

BOPA-ETFAL

Ruimtelijke motivering

**Oprichting 17 woningen aan de Elschotseweg
72 te Schijndel**



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Ruimtelijke motivering
Oprichting 17 woningen aan de Elschotseweg 72 te Schijndel

Projectnummer: 2024.126

Datum: 17 juli 2026

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie	7
1.3	Vigerend omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
3.	PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT	11
	Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	16
4.	BELEIDSTOETS	22
4.1	Inleiding.....	22
4.2	Rijksbeleid.....	22
4.3	Provinciaal beleid.....	27
4.4	Gemeentelijk beleid	36
4.5	Conclusie	48
5.	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	49
5.1	Gezondheid als basis.....	49
5.2	M.e.r.-beoordeling.....	53
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	56
5.4	Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)	58
5.5	Waterparagraaf	60
5.6	Bodem.....	63
5.7	(Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	65
5.8	Activiteiten en milieuzonering	66
5.9	Geurhinder	68
5.10	Geluid.....	71
5.11	Luchtkwaliteit	73
5.12	Omgevingsveiligheid	77
5.13	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	80
5.14	Verkeer en parkeren	85



6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	87
6.1	Participatie omgeving.....	87
7.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	88
8.	FINANCIËLE HAALBAARHEID.....	89
8.1	Kostenverhaal	89
9.	CONCLUSIE.....	90



BIJLAGEN

1. Situatietekening
2. Landschappelijke inpassing Elschotseweg Schijndel, GV Advies, versie 1.3, 22 oktober 2025
Bijlage 2.1 - Bomen Effect Analyse (BEA) en boombeschermingsplan, GV Advies, versie BEA-19092025-A-1, 19 september 2025
3. Quicksan milieuaspecten Elschotseweg 72 Schijndel, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20250962.v01, 15 augustus 2025
4. Elschotseweg 72, Schijndel, gemeente Meerijstad: bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Bureau voor Archeologie, rapport 1635, 8 oktober 2025
5. Quicksan Natuur, Elschotseweg 72 te Schijndel, Blom Ecologie, project: 2024-1610, 12 september 2025
BIJLAGE 5.1 – Plan van aanpak en Uitgangspunten nader onderzoek flora en fauna, Blom Ecologie
6. Stikstofdepositieonderzoek Elschotseweg 72 te Schijndel, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20250960.v02, 12 augustus 2025
7. De Roever Omgevingsadvies, Weging van het waterbelang, Elschotseweg 72 te Schijndel, referentie: 20250963, 20 oktober 2025
BIJLAGE 7.1 – Geohydrologisch onderzoek – K-waarde onderzoek, Elschotseweg 72 Schijndel, projectnummer: 2600808, 16 juli 2026
8. Verkennend bodemonderzoek Elschotseweg 72 Te Schijndel, MILON, projectnummer: 20251731, 19 augustus 2025
9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Elschotseweg 72 Schijndel, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20250961.v01, 15 augustus 2025
10. Parkeerbalans
11. Verslag omgevingsdialoog



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan Elschotseweg 72 in Schijndel is een initiatief voor woningbouwontwikkeling bij de gemeente Meierijstad ingediend. Er worden 17 woningen gebouwd, inclusief bijbehorende infrastructurele (parkeer- en verkeers)voorzieningen en groen- en landschapsinrichting. De locatie waarop de woningbouw plaatsvindt is binnenstedelijk en thans niet bebouwd, met uitzondering van een aanwezige schuur.

In de Structuurvisie Ruimte Schijndel en de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel (aanvulling op de Structuurvisie voor Schijndel uit 2012) zijn potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht. Vastgesteld is dat, om in de woningbehoefte voor Schijndel te kunnen voorzien, inbreidingslocaties noodzakelijk zijn. In zowel de Structuurvisie Ruimte Schijndel als de Ruimtelijke Bouwsteen Schijndel is de planlocatie aangewezen als woongebied. Een herinrichting van het volledige gebied naar wonen is daarmee in lijn. Het biedt de ruimte om binnen de kern een gevarieerd woningbouwprogramma toe te voegen, conform de nog aanwezige vraag in Schijndel naar nieuwe woningbouwplannen.

