a < 1,33$	Geen maatregel noodzakelijk
$1,33 \leq a \leq 1,67$	Noodzaak maatregel twijfelachtig
$a > 1,67$	Maatregel noodzakelijk

Bijlage 3:

Parkeerbalans

Parkeeradvies Centrumplan Schaijk

Gemeente Landerd
Versie C, 20 januari 2015



Colofon

TITEL

Parkeeradvies Centrumplan Schaijk

Subtitel

Advies gebaseerd op voorlopig programma Centrumplan Schaijk uit december 2014

OPDRACHTGEVER

Gemeente Landerd

Contactpersoon

D. Boeve

J. van Gorp

H. van Herpen

UITGAVE

Revisie

Versie C, concept

Datum

20 januari 2015

Auteur(s)

S.P.M. van Lith

Goedgekeurd door

W. van den Oord

Project

INF1423700 | Parkeeradvies Centrumplan Schaijk

ADVİN

Advin

Postbus 437

2130 AK Hoofddorp

T (088) 023 84 60

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. INPUT PARKEERBALANS	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Plangebied	5
2.3 Beleid en richtlijnen	6
2.3.1 Parkeernormen	6
2.3.2 Parkeerkencijfers	7
2.4 Programma	8
2.4.1 Uitgangssituatie	10
2.4.2 Bouwdeel 1	10
2.4.3 Bouwdeel 2	12
2.4.4 Bouwdeel 3A	12
2.4.5 Bouwdeel 3B	13
2.5 Parkeercapaciteit	13
2.5.1 Huidige parkeercapaciteit	13
2.5.2 Nieuwe parkeercapaciteit	14
3. RESULTATEN PARKEERBALANS	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Resultaten parkeerbalans per bouwdeel	15
3.2.1 Parkeerbalans in de huidige situatie	15
3.2.2 Bouwdelen 1 en 2	16
3.2.3 Bouwdeel 3A en 3B	16
3.2.5 Conclusie parkeerbalans	17
4. MAATREGELEN	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Overzicht maatregelen	18
4.2.1 Gebruik restcapaciteit	18
4.2.2 Uitbreiding parkeercapaciteit	19
4.2.3 Aanpassen programma	19
4.2.4 Locatie weekmarkt	19
4.2.5 Parkeren op afstand	21
4.2.7 Modal shift	22
4.2.8 Conclusie	22

1. Inleiding

De gemeente Landerd heeft het Centrumplan Schaijk in ontwikkeling. Om te toetsen of in de toekomst voldaan kan worden aan de parkeervraag, heeft de gemeente behoefte aan een parkeerbalans. Middels een parkeerbalans kan inzichtelijk gemaakt worden wat de parkeervraag van de afzonderlijke functies in het plan is. Deze parkeervraag wordt vervolgens afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit in het gebied. Aanvullend heeft de gemeente Landerd behoefte aan een overzicht van maatregelen als (op bepaalde momenten van de week) niet volledig voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.

Voor het centrum van Schaijk is het van belang dat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en dat deze parkeerplaatsen op de juiste plaats liggen. De bezoekers aan de winkels en andere voorzieningen moeten in de directe nabijheid een vrije parkeerplaats kunnen vinden. Als bezoekers lang moeten zoeken naar een parkeerplaats of ver moeten lopen, bestaat het risico dat zij in de toekomst ergens anders naar toe gaan. Ook voor de bewoners in de omgeving van de winkels is het belangrijk dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De bewoners mogen geen nadelige gevolgen van een (te) hoge parkeerdruk.

Dit rapport is opgesteld op basis van het voorlopig programma voor het Centrumplan Schaijk uit december 2014. Nadat het programma van Centrumplan Schaijk definitief vastligt, wordt de rapportage definitief gemaakt op basis van het dan geldende bouwprogramma.

In dit rapport komen de volgende onderdelen aan de orde:

- Input parkeerbalans (H2): een beschrijving van de informatie die gebruikt is voor het opstellen van de parkeerbalans; deze informatie bestaat uit de volgende aspecten:
 - Plangebied
 - Parkeernormen en parkeerkcijfers
 - Programma (functies en omvang)
 - Parkeercapaciteit (aanwezige parkeerplaatsen)
- Resultaten parkeerbalans (H3): op basis van de parkeernormen en de parkeerkcijfers is aangegeven hoe de parkeersituatie in het plangebied zich ontwikkelt ten opzichte van de huidige situatie;
- Maatregelen: een beschrijving van mogelijke maatregelen om de parkeervraag in het plangebied te verminderen dan wel het aanbod aan parkeerplaatsen te vergroten.

2. Input parkeerbalans

2.1 Inleiding

Met behulp van een parkeerbalans wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen per bouwdeel beschikbaar moeten zijn om aan de parkeernormen van de gemeente te voldoen. Dit aantal parkeerplaatsen wordt alleen vastgesteld voor de functies in het gebied die gaan veranderen. De parkeersituatie voor de functies die niet veranderen, blijft namelijk gelijk. Voor deze functies wordt dan ook geen nieuwe parkeernorm gehanteerd. In de parkeerbalans wordt daarnaast ook aangegeven wat de toekomstige parkeervraag volgens de parkeerkencijfers van het CROW naar verwachting zal zijn. In de parkeerbalans wordt na ieder bouwdeel het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernormen vergeleken met de huidige situatie.

Dit hoofdstuk bevat de input voor de parkeerbalans, waarvan de resultaten in hoofdstuk 3 toegelicht worden. De input bestaat onder meer uit de gebouwen die gesloopt worden, de gebouwen die nieuw gerealiseerd worden, en de huidige en toekomstige parkeerplaatsen in het plangebied.

2.2 Plangebied

Het Centrumplan Schaijk is voor deze parkeerstudie opgedeeld in drie deelgebieden: deelgebied A, deelgebied B en deelgebied C. De afbeelding van het plangebied (figuur 1) is afkomstig van LOS stadomland ('Schaijk centrum inrichtingstekening', d.d. 10 december 2014).



Figuur 1 Plangebied / indeling naar deelgebieden A, B en C

2.3 Beleid en richtlijnen

2.3.1 Parkeernormen

De gemeenteraad van Landerd heeft in 2012 parkeernormen vastgelegd in de 'Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd'. In onderstaande tabel zijn de relevante parkeernormen voor het Centrumplan Schaijk opgenomen. De aanduiding van de functies (eerste kolom) is overgenomen uit de beleidsregel van de gemeente.

Funcities	Parkeernorm (incl. aandeel bezoekers)	Eenheid	Aandeel bezoekers
Woning tot ca. 80 m ²	1,3	Woning	0,3
Woning sociale sector	1,6	Woning	0,4
Woning middeldure sector	1,8	Woning	0,4
Woning dure sector	2,0	Woning	0,4
Detailhandel non-food	3,0	100 m ² BVO	85%
Detailhandel food	4,5	100 m ² BVO	85%
Commerciële dienstverlening	3,0	100 m ² BVO	20%
Café / discotheek / cafetaria	4,0	100 m ² BVO	90%
Restaurant	10,0	100 m ² BVO	80%

Tabel 1 Parkeernormen gemeente Landerd

BVO = bruto vloeroppervlakte

In de parkeerbalans is de parkeernorm voor 'Detailhandel food' gebruikt voor de supermarkten in het plangebied. Dit is gedaan omdat de parkeernorm voor 'Detailhandel food' het beste aansluit bij de parkeerkencijfers die horen bij een 'fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)' uit de meeste recente parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317). Zie paragraaf 2.3.2 voor een nadere toelichting op parkeerkencijfers. De parkeernorm voor 'Detailhandel non-food' is in de parkeerbalans gebruikt voor de overige winkels in het plangebied, waarvan de exacte invulling veelal nog niet bekend is. Deze parkeernorm komt het meest overeen met de recente parkeerkencijfers voor een 'buurt- en dorpscentrum' zoals omschreven in CROW-publicatie 317.

Het parkeerbeleid van de gemeente Landerd is vastgelegd in de 'Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd' en het bijbehorende raadsvoorstel van 24 april 2012. De uitgangspunten uit dit parkeerbeleid zijn overgenomen in de 'Structuurvisie Landerd', door de gemeenteraad vastgesteld op 30 januari 2014. Kernpunt is dat het parkeren bij uitbreiding of functieverandering op eigen terrein moet worden opgelost, volgens de vastgestelde parkeernormen. Indien dit niet mogelijk is moet per initiatief middels een dynamische parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal het initiatief moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. Hierin zal, op basis van de normen en waar mogelijk met toepassing van dubbelgebruik, naar oplossingsmogelijkheden van de omgeving gekeken moeten worden. De parkeerbalans zal vervolgens met de afdeling R&B besproken moeten worden. De beoordeling van de dynamische parkeerbalans wordt vervolgens voorgelegd aan het college van B&W.