Het initiatief past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit noodzakelijk. Onderhavige rapportage betreft de motivering en verantwoording van de ontwikkeling en gemaakte keuzes.

Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient ook aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. Het motiveren van de afwijking van de geldende functie middels het opstellen van de goede ruimtelijke motivering als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. Het met de ruimtelijke motivering aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. Het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke motivering na indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Met deze ruimtelijke motivering wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren en is gemotiveerd dat de ruimtelijke ingreep mogelijk is vanuit een oogpunt van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl).



1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

Onderhavige planlocatie is gelegen ten noorden van het centrum van de kern Schijndel. De woonfunctie overheerst in de omgeving. Ten noorden van de planlocatie bevindt zich een van oudsher binnenstedelijke agrarische locatie. De planlocatie wordt begrensd door de Hopstraat aan de noordzijde, de achterzijde van de recent nieuwgebouwde tweekap-boederij aan de Elschotseweg 72 en 72a aan de westzijde, het Hopveld aan de zuidzijde en het Hopstakenpad aan de oostzijde.

De globale begrenzing van de planlocatie is op navolgende luchtfoto rood omlijnd aangeduid.



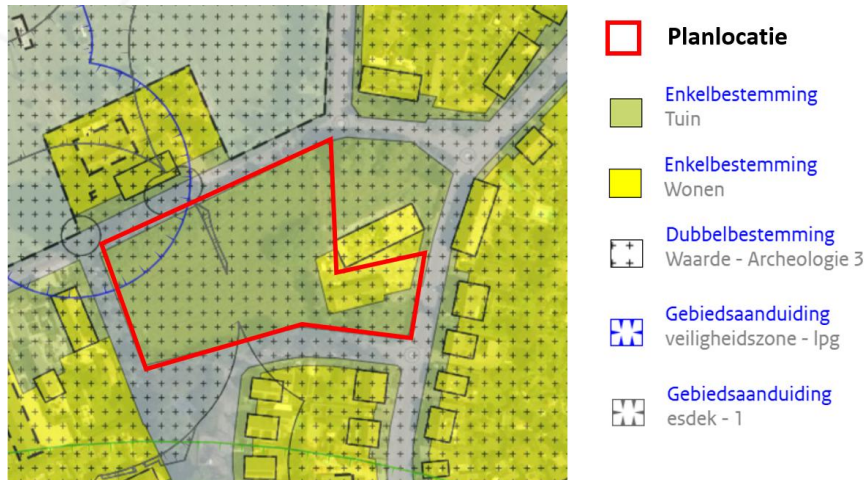
Planlocatie

1.3 Vigerend omgevingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt vanaf 1 januari 2024 het tijdelijke deel omgevingsplan. Deze bestaat onder andere uit de ruimtelijke regels uit de vervallen omgevingsplannen. Conform het vigerende omgevingsplan 'Kom Schijndel 2013' gelden ter plaatse de functies 'Tuin' en 'Wonen' en conform 'Parapluomgevingsplan Archeologie' de dubbelfuncties 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'. Voorts zijn de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - lpg' en 'esdek – 1' van kracht.



Op navolgende uitsnede van de verbeelding van het vigerende omgevingsplan zijn de ligging en begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



De gronden met de functie/bestemming 'Tuin' zijn in algemene zijn bestemd voor tuin en dan wel groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De gronden met de functie/bestemming 'Wonen' zijn in algemene zin bestemd voor wonen, tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden (AMK-terreinen, de overige terreinen van waarde, de gebufferde historische elementen en de zones met een verwachting op militaire relictten) zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden (gebieden waarbinnen archeologische resten uit alle perioden worden verwacht) zijn, behalve voor de andere daar



voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd of uitgebreid.

Afwijking vigerend omgevingsplan

Het plan ziet op de oprichting van woningen op een plek waar thans grotendeels geen bouwwerken in de vorm van woningen mogen worden opgericht. Daarmee voldoet het plan primair niet aan de regels van het vigerende omgevingsplan.

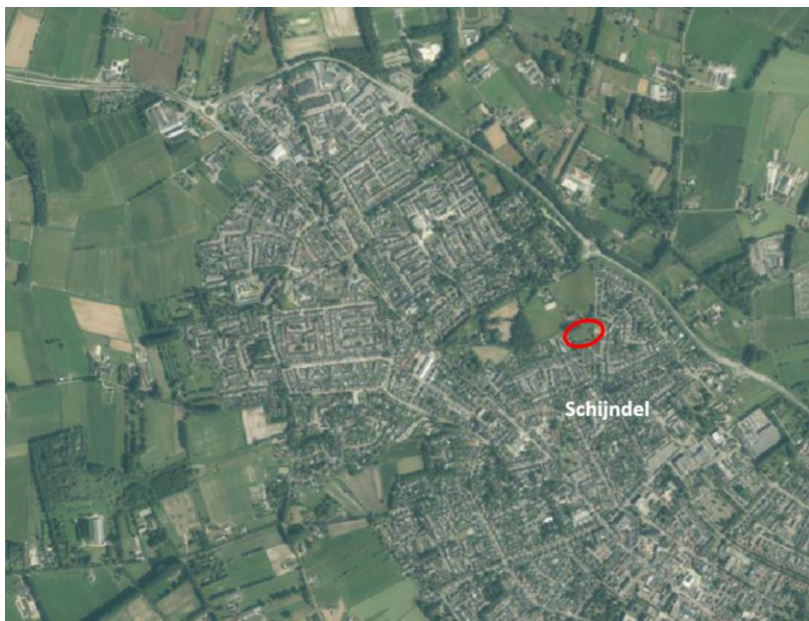
1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke motivering. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot de planlocatie en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten van het fysieke milieu en de leefomgeving. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen krijgt aandacht in hoofdstuk 6. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 7, het onderdeel financiële haalbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 tot slot bevat de conclusie.



2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Onderhavige planlocatie is gelegen ten noorden van het centrum van de kern Schijndel. In de directe omgeving bevindt zich met name de woonfunctie. De Elschotseweg is een verkeersluwe straat. Op navolgende afbeelding is de planlocatie in relatie tot haar omgeving weergegeven.



 Globale ligging planlocatie



3. PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT

Vanwege de ligging van de planlocatie mag dit met recht een inbreidingslocatie worden genoemd. De locatie heeft zoals aangegeven voornamelijk de functies 'Tuin' en gedeeltelijk 'Wonen'. Door herontwikkeling van dit gebied wordt het gebied tot aan de Hopstraat meer ingericht als woongebied. In zowel de Structuurvisie Ruimte Schijndel als de Ruimtelijke Bouwsteen Schijndel is het gebied aangewezen als woongebied. Een herinrichting van het volledige gebied naar wonen is daarmee in lijn. Het biedt de ruimte om binnen de kern een gevarieerd woningbouwprogramma toe te voegen, conform de nog aanwezige vraag in Schijndel naar nieuwe woningbouwplannen.

De locatie betreft een ruim opgezet stuk grond welke voldoende ruimte biedt voor de oprichting van de geplande woningen, inclusief bijbehorende infrastructurele (parkeer- en verkeers)voorzieningen en groen- en landschapsinrichting.

Bij de vormgeving van het bouwontwerp is een eerste opzet gemaakt voor de ontwikkeling van de woningen. Er is rekening gehouden met de wensen van initiatiefnemer en de voorwaarden gesteld door gemeente Meierijstad.