2.3.2 Parkeerkencijfers

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn, moet uitgegaan worden van de gemeentelijke parkeernormen. Om gevoel te krijgen in welke mate deze parkeernormen aansluiten bij vergelijkbare situaties elders in Nederland kunnen de normen vergeleken worden met de richtlijnen van het CROW. De meest recente richtlijnen van het CROW op het gebied van parkeren liggen vast in de publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktober 2012). De parkeerkencijfers uit deze publicatie zijn niet ontwikkeld als norm, maar als hulpmiddel voor ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers.

In de parkeerkencijfers van het CROW gaat het om een orde van grootte voor het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een bestemming. De kencijfers hebben daarom een bepaalde bandbreedte. Zo wordt per type woning en de ligging een minimum en een maximum gegeven.

De hoogte van de parkeerkencijfers is afhankelijk van de stedelijkheidsgraad waar de functie gelegen is alsmede de specifieke ligging in het gebied:

- Voor de stedelijkheidsgraad wordt in de publicatie van het CROW verwezen naar de indeling die gemaakt is door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In totaal zijn er vijf typen stedelijkheid, variërend van zeer sterk stedelijk tot niet stedelijk. De kern van Schaijk valt volgens het CBS wat betreft de verstedelijkingsgraad in klasse 4, hetgeen 'weinig stedelijk' inhoudt.
- De vraag naar parkeerplaatsen wordt onder meer bepaald door de locatie van de functie alsmede het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Uit parkeerstudies blijkt dat functies in centra een lagere parkeervraag hebben dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW is het volgende onderscheid gemaakt naar zones:
 - Centrum;
 - Schil centrum;
 - Rest bebouwde kom;
 - Buitengebied.

De ligging van het Centrumplan Schaijk wordt gezien als 'centrum'.

Op basis van bovenstaande gegevens kan per functie de parkeervraag bepaald worden. Voor de relevante functies in het plangebied zijn de onderstaande parkeerkencijfers opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De aanduiding van de 'Functies' (eerste kolom) is afkomstig uit de lijst met gemeentelijke parkeernormen; de aanduiding bij 'Omschrijving CROW' (tweede kolom) is afkomstig uit de publicatie van het CROW.

Functies	Omschrijving CROW	Parkeerkencijfers		
		Min	Max	Eenheid
Woning tot ca. 80 m ²	Huur, etage, midden/goedkoop	0,7	1,5	Woning
Woning sociale sector	Huurhuis, sociale huur	0,9	1,7	Woning
Woning middeldure sector	Huurhuis, vrije sector / koop, tussen	1,1	1,9	Woning
Woning dure sector	Koop, vrijstaand	1,4	2,2	Woning
Detailhandel non-food	Buurt- en dorpscentrum	2,3	4,3	100 m ² BVO
Detailhandel food	Fullservice supermarkt	3,1	5,1	100 m ² BVO
Commerciële dienstverlening	Kantoor met baliefunctie	2,2	2,7	100 m ² BVO
Café / discotheek / cafetaria	Café / bar / cafetaria	5,0	7,0	100 m ² BVO
Restaurant	Restaurant	10,0	12,0	100 m ² BVO

Tabel 2 Parkeerkencijfers CROW

De parkeernormen en parkeerkcijfers gaan uit van de parkeervraag op het drukste moment voor de betreffende functie. De parkeervraag is echter bij iedere functie niet 24 uur per dag hetzelfde. Zo zijn de parkeercijfers voor woningen gebaseerd op de parkeervraag in de avond- en nachturen. Dit zijn de momenten waarop de parkeervraag bij woningen over het algemeen het hoogst is. Bij kantoren zijn de parkeercijfers gebaseerd op de parkeervraag overdag: het moment waarop de parkeervraag bij deze functie het hoogst is. Met behulp van aanwezigheidspercentages wordt per functie de parkeervraag gecorrigeerd naar een specifiek moment van dag / week. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In het parkeerbeleid van de gemeente Landerd ('Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd') is vastgelegd dat bij verschillende nieuwe functies een berekening gemaakt mag worden op basis van bezettingsgraad en daarmee mogelijk dubbelgebruik (een dynamische parkeerbalans).

De gemeente Landerd heeft zelf geen eigen aanwezigheidspercentages vastgelegd. De gehanteerde aanwezigheidspercentages (tabel 3) zijn landelijke gemiddelden en zijn afkomstig uit de publicatie 'Kcijfers parkeren en generatie' van het CROW. De aanduiding van de functies (eerste kolom) is overgenomen uit de beleidsregel van de gemeente.

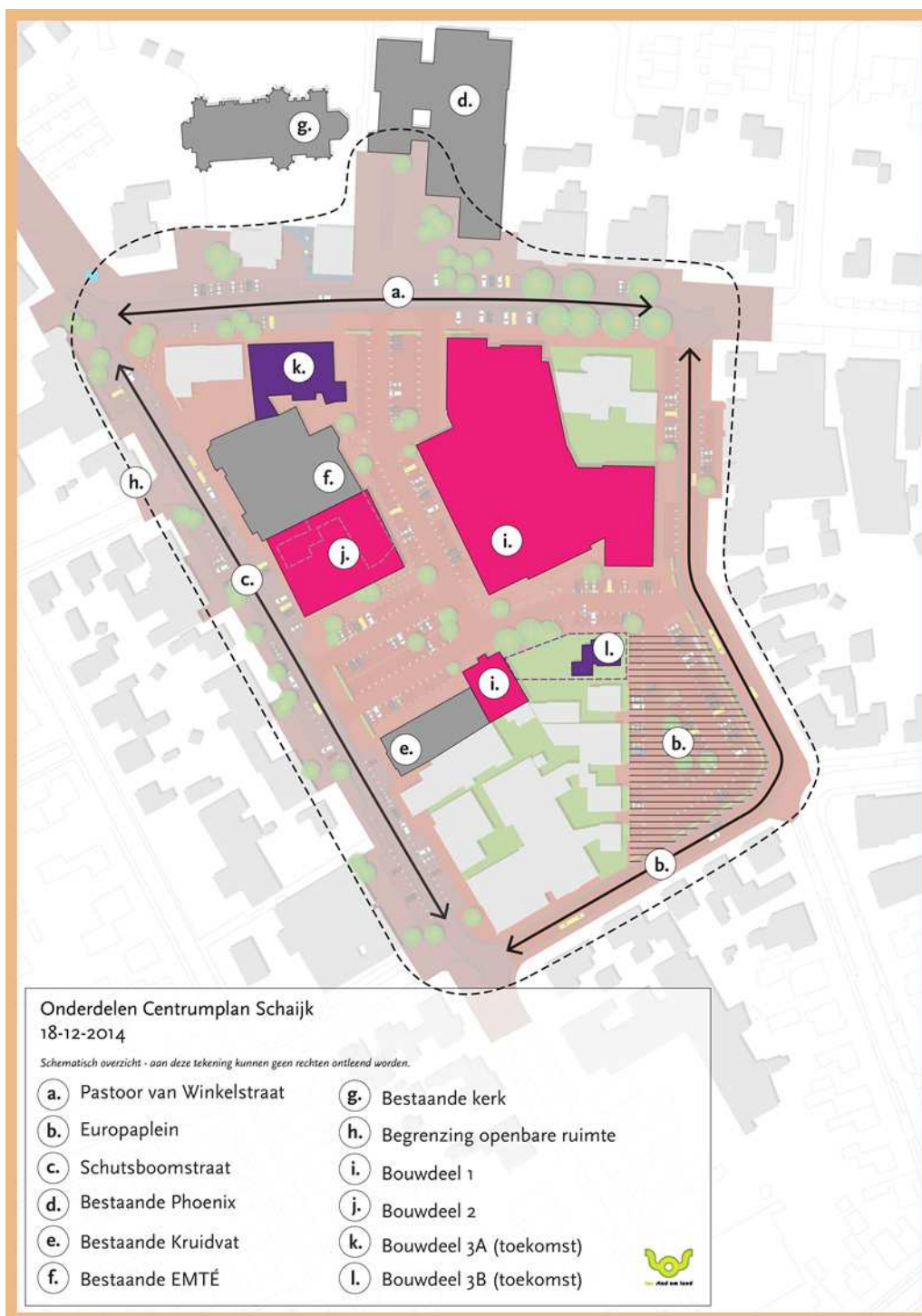
Voor de functie 'detailhandel food' wordt voor de zondagmiddag afgeweken van de richtlijnen. De richtlijnen gaan uit van een aanwezigheidspercentage van 0%. Op zondagmiddag zijn de supermarkten in Schaijk echter geopend. Als aanwezigheidspercentage wordt daarom in deze situatie uitgegaan van 60%, overeenkomstig het percentage dat geldt voor een reguliere werkdagmiddag.