Het gepresenteerde plan komt overeen met de uitgangspunten gemeente Meierijstad. In de basis wordt het beschouwd als een positieve ontwikkeling. De voormalige boerderij aan de Elschotseweg 72 maakte in eerdere plannen onderdeel uit van de totale planontwikkeling. Destijds is de keuze gemaakt dat deze boerderij niet te behouden was en herbouwd zou worden in de vorm van een tweekapper in boerderijstijl. De vergunning hiervoor is verleend en de bouw inmiddels gereed.

Onderhavig initiatief voor de rest van het perceel is zorgvuldig vormgegeven en meermaals afgestemd met stedenbouw. Vooral de bebouwing aan de zijde van de Hopstraat is een discussiepunt geweest. Door deze opzet wordt de bebouwing aan de Hopstraat doorgezet met grotere woningen en percelen. De rest van de planlocatie wordt meer gevarieerd ingericht met onder andere het sociale woonprogramma.

Aan de overzijde van de Hopstraat is een voornamelijk open gebied welke is aangeduid als 'groene wig' in de Structuurvisie Ruimte en Ruimtelijke Bouwsteen. De inrichting van de planlocatie met de ruimere percelen aan de Hopstraat sluit hier goed op aan en omdat de ontwikkeling niet aan de overzijde van de Hopstraat komt blijft deze groene wig in stand.

Het voorgestelde woningbouwprogramma van de geplande 17 woningen behelst het volgende:



- 5 sociale huur
- 1 sociale koop
- 2 middeldure huur *(evt. om te zetten naar 1 sociale koop en 1 middeldure koop)*
- 4 middeldure koop
- 5 vrije sector koop

De verdeling van de woningen is af te leiden uit navolgend kaartbeeld; zie ook bijlage 1.



Navolgende afbeeldingen betreffen impressies van het woningbouwplan.









Het nieuwbouwplan zal voor het autoverkeer bereikbaar zijn via de Hopstraat (noordzijde), de Elschotseweg (westzijde) en het Hopveld (zuidzijde).

Per woning is ruimte gecreëerd voor voldoende parkeerplekken om zodoende aan de parkeernorm te voldoen. Een en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 5.14.

Verder sluiten de woningen en de planlocatie aan op de uitgangspunten en doelstellingen op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie, hittestress, duurzaamheid en waterberging. Dit uit zich onder meer in groeninrichting, de integratie van de waterberging en zonnepanelen op de daken.

In totaliteit vormt het planconcept een passende, evenwichtige en hedendaagse invulling voor deze thans, grotendeels, zonder bebouwing ingevulde locatie. Het bouwplan zal met respect voor de bestaande woonomgeving worden opgericht.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Landschappelijke inpassing

Uit een landschappelijk inpassingsplan dient te blijken dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse niet schaden. Een landschappelijk inpassingsplan voorziet in een ontwikkeling in natura, waarmee aan de voorwaarden wordt voldaan die de provincie en gemeente stellen aan bepaalde ontwikkelingen.



Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond de planlocatie. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd en er tevens sprake is van een zorgvuldige afgewogen en duurzame afronding van het stedelijk gebied.



Legenda

Nieuwe opstellen

1. Woonhuis
2. Schuur
3. (optie) Parkeerschuur
4. Parkeerplaatsen (22 plaatsen)
5. Verharding
6. WADI

Landschappelijke inpassing

- A. Handhaven bestaande groene omzoning noord- en westrand (inrichting met ondermeer hazelaar, prunus, veldesdoorn en gelderse roos)
- B. Meidoornhaag als kavelgrens beplanting (overeenkomstig initiatief Elschotseweg 72)
- C. Beukenhagen (overeenkomstig initiatief Elschotseweg 72)
- D. Landschapsbomen - *Tilia europaea*
- E. Bomenrij - *Nyssa sylvatica* 'Wildfire'
- F. Inheemse heesterstrook (inrichting met ondermeer liguster, hondsroos, gelderse roos)



Het opgestelde landschappelijke inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 2.

Als bijlage 2.1 is de uitgevoerde Bomen Effect Analyse (BEA) en het boombeschermingsplan toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Conditie, kwaliteit en toekomstverwachting

Geconcludeerd kan worden dat de bomen in een onvoldoende conditie verkeren en een toekomstverwachting hebben van >15 jaar bij een ongewijzigde situatie. Boom 3 is niet te sparen vanwege de nieuw te realiseren inrit, boom 2 en 4 zijn goed te behouden op basis van de in deze rapportage opgenomen adviezen.



Bodem en beworteling

De aanwezige bodem is van voldoende kwaliteit en kwantiteit voor een duurzame groei van de bomen. De bomen staan in ruime plantplaatsen. De bodem is licht en humusrijk en bevat een lage grondwaterstand.

De aangetroffen beworteling is overwegend intensief, fijn. Er zijn geen dikkere wortels (>5 cm. diameter) aangetroffen ter hoogte van projectgebied.

Er zal gering conditieverlies op kunnen treden bij het verwijderen van dunne wortels bij uitvoering van de werkzaamheden, op basis van aangetroffen beworteling binnen de proefsleuven. Bij de voorgenomen werkzaamheden is maximaal 5-15% conditieverlies te verwachten waarvan de boom goed kan herstellen.

Afstand bomen tot plangebied

De afstand tussen plangebied en aanwezige bomen geeft ondergronds geen belemmeringen om voorgenomen werkzaamheden uit te voeren. De stabiliteit van bomen komt niet in het geding, gestelwortels worden niet verwacht beschadigd te raken bij de voorgenomen werkzaamheden. Bovengronds staan bomen relatief grote afstand tot nieuw te realiseren bebouwing, bomen moeten op enig moment vanuit regulier beheer opgekroond worden, bij voorkeur bij aanvang werkzaamheden.

Knelpunten analyse

Op basis van het veldbezoek, de bodem- en bewortelingsonderzoek zijn enkele (potentiële) knelpunten naar voren gekomen.

- De aanwezige beworteling dient bij realisatie toekomstige inrit, en daar waar aangetroffen, en dunner dan 5 cm. diameter, recht met een snoeischaar/snoeitang afgeknipt te worden. Dit houdt in dat bij het graven ter hoogte van aanwezige bomen altijd wordt voorgestoken. Wortels dikker dan 5 cm worden met een scherpe zaag, haaks op de groeirichting afgezaagd. Hierdoor blijft het wondoppervlak zo klein mogelijk en wordt de kans op inrotting en/of de vorming van wortelopschot zo veel als mogelijk beperkt. Indien er onverhoopt dikkere beworteling bij de werkzaamheden wordt aangetroffen moet dit in overleg met een boomtechnisch toezichthouder worden verwijderd.
- De ontwikkelingen maakt het risico op insporing groot. Naast stambescherming is het afzetten van een zone waarin geen verdichting kan plaatsvinden rondom de stam, en het voorkomen van onnodige insporing voor de overige ruimte onder de boomkronen middels werkafspraken noodzakelijk.



- Overhangende takken richting nieuwe bebouwing vormen tijdens- en na oplevering een conflict met de nieuwe bebouwing en inrit. Bomen moeten onderhoudsnoei krijgen waarbij het opkronen en ontdoen van (grof) dood hout prioriteit heeft.

Perspectief

Met de voorgenomen (her)ontwikkeling ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze levert het initiatief een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