Funcities	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen	50%	50%	90%	80%	60%	80%	70%
Detailhandel non-food	30%	60%	10%	75%	100%	0%	0%
Detailhandel food	30%	60%	40%	80%	100%	40%	60%
Grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	100%	0%	0%
(commerciële) dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%
Arbeidsextensief / bezoekersextensief	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%
Arbeidsintensief / bezoekersextensief	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%
Arbeidsextensief / bezoekersintensief	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%
Café / discotheek / cafetaria	5%	25%	90%	90%	40%	100%	40%
Restaurant	5%	25%	90%	90%	40%	100%	40%

Tabel 3 Aanwezigheidspercentages conform richtlijnen CROW

2.4 Programma

Het Centrumplan Schaijk bestaat uit drie bouwdelen: bouwdeel 1, bouwdeel 2 en bouwdeel 3A/B. Bouwdelen 1 en 2 worden gelijktijdig gerealiseerd. In figuur 2 zijn de onderdelen van het Centrumplan Schaijk weergegeven.

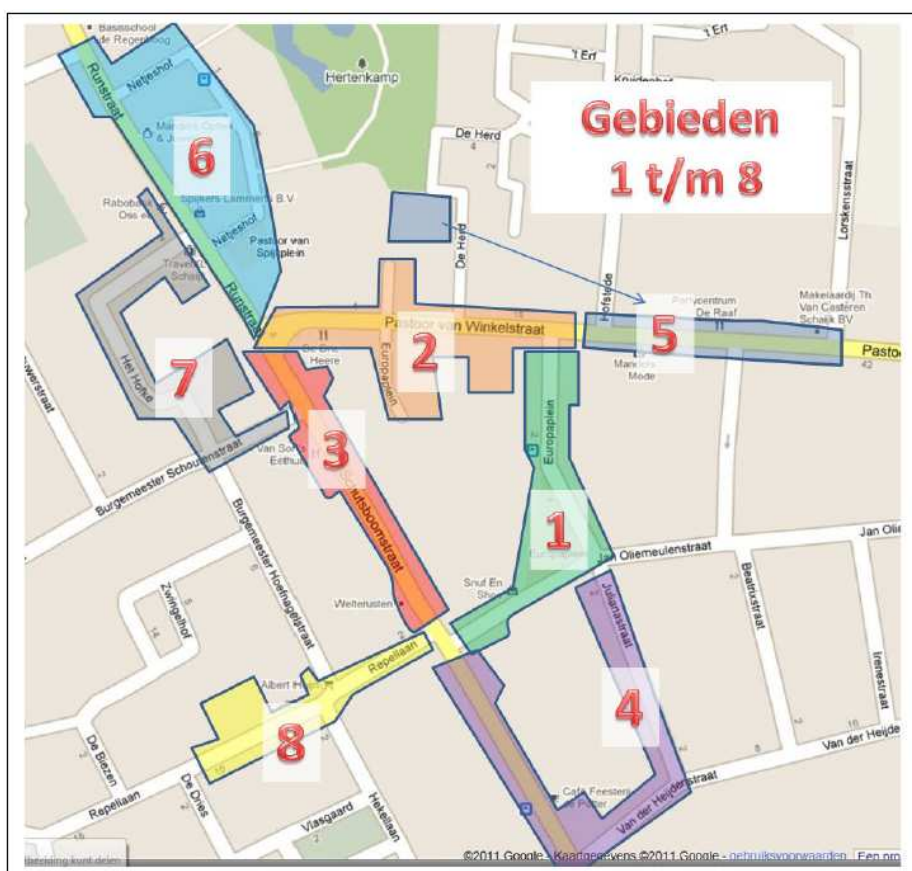


Figuur 2 Onderdelen Centrumplan Schaijk

In de volgende paragrafen is per bouwdeel beschreven welke winkels en woningen gebouwd worden en welke gebouwen gesloopt worden. Van ieder is aangegeven wat de omvang is, welke functie uit de 'Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd' het meest overeenkomt met de omschrijving van functies door het CROW en hoeveel parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen en parkeercijfers nodig zijn. Allereerst is echter beschreven wat als uitgangssituatie gezien wordt.

2.4.1 Uitgangssituatie

Voor de huidige situatie wordt de situatie in 2011 als referentie gebruikt. In 2011 waren namelijk meer gebouwen in gebruik dan in 2014 het geval is. Supermarkt Plus (deelgebied A), de Boerenbond (deelgebied B/C) en Grandcafé 3 Heere (deelgebied B) waren in 2011 nog in gebruik en in 2014 niet meer. Uitgaan van de situatie in 2014 zou een vertekend beeld geven van de situatie. De parkeerplaatsen die door bezoekers aan en personeel van bovengenoemde bestemmingen gebruikt zouden worden, worden in 2014 niet meer gebruikt. Het is dan ook zeer aannemelijk dat de bezettingsgraad in het plangebied in 2014 lager is dan in 2011. Uitgaan van de situatie in 2014 zou een onderschatting van de parkeersituatie kunnen betekenen. Van de parkeersituatie in 2011 is een uitgebreid en gedetailleerd parkeeronderzoek beschikbaar (Van Schijndel, oktober 2011).



Figuur 3 Onderzoekgebied parkeeronderzoek Van Schijndel, 2011

Autonoom van het Centrumplan Schaijk vindt een uitbreiding plaats van het pand Pastoor van Winkelstraat 2. Dit pand ligt in deelgebied B. Uitgangspunt bij de berekening van de parkeerbalans in deze rapportage is dat deze uitbreiding gerealiseerd is, voordat de werkzaamheden van het centrumplan starten. Deze ontwikkeling is niet opgenomen bij de uitgangssituatie, omdat de situatie daarna niet meer wijzigt en derhalve niet van invloed is op de parkeersituatie als gevolg van het centrumplan.

2.4.2 Bouwdeel 1

Als bouwdeel 1 worden in deelgebied A een supermarkt, winkels en appartementen gerealiseerd. De omvang van deze functies is afkomstig van de schetsen 'Centrumplan Schaijk | Initiatief | 264-SC' (Vocus, d.d. 16 oktober 2014) en het 'Structuurplan bouwblok 1' (Vocus, 5 mei 2014).

	Omvang	Functie	Aantal parkeerplaatsen o.b.v.		
			Norm	Kencijfer Min	Kencijfer Max
Supermarkt	1.825 m ² BVO	Detailhandel food	82,125	56,575	93,075
Winkel 1	200 m ² BVO	Detailhandel non-food	6	4,6	8,6
Winkel 2	121 m ² BVO	Detailhandel non-food	3,63	2,783	5,203
Winkel 3	203 m ² BVO	Detailhandel non-food	6,09	4,669	8,729
Winkel 4	98 m ² BVO	Detailhandel non-food	2,94	2,254	4,214
Winkel 5	229 m ² BVO	Detailhandel non-food	6,87	5,267	9,847
Winkel 5	114 m ² BVO	Detailhandel non-food	3,42	2,622	4,902
Winkel 6	160 m ² BVO	Detailhandel non-food	4,8	3,68	6,88
Woning	19 appartementen < 80 m ²	Woning tot ca. 80 m ²	24,7	13,3	28,5
Woning	19 appartementen ≥ 80 m ²	Woning sociale sector	30,4	17,1	32,3
Totaal			170,975	112,85	202,25

Tabel 4 Programma bouwdeel 1 – deelgebied A

Aanvullend wordt als onderdeel van bouwdeel 1 in deelgebied C een winkel gerealiseerd met twee appartementen op de eerste verdieping (vrije sector, groter dan 80 m²).

	Omvang	Functie	Aantal parkeerplaatsen o.b.v.		
			Norm	Kencijfer Min	Kencijfer Max
Winkel	200 m ² BVO	Detailhandel non-food	6	4,6	8,6
Woning	2 appartementen koop	Woning middeldure sector	3,6	2,2	3,8
Totaal			9,6	6,8	12,4

Tabel 5 Programma bouwdeel 2 – deelgebied C

Bij bouwdeel 1 verdwijnen ook functies in deelgebieden A en C. De omvang van deze functies is afkomstig uit de notitie 'Centrumplan Schaijk; tussentijdse rapportage' (Vocus, 21 oktober 2013). In deelgebied B verdwijnen geen functies als onderdeel van bouwdeel 1.