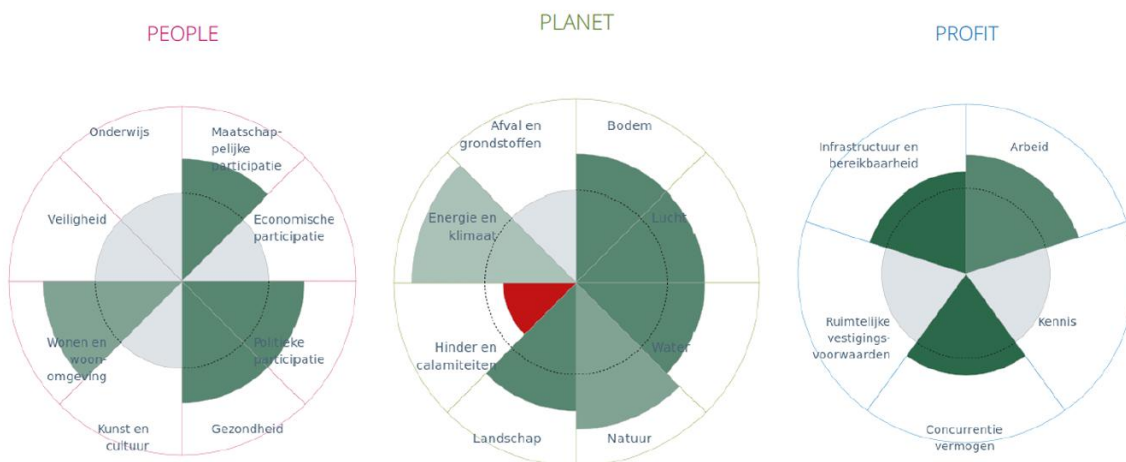
Geconcludeerd kan worden dat het herbestemmen in de vorm van het toevoegen van wooneenheden bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Duurzaamheid

Het planvoornemen is meetbaar en zichtbaar duurzaam van karakter. Navolgend is een weergave van de wijze waarop het planvoornemen als duurzaam op het gebied van people, planet, profit kan worden beoordeeld.

- **People:** In Schijndel is er behoefte aan nieuwe woningen. Het plan voorziet in nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen waaronder sociaal huur, goedkope koop, levensloopbestendige woningen en duurdere woningen. Omwonenden van de ontwikkeling zijn in de gelegenheid gesteld om deel te nemen aan de omgevingsdialoog voor de ontwikkeling.
- **Planet:** Meer bewoners betekent ook meer verharding. Een deel hiervan wordt met een deugdelijke landschappelijke inpassing gecompenseerd. In het plan zal voldoende ruimte zijn voor groen en waterberging. Op het gebied van duurzaamheid zullen de woningen volgens de laatste duurzaamheidsnormen worden gerealiseerd. Dit biedt de mogelijkheid voor een duurzaam ontworpen woonwijk met aardgasvrije woningen, zonnepanelen e.d.
- **Profit:** De bouw van de woonwijk zorgt voor werkgelegenheid.





Energietransitie

De toepassing van energietransitie in een nieuwbouwplan is van cruciaal belang voor het realiseren van duurzame, energie-efficiënte en milieuvriendelijke gebouwen. De energietransitie heeft als doel om over te stappen van traditionele, op fossiele brandstoffen gebaseerde energiebronnen, naar hernieuwbare en schone energiebronnen. Bij het ontwerpen en bouwen van een nieuwbouwproject is het daarom essentieel om vanaf het begin rekening te houden met innovatieve en duurzame energieoplossingen.

Een belangrijk aspect van de energietransitie in nieuwbouwplannen is de integratie van hernieuwbare energiebronnen. Voor onderhavig planvoornemen kan dit bestaan uit toepassing van zonnepanelen of beter omgaan met huishoudelijk water en hemelwater. Het implementeren van zonnepanelen op daken, het gebruik van warmtepompen en het beter omgaan met water kunnen bijdragen aan het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het minimaliseren van de ecologische voetafdruk van het gebouw.

Energie-efficiëntie speelt ook een sleutelrol in de energietransitie van nieuwbouwplannen. De woningbouw zal gecombineerd kunnen worden met toepassing van hoogwaardige isolatie, efficiënte ventilatiesystemen. Het verbruik van energie zal hierdoor aanzienlijk verminderen. De nieuwbouw draagt in ieder geval de volgende onderdelen van energietransitie met zich mee: de woningen worden gasloos opgericht, er worden PV-panelen (zonnepanelen) en warmtepompen aangebracht.



Klimaatadaptatie

Het integreren van klimaatadaptatie in een nieuwbouwplan is een tweede, essentieel belang om te anticiperen op de steeds veranderende klimaatomstandigheden en de impact ervan op de gebouwde omgeving. Klimaatadaptatie omvat maatregelen die ervoor zorgen dat gebouwen en hun omgeving veerkrachtiger zijn tegen extreme weersomstandigheden, zoals overmatige regenval, hittegolven en overstromingen.

Een belangrijke focus bij het ontwerpen van nieuwbouwprojecten met klimaatadaptatie in het achterhoofd is watermanagement. Voorbeeld van maatregelen zijn de toepassing van regenwaterinfiltratiesystemen en strategisch geplaatste waterretentiegebieden. Door deze maatregelen te integreren, kan overtollig regenwater effectief worden afgevoerd, overstromingsrisico's worden verminderd en de belasting van het rioleringsysteem worden verlicht.

Onderhavig planvoornemen heeft een uitbreiding van verhard oppervlak ten aanzien van de huidige situatie tot gevolg. De overige ruimte is groen van karakter en omvat dan ook een infiltratiecapaciteit voor hemelwater (bergen en infiltreren) en heeft met de groenvoorziening een positieve bijdrage ter voorkoming van hittestress.

Voorts wordt een afkoppeling van de hemelwaterafvoer geïntegreerd, wordt de openbare ruimte ingericht met veel groen en parkeren op halfverharding (grasbeton) en zal er worden voldaan aan de maximum MPG-waarde (MilieuPrestatie gebouwen) en BENG-regelgeving (voorziet ook in Hittestress) volgens BBL.



4. BELEIDSTOETS

4.1 Inleiding

In het kader van de ruimtelijke motivering is onderzocht of het hiervoor beschreven planinitiatief past binnen het geldende beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk komen de bevindingen met betrekking tot het relevante ruimtelijke beleid aan de orde

4.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,



- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.



Doorwerking plan(locatie)

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 17 woningen. Het plan draagt bij aan de opgave om tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de bestaande Nederlandse woningvoorraad. Met deze ontwikkeling wordt zorg gedragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Hierbij worden kwaliteit en bereikbaarheid onder meer als uitgangspunten genomen, waardoor een goede leefomgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt bij het realiseren van de woonwijk rekening gehouden met het veranderende klimaat en wordt middels diverse maatregelen ervoor gezorgd dat er sprake is van een klimaatbestendige ontwikkeling. Op deze manier draagt het planvoornemen bij aan de nationale doelstelling om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Bovendien blijkt uit diverse uitgevoerde onderzoeken dat de ontwikkeling geen negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid heeft. Hiermee wordt een gezonde en veilige fysieke leefomgeving gewaarborgd.

De voorliggende planlocatie is verder niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op de onderhavige ruimtelijke motivering. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving)

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel. De Ladder geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De behoefte wordt aan de toelichting van een omgevingsplan toegevoegd. Dit op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig



ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De ruimtelijke motivering van het planvoornemen moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het



niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de ruimtelijke motivering een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(locatie)

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 17 extra woningen waardoor er geen sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Het plan ligt bovendien binnen de bebouwde kom van Schijndel en kan aangeduid worden als een 'inbreidingsplan'. Het voorliggende plan bevindt zich ook in het bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov). Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Met het realiseren van in totaal 17 woningen wordt ingespeeld op de provinciale behoefte om 120.000 nieuwe woningen in Noord-Brabant te realiseren. Specifiek voor Schijndel draagt het plan bij aan de woningbehoefte van 1250 woningen in Schijndel. Het plan is in lijn met de uitgangspunten en doelstellingen van het 'Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad' om op korte termijn te voldoen aan de woningbouwbehoefte. Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende doelgroepen.