	Omvang	Functie	Aantal parkeerplaatsen o.b.v.		
			Norm	Kencijfer Min	Kencijfer Max
Supermarkt	788 m ² BVO	Detailhandel food	35,46	24,428	40,188
Woning	2 woningen	Woning dure sector	4	2,8	4,4
Woning	1 appartement	Woning sociale sector	1,6	0,9	1,7
Kantoor	1.880 m ² BVO	Kantoor met baliefunctie	56,4	41,36	50,76
Totaal			97,46	69,488	97,048

Tabel 6 Sloop bouwdeel 1 – deelgebied A

	Omvang	Functie	Aantal parkeerplaatsen o.b.v.		
			Norm	Kencijfer Min	Kencijfer Max
Winkel	614 m ² BVO	Detailhandel non-food	18,4	14,1	26,4
Totaal			18,4	14,1	26,4

Tabel 7 Sloop bouwdeel 1 – deelgebied C

2.4.3 Bouwdeel 2

Bouwdeel 2 ligt in deelgebied B en bestaat uit een aanpassing van de bestaande supermarkt, de bouw van een winkel met een oppervlakte van ca. 500 m² BVO en de bouw van 10 appartementen (vrije sector, groter dan 80 m²). Door de aanpassing aan de supermarkt neemt het bruto vloeroppervlak van de supermarkt af met ca. 20 m². Dit betreft een wijziging van de oppervlakte van het magazijn. De winkel zelf wordt niet kleiner. Verder gaat de supermarkt ook 225 m² BVO aan de noordzijde in gebruik nemen. Dit gedeelte heeft op dit moment al dezelfde functie, waardoor de parkeervraag gelijk blijft. De omvang van deze functies is afkomstig uit de bijlagen van brief 'Ontwikkelingsvoorstellen locatie EmTe / Schutsboomstraat 7' d.d. 3 juni 2014. De 'eventuele vervolgfase' die in de bijlagen van de brief genoemd wordt, is niet opgenomen in de parkeerbalans.

	Omvang	Functie	Aantal parkeerplaatsen o.b.v.		
			Norm	Kencijfer Min	Kencijfer Max
Supermarkt	-20 m ² BVO	Detailhandel food	-0,9	-0,62	-1,02
Commercieel	400 m ² BVO	Detailhandel non-food	12	9,2	17,2
Woning	10 appartementen	Woning middeldure sector	18	11	19
Totaal			29,1	19,58	35,18

Tabel 8 Programma bouwdeel 2

Het is mogelijk dat in bouwdeel 2 een deel van de commerciële ruimten een invulling met horeca krijgt. Bij horeca hoort een andere parkeervraag dan bij winkels. Uitgaande van 200 m² horeca (in plaats van winkels) neemt de parkeervraag toe met 2,0 parkeerplaatsen (zijnde (4,0 - 3,0) x 2). Aangezien de exacte invulling van de commerciële ruimten onduidelijk is, wordt echter voor alle commerciële ruimten de parkeernorm voor 'Detailhandel non-food' toegepast.

Bij bouwdeel 2 wordt één woning gesloopt in deelgebied B. De omvang van deze functie is afkomstig uit de notitie 'Centrumplan Schaijk; tussentijdse rapportage' (Vocus, 21 oktober 2013).

	Omvang	Functie	Aantal parkeerplaatsen o.b.v.		
			Norm	Kencijfer Min	Kencijfer Max
Woning	1 woning	Woning dure sector	2,0	1,4	2,2

Tabel 9 Sloop bouwdeel 2

2.4.4 Bouwdeel 3A

Voor bouwdeel 3A zijn nog geen concrete bouwplannen bekend. De functies die onder genoemd worden, zijn derhalve indicatief en gebaseerd op een mogelijke toekomstige situatie. De gemeente Landerd gaat voor bouwdeel 3A uit van de toevoeging van de volgende functies in deelgebied B.

	Omvang	Functie	Aantal parkeerplaatsen o.b.v.		
			Norm	Kencijfer Min	Kencijfer Max
Woning	5 appartementen	Woning sociale sector	8,0	4,5	8,5
Totaal			8,0	4,5	8,5

Tabel 10 Programma bouwdeel 3A

Bij bouwdeel 3A verdwijnen geen functies in deelgebied B.

2.4.5 Bouwdeel 3B

Voor bouwdeel 3B zijn eveneens nog geen concrete bouwplannen bekend. De functies die onder genoemd worden, zijn derhalve indicatief en gebaseerd op een mogelijke toekomstige situatie. De gemeente Landerd gaat voor bouwdeel 3B uit van de toevoeging van de volgende functies in deelgebied C:

	Omvang	Functie	Aantal parkeerplaatsen o.b.v.		
			Norm	Kencijfer Min	Kencijfer Max
Winkel	350 m ² BVO	Detailhandel non-food	15	11,5	21,5
Woning	5 appartementen	Woning sociale sector	8	4,5	8,5
Totaal			23	16	30

Tabel 11 Programma bouwdeel 3B

Bij bouwdeel 3B verdwijnen de volgende functies in deelgebied C:

	Omvang	Functie	Aantal parkeerplaatsen o.b.v.		
			Norm	Kencijfer Min	Kencijfer Max
Woning	1 woning	Woning dure sector	2,0	1,4	2,2
Totaal			2,0	1,4	2,2

Tabel 12 Sloop bouwdeel 3B

2.5 Parkeercapaciteit

2.5.1 Huidige parkeercapaciteit

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk reeds aangegeven is, wordt als huidige situatie de situatie in 2011 gebruikt. Voor de huidige parkeercapaciteit wordt dan ook uitgegaan van de gegevens die verzameld zijn ten behoeve van het 'Parkeer(duur)onderzoek kern Schaijk; gemeente Landerd' (Van Schijndel, oktober 2011). Figuur 3 op pagina 10 laat het onderzoeksgebied zien van het parkeeronderzoek. Als bijlage A is een overzicht opgenomen met een nadere uitsplitsing van de deelgebieden in secties, zoals gehanteerd zijn tijdens het parkeeronderzoek in 2011.

In 2011 ten tijde van de parkeerstudie van Van Schijndel vond de weekmarkt wekelijks plaats op zaterdag op het Europaplein. Die situatie is tot op heden onveranderd. Met het aanhouden van de parkeercijfers van Van Schijndel (2011) wordt deze uitgangssituatie overgenomen in onderhavige rapportage.

In de parkeerbalans is niet alleen de parkeercapaciteit in de deelgebieden A, B en C opgenomen. Ook de parkeerplaatsen in de Pastoor van Winkelstraat, Schutsboomstraat en Europaplein direct grenzend aan het plangebied zijn meegenomen (gebieden noord, oost, zuid en west). In deze straten worden bij de realisatie van bouwdelen 1 en 2 extra parkeerplaatsen aangelegd. In de parkeerbalans wordt alleen gerekend met de toename en/of afname aan parkeerplaatsen in deze straten. Voor de reeds aanwezige functies in de straat blijft het aantal parkeerplaatsen dat voor hen beschikbaar is, gelijk.

Het parkeerterrein aan de achterzijde van dorps huis de Phoenix is niet meegenomen bij het vaststellen van de huidige parkeercapaciteit. Dit parkeerterrein is in 2014 op verzoek van het bestuur van Phoenix afgesloten in verband met overlast. Het terrein werd in de praktijk niet gebruikt. Het terrein is afgesloten met een paaltje, waardoor het op piekmomenten bij de Phoenix wel gebruikt kan worden. Het gedeelte blijft in gebruik voor laden en lossen voor de Phoenix.

	Openbaar	Rest	Privé	Totaal
Deelgebied A	49	0	3	52
Deelgebied B	72	0	0	82
Deelgebied C	86	1	2	89
Noord	40	3	0	43
Oost	11	0	0	11
Zuid	4	0	0	4
West	25	6	0	31

Tabel 13 Huidige parkeercapaciteit (bron: Van Schijndel, 2011)

De drie parkeerplaatsen die aangemerkt zijn als 'privé' bij deelgebied A, zijn drie parkeerplaatsen op eigen terrein die verdwijnen als gevolg van bouwdeel 1 in dat deelgebied. Dit geldt eveneens voor de twee parkeerplaatsen op eigen terrein in deelgebied C die verdwijnen als gevolg van bouwdeel 1.



Figuur 4 Verdeling parkeerplaatsen

2.5.2 Nieuwe parkeercapaciteit

Bouwdelen 1 en 2 worden gelijktijdig gerealiseerd. Bij oplevering van de beide bouwdelen zijn alle parkeerplaatsen beschikbaar zoals ingetekend door LOS stadomland in de schets van de toekomstige openbare ruimte van het centrumplan Schaijk (zie figuur 1 op pagina 5). Dit geldt zowel voor de parkeerplaatsen in de drie deelgebieden (A, B en C) als de parkeerplaatsen in de omliggende straten (noord, oost, zuid en west). De parkeersituatie na bouwdelen 1 en 2 is ook de eindsituatie.

	Openbaar
Deelgebied A	85
Deelgebied B	110
Deelgebied C	112
Noord	55
Oost	9
Zuid	4
West	40
Totaal	415

Tabel 14 Parkeercapaciteit eindsituatie

3. Resultaten parkeerbalans

3.1 Algemeen

Het programma en de parkeercapaciteit per bouwdeel zoals beschreven in hoofdstuk 2 is in de parkeerbalans ingevoerd. Dit resulteert in een overzicht met de hoeveelheid parkeerplaatsen die per bouwdeel beschikbaar moeten zijn om aan de parkeernormen van de gemeente te voldoen. Dit aantal parkeerplaatsen wordt alleen vastgesteld voor de functies in het gebied die gaan veranderen. De parkeersituatie voor de functies die niet veranderen, blijft namelijk gelijk. Voor deze functies wordt dan ook geen nieuwe parkeernorm opgelegd. Het gaat derhalve alleen om de verschillen. Per bouwdeel is het aantal parkeerplaatsen dat volgens de gemeentelijke parkeernormen nodig is, vergeleken met de huidige situatie.

3.2 Resultaten parkeerbalans per bouwdeel

3.2.1 Parkeerbalans in de huidige situatie

In tabel 15 is aangegeven wat de huidige parkeercapaciteit per deelgebied is en wat de totale aanwezige parkeercapaciteit is (deelgebieden en omliggende straten). In de tweede kolom is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke parkeernorm nodig zijn voor de functies in de deelgebieden A, B en C in de huidige situatie. Het gaat hierbij alleen om de functies die veranderen. Vervolgens is in de derde kolom aangegeven wat het verschil tussen de parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen en de werkelijke parkeercapaciteit is. Deze overschotten en tekorten dienen als vergelijking voor de situatie bij de verschillende bouwdeelen. De getallen in de derde kolom geven dus niet aan of in de huidige parkeersituatie volgens de parkeernormen sprake is van een tekort of overschot voor alle functies in het gebied. In de laatste twee kolommen tenslotte is aangegeven hoe de parkeervraag op basis van de parkeercijfers van het CROW zich verhoudt tot de parkeercapaciteit. Ook hiervoor geldt dat geen rekening is gehouden met de functies in het gebied die niet veranderen.

	Capaciteit	Parkeernorm	Verskil ten opzichte van capaciteit		
			Parkeernorm	Parkeercijfer min	Parkeercijfer max
Deelgebied A	52	97,5	-45,5	-17,5	-45,0
Deelgebied B	72	126,5	-54,5	-33,3	-94,2
Deelgebied C	89	38,2	50,8	60,6	37,6
Omgeving noord	43	0,0	43,0	43,0	43,0
Omgeving west	31	0,0	31,0	31,0	31,0
Omgeving zuid	4	0,0	4,0	4,0	4,0
Omgeving oost	11	0,0	11,0	11,0	11,0
Totaal	302	262,1	39,9	98,8	-12,7

Tabel 15 Parkeerbalans huidige situatie

3.2.2 Bouwdelen 1 en 2

Tabel 16 geeft aan hoeveel parkeerplaatsen na realisatie van bouwdelen 1 en 2 beschikbaar zouden moeten zijn om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Ook is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen volgens de parkeerkcijfers beschikbaar zouden moeten zijn. Het gaat hierbij om het verschil ten opzichte van de huidige situatie (de 0-situatie). Uit het overzicht blijkt dat na de realisatie van de bouwdelen 1 en 2 meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn, dan volgens de parkeernormen noodzakelijk is. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat een overschot van in totaal 21 parkeerplaatsen.

	Wijziging capaciteit	Verschil parkeernorm	Verschil ten opzichte van huidige situatie		
			Parkeernorm	Parkeerkcijfer min	Parkeerkcijfer max
Deelgebied A	+33	+73,5	-40,5	-10,4	-72,2
Deelgebied B	+38	+8,7	+29,3	+33,9	+31,4
Deelgebied C	+23	+9,6	+13,4	+16,2	+10,6
Omgeving noord	+12	0,0	+12,0	+12,0	+12,0
Omgeving west	+9	0,0	+9,0	+9,0	+9,0
Omgeving zuid	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omgeving oost	-2	0,0	-2,0	-2,0	-2,0
Totaal	+113	+91,8	+21,2	+58,8	-11,2

Tabel 16 Parkeerbalans na bouwdelen 1 en 2

3.2.3 Bouwdeel 3A en 3B

In de eindsituatie (na bouwdeel 3A en 3B) zijn afgerond 3 parkeerplaatsen te weinig beschikbaar om aan de parkeernormen te voldoen.

	Wijziging capaciteit	Verschil parkeernorm	Verschil ten opzichte van huidige situatie		
			Parkeernorm	Parkeerkcijfer min	Parkeerkcijfer max
Deelgebied A	+33	+73,5	-40,5	-10,4	-72,2
Deelgebied B	+38	+16,5	+21,5	+29,6	+23,1
Deelgebied C	+23	+26,1	-3,1	+5,1	-10,8
Omgeving noord	+12	0,0	+12,0	+12,0	+12,0
Omgeving west	+9	0,0	+9,0	+9,0	+9,0
Omgeving zuid	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omgeving oost	-2	0,0	-2,0	-2,0	-2,0
Totaal	+113	+116,1	-3,1	+43,3	-40,8

Tabel 17 Parkeerbalans na bouwdelen 3A en 3B

3.2.5 Conclusie parkeerbalans

Voor de periode tot en met de realisatie van bouwdelen 1 en 2 is bekend welke projecten gerealiseerd gaan worden. Voor bouwdeel 3A en bouwdeel 3B zijn nog geen concrete bouwplannen bekend. Uit de parkeerbalans blijkt dat na realisatie van bouwdelen 1 en 2 aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan wordt. Ten opzichte van de huidige situatie zijn na bouwdelen 1 en 2 afgerond 21,2 parkeerplaatsen extra beschikbaar. Dit betekent dat de parkeerbalans voor het bestemmingsplan sluitend is indien alleen de bouwdelen 1 en 2 opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Na realisatie van de bouwdelen 3A en 3B wordt niet aan de gemeentelijk parkeernormen voldaan. Ten opzichte van de huidige situatie zijn op dat moment 3,1 parkeerplaatsen te weinig beschikbaar.

	Parkeerplaatsen
Bouwdeel 1 en 2	+21,2
Bouwdelen 3A en 3B	-3,1

Tabel 18 Tekort / overschot parkeerplaatsen na bouwdelen

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn er verschillende mogelijkheden om een project alsnog te laten voldoen aan de voorwaarden op het gebied van parkeren indien de parkeerbalans niet sluitend is. Bij het Centrumplan Schaijk is alleen na de realisatie van bouwdelen 3A en 3B de parkeerbalans niet sluitend. Het betreft een relatief klein tekort van 3,1 parkeerplaats. In hoofdstuk 4 is beschreven met welke maatregelen de parkeervraag in het plangebied verminderd kan worden dan wel het aanbod aan parkeerplaatsen vergroot kan worden.

Voor het centrum van Schaijk is het niet alleen van belang dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Ook de ligging van de parkeerplaatsen is relevant. De grootste toename van het aantal parkeerplaatsen vindt plaats in de deelgebieden A, B en C. In totaal neemt daar de parkeercapaciteit toe met 94 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de bezoekers aan de winkels in het centrum, maar zullen ook gebruikt worden door de bewoners van het gebied en hun bezoekers. Deze parkeerplaatsen voorzien volledig in de extra parkeervraag die ontstaat als gevolg van de bouwdelen 1 en 2.

Parkeerders zoeken zoveel als mogelijk een parkeerplaats dicht bij hun bestemming. Door de toegangen tot de supermarkten en de toegangen tot de appartementen niet in elkaars directe nabijheid te positioneren, kan gestimuleerd worden dat de parkeerbezetting over het gebied verspreid wordt. Hoewel parkeerders dicht bij hun bestemming willen parkeren, hanteert de gemeente Landerd wel acceptabele loopafstanden. Dit zijn afstanden die gezien worden als maximaal acceptabel voor de afstand tussen een parkeerplaats en de bestemming. Voor kort parkeren (zoals voor boodschappen doen) en bewoners hanteert de gemeente een acceptabele loopafstand van 100 meter. Deze afstand is gebaseerd op de richtlijnen van het CROW (publicatie 317).

4. Maatregelen

4.1 Algemeen

In de 'Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd' is vastgelegd op welke wijze een bouwplan doorgang kan vinden, ook al kan niet op eigen terrein aan de parkeernormen van de gemeente Landerd voldaan worden. In het beleid is opgenomen dat aanvullend onderzoek verricht kan worden naar onder meer de volgende aspecten:

- bekeken alternatieven; bijv. te denken aan P- ondergronds en/ of op het dak;
- gehanteerde loopafstanden;
- maximale bezettingsgraad;
- capaciteit directe omgeving waarop wordt afgewenteld en denkbare knelpunten;
- verwachte overige toekomstige ontwikkelingen (binnen directe omgeving);
- eventuele sturingsmogelijkheden, zoals duurbeperving (bijv. blauwe zone);
- mogelijke financiële compensatie.

In hoofdstuk 3 is vastgesteld wat het tekort dan wel overschot aan parkeerplaatsen is na ieder bouwdeel. Het tekort dan wel overschot aan parkeerplaatsen is weergegeven in tabel 19.

	Parkeerplaatsen
Bouwdeel 1 en 2	+21,2
Bouwdelen 3A en 3B	-3,1

Tabel 19 Overschot / tekort parkeerplaatsen op basis van parkeernorm

Uit het overzicht blijkt dat volgens de parkeernormen na bouwdelen 1 en 2 voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In de eindsituatie (na bouwdelen 3A/3B) zijn niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om aan de gemeentelijke parkeernormen te voldoen. Op dat moment zijn aanvullende maatregelen nodig.

4.2 Overzicht maatregelen

4.2.1 Gebruik restcapaciteit

De gemeente heeft de mogelijkheid om af te wijken van de verplichting om parkeerplaatsen aan te leggen als in de huidige situatie in het plangebied veel parkeerplaatsen niet gebruikt worden. Door deze parkeerplaatsen te laten gebruiken door de nieuwe functies wordt voorkomen dat extra parkeerplaatsen aangelegd worden die niet gebruikt worden. De ruimte die daarvoor nodig, kan dan beter op een andere manier gebruikt worden.

De bezetting van de parkeerplaatsen in het plangebied is bij het uitgebreide parkeeronderzoek in 2011 in beeld gebracht. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Parkeer(duur)onderzoek ken Schaijk; gemeente Landerd' (Van Schijndel Advies, oktober 2011). In het parkeeronderzoek is de bezettingsgraad van alle parkeerplaatsen in en om het centrum van Schaijk op een donderdag, vrijdag en zaterdag geregistreerd. De resultaten van het parkeeronderzoek zijn als volgt:

- De maximale bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in het centrum bedroeg 84%. Het betreft de bezettingsgraad op alle parkeerplaatsen die liggen in de deelgebieden A, B en C en de aanliggende gebieden noord, oost, zuid en west (zie figuur 4 op pagina 14). De bezetting van 84% is geregistreerd op een zaterdagochtend (11.00 – 11.30 uur). Op dat moment was het aantal geparkeerde auto's in het

centrum het hoogst en waren minder parkeerplaatsen beschikbaar vanwege de weekmarkt op het Europaplein. In de perioden direct voor en na het drukste moment (10.30 – 11.00 uur en 11.30 – 12.00 uur) was de bezettingsgraad ca. 78%.

- Op donderdag en vrijdag was de bezettingsgraad in het centrum van Schaijk maximaal 59%. Het betreft eveneens de bezettingsgraad op alle parkeerplaatsen die liggen in de deelgebieden A, B en C en de aanliggende gebieden noord, oost, zuid en west.
- De bezettingsgraad in het gehele onderzoeksgebied (het centrum en omgeving) was maximaal 55% op zaterdag, 51% op vrijdag en 46% op donderdag.
- Incidenteel en kortstondig bedroeg de bezettingsgraad in enkele deelgebieden meer dan 90%.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat op donderdag en vrijdag ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar is in het centrum van Schaijk: op het drukste moment waren 126 parkeerplaatsen vrij. Op het drukste moment op zaterdag (84% bezettingsgraad) is nagenoeg geen sprake van restcapaciteit. De maximaal gewenste bezettingsgraad bedraagt volgens de richtlijnen van het CROW op parkeerterreinen 85%. Dit betreft een piekmoment van ongeveer een half uur.

4.2.2 Uitbreiding parkeercapaciteit

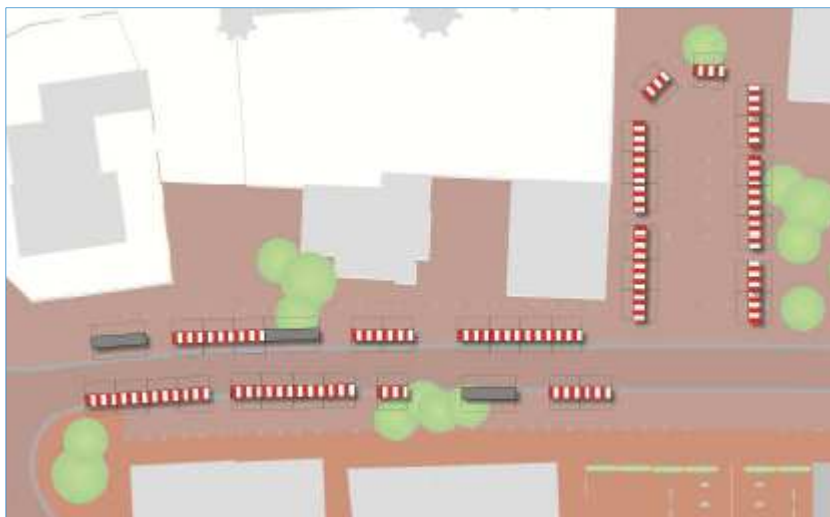
Het tekort aan parkeerplaatsen kan opgevangen worden door extra parkeerplaatsen aan te leggen. De aanleg van extra parkeerplaatsen zorgt wel voor een extra druk op de beschikbare ruimte: deze ruimte kan in dat geval niet voor andere doeleinden gebruikt worden (zoals voetgangers, fietsen en groen). Daarnaast kan de aanleg gevolgen hebben voor de beeldkwaliteit.

4.2.3 Aanpassen programma

Het aantal parkeerplaatsen dat volgens de parkeernormen beschikbaar moet zijn, hangt af van de type functie dat gerealiseerd wordt en de omvang daarvan. Door het bouwplan aan te passen kan er alsnog voor gezorgd worden dat aan de parkeernormen voldaan wordt. Een aanpassing kan bijvoorbeeld bestaan uit het realiseren van minder winkelruimte of woningen, of uit het realiseren van kleinere woningen. Zo bedraagt het verschil in parkeernorm tussen een appartement kleiner dan wel groter dan 80 m² BVO 0,3 per woning.

4.2.4 Locatie weekmarkt

De weekmarkt van Schaijk vindt plaats op zaterdagochtend op het Europaplein. Op dat moment is de parkeercapaciteit op het Europaplein niet beschikbaar. Het betreft 60 parkeerplaatsen. Het is mogelijk de weekmarkt te verplaatsen. Door LOS stadomland zijn twee alternatieve locaties ingetekend. Beide varianten gaan uit van de weekmarkt in de Pastoor van Winkelstraat.



Figuur 6 Variant A weekmarkt

Variant A gaat ten koste van 60 parkeerplaatsen. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie in het centrum van Schaijk evenveel parkeerplaatsen beschikbaar zijn tijdens de weekmarkt op zaterdag.



Figuur 7 Variant B weekmarkt

Bij variant B kunnen tijdens de weekmarkt 53 parkeerplaatsen niet gebruikt worden. Dit zijn 7 parkeerplaatsen minder dan in de huidige situatie.

Indien de weekmarkt op het Europaplein blijft, dan zullen in de nieuwe situatie 51 tot 56 parkeerplaatsen niet gebruikt kunnen worden. Dit zijn 4 tot 9 parkeerplaatsen minder dan in de huidige situatie. Dit betekent een positief effect op de parkeerbalans op zaterdag. Bij een nieuwe opzet van de weekmarkt op het Europaplein worden minder parkeerplaatsen bezet, omdat in die situatie de markt aan de zuidzijde van het Europaplein gesitueerd zal worden. Hierdoor is een deel van de parkeerplaatsen op het Europaplein nog te gebruiken tijdens de weekmarkt.

4.2.5 Parkeren op afstand

Het CROW heeft acceptabele loopafstanden gedefinieerd voor de situering van parkeerplaatsen ten opzichte van de functie (CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). De acceptatie van die loopafstand hangt af van de parkeerduur en het motief van het bezoek aan de bestemming. Het CROW hanteert de volgende acceptabele loopafstanden:

- Wonen: 100 meter
- Winkelen: 200-600 meter
- Werken: 200-800 meter

Voor winkelen en werken worden marges gehanteerd. Aangezien het bij de winkels in het centrum van Schaijk voornamelijk gaat om korte bezoeken om boodschappen te doen ('run-shoppen') en niet om langere tijd te winkelen ('fun-shoppen'), is het wenselijk om de afstand tussen de parkeerplaatsen en de bestemming zo klein mogelijk te houden. Als bezoekers te ver moeten lopen, bestaat de kans dat deze bezoekers elders boodschappen gaan doen. Om deze reden is het gewenst om de bezoekers een parkeerplaats te kunnen bieden in het centrum. Voor personeel van de winkels in het gebied geldt dat zij over het algemeen langere tijd parkeren. Voor hen kan daarom een langere loopafstand gehanteerd worden en is het parkeren in het centrum niet noodzakelijk. Uit het parkeeronderzoek uit 2011 blijkt dat in de omgeving van het centrum ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar is voor het parkeren door personeel.

In de parkeerkencijfers van het CROW ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') is aangegeven welk deel van de kencijfers per functie betrekking heeft op bezoekers (zie tabel 1). Aan de hand van het aandeel bezoekers kan vastgesteld worden hoeveel parkeerplaatsen bestemd zijn voor personeel (zie berekening in bijlage C). Het aantal parkeerplaatsen dat toegerekend is aan personeel is in de tweede kolom van tabel 20 aangegeven. In de derde kolom is aangegeven wat het tekort dan wel overschot aan parkeerplaatsen (zonder aanvullende maatregelen). In de laatste kolom is aangegeven wat het resultaat is van de maatregel om personeel elders te laten parkeren.

	Parkeerplaatsen voor personeel	Parkeerplaatsen o.b.v. parkeernorm	Restant overschot / tekort
Bouwdeel 1 en 2	38,3	+21,2	+59,5
Bouwdelen 3A en 3B	39,8	-3,1	+36,7

Tabel 20 Parkeerbehoefte personeel winkels

Na realisatie van bouwdelen 1 en 2 was reeds sprake van een overschot aan parkeerplaatsen. Door het personeel elders te laten parkeren, neemt het overschot aan parkeerplaatsen in het plangebied toe. Het elders laten parkeren van personeel is derhalve niet nodig om te voldoen aan de parkeernormen. Wel komen door deze maatregel meer parkeerplaatsen beschikbaar voor het winkelend publiek.

Het tekort aan parkeerplaatsen dat na de realisatie van bouwdelen 3A/3B ontstaat (-3,1 parkeerplaatsen), kan volledig opgevangen worden door het personeel elders te laten parkeren.

Op twee manieren kan gezorgd worden dat personeel buiten het centrum parkeert. Ten eerste kunnen afspraken gemaakt worden met de winkels in het centrumgebied. De winkeliers moeten er voor zorgen dat het personeel elders gaat parkeren. Zij hebben immers zelf belang bij het vrijhouden van parkeerplaatsen voor bezoekers. De beide supermarkten hebben ook al aangegeven dat zij het voornemen hebben om hun personeel dat met de auto komt, buiten het centrum te laten parkeren. Ten tweede is het mogelijk om lang parkeren formeel tegen te gaan door het instellen van een parkeerschijfzone ('blauwe zone'), waardoor niet langer dan bijvoorbeeld twee uur geparkeerd mag worden in het centrum. Voor bewoners kunnen in dat geval ontheffingen verleend worden. Een parkeerschijfzone kan mogelijk ook alleen ingezet worden voor de piekmomenten (op zaterdag).

4.2.6 Parkeerverwijzing

In de omgeving van het centrum zijn enkele parkeerterreinen aanwezig waar personeel en bezoekers van het centrum gebruik van kunnen maken. Deze parkeerterreinen zijn echter niet allemaal goed zichtbaar en herkenbaar vanaf de Pastoor van Winkelstraat, Schutsboomstraat en Europaplein. Middels een parkeerverwijzingsstelsel kunnen bezoekers naar deze parkeerterreinen geleid worden.

4.2.7 Modal shift

De gemeente Landerd wil het gebruik van de fiets verder stimuleren. Dit moet er voor zorgen dat minder mensen met de auto naar het centrum van Schaijk komen en dat er dus minder parkeerplaatsen nodig zijn. De gemeente wil het gebruik van de fiets stimuleren door het creëren van comfortabele en veilige fietsverbindingen in het dorp en door het aanbieden van voldoende, veilige stallingsplaatsen. De stallingsplaatsen moeten ook nabij de ingang van de winkels zijn.

4.2.8 Conclusie

Uit de parkeerbalans blijkt dat na realisatie van bouwdelen 1 en 2 ruimschoots aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan wordt. Dit betekent dat de parkeerbalans voor het bestemmingsplan sluitend is indien alleen de bouwdelen 1 en 2 opgenomen worden in het bestemmingsplan. In de eindsituatie kan niet voldaan worden aan de parkeernormen: op dat moment is er een tekort van 3,1 parkeerplaatsen. Om het tekort aan parkeerplaatsen te compenseren zijn verschillende maatregelen mogelijk. De maatregelen kunnen het gehele tekort compenseren (zoals de aanleg van extra parkeerplaatsen of het aanpassen van het programma). Het is echter ook mogelijk om een combinatie van maatregelen in te zetten. Een zeer effectieve maatregel zonder aanpassingen te hoeven doen aan het bouwplan of de inrichting van de openbare ruimte is het personeel laten parkeren op één van de parkeerterreinen buiten het centrum. Met deze maatregel kan het tekort aan parkeerplaatsen na bouwdelen 3A en 3B ruimschoots gecompenseerd worden.

Aanbevolen wordt de parkeersituatie te monitoren. Dit betekent dat de bezetting van de parkeerplaatsen in het centrum van Schaijk periodiek in beeld gebracht wordt. Mochten zich na de realisatie van de verschillende bouwdelen zich alsnog parkeerproblemen voordoen dan wordt dit middels deze monitoring objectief gemaakt. Het college van burgemeester en wethouders kan dan vervolgens alsnog besluiten (extra) aanvullende maatregelen te nemen.

BIJLAGE A Ligging parkeerplaatsen parkeeronderzoek Van Schijndel (2011)

	Sectie 2011*	Openbaar	Rest**	Privé	Totaal
Deelgebied A	8	7	0	0	7
	11	6	0	0	6
	12	22	0	3	25
	13	14	0	0	14
	Totaal	49	0	3	52
Deelgebied B	17	43	0	0	43
	18	13	0	0	13
	21	0	0	10	10
	23	0	5	0	5
	25	11	0	0	11
	Totaal	67	5	10	82
Deelgebied C	1	4	0	0	4
	3	5	0	0	5
	5	60	0	0	60
	6	6	0	0	6
	26	6	0	0	6
	27	4	1	0	5
	28	1	0	0	1
	Totaal	86	1	0	87
Noord	10	13	0	0	13
	14	10	0	0	10
	15	8	0	0	8
	16	3	0	0	3
	19	4	5	0	9
	Totaal	38	5	0	43
Oost	7	4	0	0	4
	9	7	0	0	7
	Totaal	11	0	0	11
Zuid	2	4	0	0	4
	4	0	0	0	0
	Totaal	4	0	0	4
West	20	5	0	0	5
	22	9	0	0	9
	24	2	6	0	8
	29	9	0	0	9
	Totaal	25	6	0	31

* Secties zoals gehanteerd in het parkeeronderzoek van Van Schijndel (2011)

** Parkeerplaatsen waarvoor een vergunning benodigd is, zoals gehandicaptenparkeerplaatsen

BIJLAGE B Plangebied met deelgebieden en parkeerplaatsen



BIJLAGE C Aandeel personeel na bouwdelen 1 en 2 / bouwdelen 3A en 3B

	Omvang m ² BVO	Parkeernorm per m ² BVO	Aandeel personeel	Parkeervraag personeel
Non-food	2.7.89	3,0	15%	12,6
Food	3.145	4,5	15%	21,2
Café	645	4,0	10%	2,6
Restaurant	93	10,0	20%	1,9
Totaal				38,3

Aandeel personeel na bouwdelen 1 en 2

	Omvang m ² BVO	Parkeernorm per m ² BVO	Aandeel personeel	Parkeervraag personeel
Non-food	3.139	3,0	15%	14,1
Food	3.145	4,5	15%	21,2
Café	645	4,0	10%	2,6
Restaurant	93	10,0	20%	1,9
Totaal				39,8

Aandeel personeel na bouwdelen 3A/3B

Bijlage 4:

Flora en faunaonderzoek

Notitie : Quickscan flora en fauna Centrum Schaijk

Locatie : Pastoor van Winkelstraat / Europaplein te Schaijk
Datum : 24 maart 2015
Opdrachtgever : Gemeente Landerd
Ter attentie van : mevr. M. Maas
Projectnummer : 211x07587
Opgesteld door : Ineke Kroes

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige

soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet veront-rusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze be-schermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is ver-leend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten').

Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten')

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Werkwijze Quickscan flora en fauna

In de Quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaar-den vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaar-den. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimte-lijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 19 maart 2015 door een ecooloog van BRO¹ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuispro- tocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bron- nenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscan- hulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFB) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

¹ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaar- den voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Beschrijving van het plangebied

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Pastoor van Winkelstraat, de Schutsboomstraat en het Europaplein, in het centrum van Schaijk. De Amersfoortcoördinaten van het midden van de locatie zijn X= 171.938; Y=417.491. De ligging van het plangebied is te zien in onderstaande afbeeldingen (figuur 1 en 2).

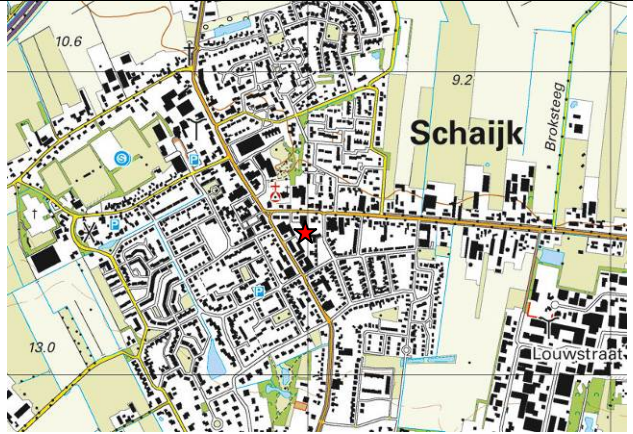


Fig. 1. Ligging van het plangebied (rode ster)



Fig. 2. Ligging van het plangebied (rood omlijnd)

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een paar lege winkelpanden, een relatief nieuw kantoorgebouw, een parkeerplaats, enkele huizen en her en der wat groen met bomen. Het plangebied ligt in het centrum van Schaijk, met ten noorden de dorpskerk, het dorps huis, en daarachter een hertenpark. Ten oosten, zuiden en westen zijn winkels, parkeerplaatsen en woningen met tuintjes. Aan de Europalaan is een bomenrij met hoge bomen. Figuren 3 t/m 14 geven een impressie van het plangebied.



Fig. 3. Het Boerenbond gebouw.



Fig. 4. Het lege winkelpand met een van de parkeerplaatsen.



Fig. 5. De parkeerplaats in het centrum van het plangebied.



Fig. 6. Deel van het te slopen kantoorgebouw.



Fig. 7. Groen-infiltratiegebied wat verdwijnt



Fig. 8. Groen-infiltratiegebied wat verdwijnt.



Fig. 9. Boom met holtes



Fig. 10. Detail fig. 9, meerdere holtes in de boom



Fig. 11, gebouw met open ventilatiekanalen.



Fig. 12, Dak met opening voor vogels en/of vleermuizen.



Fig. 13, Poepsporen op muur met open stootvoegen



Fig. 14, Bomenrij met diverse holtes

Toekomstige (geplande) situatie

De gewenste ontwikkeling betreft herstructurering van het centrum waarbij twee winkelpanden, een kantoorgebouw en een drietal woningen zullen worden gesloopt. De verbeelding van de nieuwe situatie is weergegeven in Fig. 15. Naast sloop zullen parkeerplaatsen en een aantal groen-infiltratiegebieden die bestaan uit bomen, struiken lage begroeiing en gras (Fig. 16) verdwijnen. Hiervoor zal grondverzet plaatsvinden.



Fig. 15. Verbeelding van de nieuwe situatie centrum Schaijk



Fig. 16. De groen-infiltratiegebieden die gaan verdwijnen

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op ruim 15 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Toetsing Flora- en faunawet

Vaatplanten

Er zijn tijdens het veldbezoek in het plangebied geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Uit bronnenonderzoek blijkt dat in de nabije omgeving geen beschermde vaatplanten voorkomen, met uitzondering van de drijvende waterweegbree. In het plangebied komt echter geen open water voor. Het voorkomen van beschermde vaatplanten is op het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele soorten algemeen beschermde (tabel 1) grondgebonden zoogdieren zoals veldmuis, mol en egel. Van strenger beschermde grondgebonden zoogdieren zijn tijdens het veldbezoek geen verblijfplaatsen dan wel sporen aangetroffen. Uit bronnenonderzoek blijkt dat de eekhoorn en de das in de omgeving voorkomen. Echter, in de bomen zijn geen eekhoornnesten aangetroffen. Het plangebied leent zich ook slechts in zeer geringe mate als leefgebied voor de eekhoorn. Voor de das is het plangebied als leefgebied ongeschikt. Negatieve effecten voor zwaarder beschermde soorten grondgebonden zoogdieren worden op voorhand uitgesloten.

Effectenbeoordeling

Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Vleermuizen

Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen waaronder gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis. Het plangebied zelf leent zich voor foeragerende vleermuizen. Er zijn dikke bomen met gaten of spleten op het plangebied, er zijn meerdere mogelijkheden voor vaste rust en verblijfplaatsen in de boomholtes (boombewonende vleermuizen) zowel op het plangebied als in de bomenrij vlak in de buurt van het plangebied aan de Europalaan. Er is opgaande begroeiing, hoger dan 1,5 m, wat dienst kan doen als foerageergebied en/of vliegroute. Enkele van de aanwezige gebouwen lenen zich voor vleermuizen. In het kantoorgebouw en in een van de leegstaande winkels zijn open stootvoegen aanwezig en er zijn openingen in meerdere daken van de te slopen huizen aanwezig (zie foto's 9 t/m 14).

Effectenbeoordeling

Het plangebied kan waarde hebben als vaste rust of verblijfplaats van zowel boombewonende als gebouwbewonende vleermuizen. Het kan onderdeel zijn van het foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen uit de omgeving. Met de ontwikkeling zullen mogelijk vaste rust- en/of verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en/of vliegroutes voor vleermuizen verdwijnen. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen hierdoor niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar het voorkomen en het functionele gebruik van het plangebied is noodzakelijk.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn op het plangebied in de houtige beplanting diverse zangvogels, duiven, merels, kauwen en eksters aangetroffen. Het veldbezoek is uitgevoerd aan het begin van het broedseizoen. Er zijn nesten van deze vogels aangetroffen in het opgaand groen. Uit bronnenonderzoek blijkt dat in de omgeving jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen voorkomen van de huismus, gierzwaluw, boomvalk, buizerd, grote gele kwikstaart, havik, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespndief en zwarte wouw. Het veldbezoek is uitgevoerd in de periode dat huismussen grotendeels in de directe omgeving van de nestlocaties aanwezig zijn. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen huismussen binnen het plangebied en omgeving aangetroffen. Om deze reden wordt het voorkomen van huismus binnen het plangebied uitgesloten. Het voorkomen van gierzwaluw kan echter niet uitgesloten worden binnen het plangebied. Voor deze soort zijn er nestelmogelijkheden in minimaal 1 van de te slopen huizen. Het plangebied heeft voor de overige jaarrond beschermde vogels uit de omgeving geen geschikt habitat. Er zijn van deze, in de omgeving aanwezige jaarrond beschermde vogels, ook geen sporen aangetroffen.

Effectenbeoordeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling zullen de gebouwen gesloopt worden, waar wellicht gierzwaluwen kunnen broeden. Negatieve effecten voor de gierzwaluw kunnen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar het voorkomen van deze soort binnen het plangebied is noodzakelijk.

Er zullen groen-infiltratiegebiedjes en tuinen die bij de huizen horen verdwijnen en ook wellicht de bomenrij langs de Europalaan. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden. Door werkzaamheden buiten deze broedperiode uit te voeren, wordt het risico op verstoring van broedsels sterk verminderd.

De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar en in het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Indien op een locatie geen broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen en indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, worden negatieve effecten voor vogels uitgesloten.

Vissen, amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van vissen en van voortplantingsplaatsen van amfibieën is daarmee uitgesloten.

Bronnenonderzoek toont aan dat in de omgeving de alpenwatersalamander en de rugstreeppad voorkomen. Voor de alpenwatersalamander en de rugstreeppad is binnen het plangebied geen geschikt landhabitat aanwezig. Incidenteel voorkomen van een zwervend exemplaar van de gewone pad (tabel 1) binnen het plangebied kan echter niet helemaal uitgesloten worden.

Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor reptielen, het voorkomen hiervan wordt op voorhand uitgesloten.

Effectenbeoordeling

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikt habitat. Het voorkomen van strenger beschermde ongewervelde soorten (tabel 2 en 3) is met voldoende zekerheid uit te sluiten omdat dergelijke soorten zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving stellen.

Conclusie en aanbevelingen

- Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3). Het plangebied kan waarde hebben als vaste rust of verblijfplaats van zowel boombewonende als gebouwbewonende vleermuizen. Het plangebied kan tevens onderdeel zijn van het foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen uit de omgeving. Met de ontwikkeling zullen mogelijk vaste rust- en/of verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en/of vliegroutes voor vleermuizen verdwijnen. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen hierdoor niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek (conform het vleermuisprotocol) naar gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger is noodzakelijk.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk nestplaatsen aanwezig van de gierzwaluw. Van deze soort zijn de nesten jaarrond beschermd. Met de sloop kunnen mogelijke nestplaatsen verloren gaan. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er nestplaatsen van de gierzwaluw aanwezig zijn binnen het plangebied.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie. De nesten van vogelsoorten die hier kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

Regels