Tot 2035 ligt er een opgave om binnen de kern Schijndel circa 1250 woningen te realiseren. Vanwege de grote vraag om woningen te realiseren in Schijndel is in de Structuurvisie Schijndel uit 2012 en de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel uit 2020 de locatie benoemd als woongebied en dus potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw. Het programma sluit aan op de gewenste verdeling in nieuwbouwprojecten, zoals genomen in de Woonzorgvisie.

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels inbreiding.



Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Meierijstad. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor de provincie Noord-Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Volgens de Omgevingswet (Ow) staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Omgevingsvisie Noord-Brabant voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Er is ook een Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Die wordt hierna behandeld.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden,



waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Instructieregels Provincie

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies (Omgevingsverordening Noord-Brabant) het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:



- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten kunnen bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels). De instructieregels in hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad (of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling van een omgevingsplan. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. Dat is afhankelijk van het onderwerp en het doel waarvoor de regel is gesteld. De instructieregels uit hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook van toepassing op een: buitenplanse omgevingsplanactiviteit; projectbesluit.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bepaalt de wet dat de instructieregels uit deze verordening gelden als beoordelingsregel voor de vergunningverlening.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.



H1 Inleidende bepalingen
H2 Omgevingswaarden

H3 Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en H4 Instructieregels omgevingsvergunning
Grondwater algemeen (GBES), bescherming waterwingebieden, grondwaterverontreiniging, stortplaatsen, ontgronding, stiltegebied, natuur, ontgassing, provinciale wegen

H5 Instructieregels gemeenten:
Omgevingskwaliteit en basisprincipes, basis op orde, klimaat, energie, verstedelijking, vitaal platteland

H6 Instructieregels waterschappen:
Doorwerking omgevingswaarden, keringen en wateroverlast, watersysteembeheer, waterbeheer

H7 Instructieregels aan GS: vaststellen beleid, regionaal overleg, monitoring, adviescommissies
H8 Toedeling taken en bevoegdheden: fauna-, vaarweg-, zwemwaterbeheer,
H9 Informatieplichten en H10 Overgangsrecht en slotbepalingen

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In artikel 5.7 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Ov) is opgenomen dat een plan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor het realiseren daarvan wordt toepassing gegeven aan:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8 Ov);
2. De lagenbenadering (art. 5.9 Ov);
3. Meerwaardecreatie (art. 5.10 Ov).

1. Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag (bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel) voor bebouwing, bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking en gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

2. De lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden



- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen, waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

3. *Meerwaardecreatie*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Ov kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Doorwerking plan(locatie)

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Verwezen wordt naar de Laddertoets, zoals opgenomen in paragraaf 4.2.

2. *De lagenbenadering*

Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen de planlocatie voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om de planlocatie zijn daarbij in acht genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen de planlocatie. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging tot stand gekomen. Verder zijn in hoofdstuk 5 van deze toelichting de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.



Hiermee is de lagenbenadering onderbouwd en zijn de principes van water en bodem sturend en is tevens de klimaatonderlegger betrokken. Vanuit deze onderbouwing kan ook nader worden ingegaan op deze locatiekeuze voor woningbouw.

Wat betreft de effecten op de bovenste laag zijn de effecten op het milieu beschreven in hoofdstuk 5. Er zijn geen effecten op de bovenste laag.

3. Meerwaarderecreatie

- het realiseren van nieuwe woningen met een divers programma dat tegemoet komt aan de behoefte uit de regio;
- het realiseren van nieuwe woningen die ingepast zijn in het landschap, waardoor er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk ontstaat;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie.

De provincie onderscheidt een diverse thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Vanuit het Omgevingsloket is op te maken dat er een vijftal gebiedsaanwijzingen van kracht zijn, te weten: beperking grootschalige logistiek, diep grondwaterlichaam, norm wateroverlast stedelijk gebied, stalderingsgebied en stedelijk gebied. Navolgende uitsnede van de planlocatie met legenda bevestigt dit (bron: omgevingswet.overheid.nl)



Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op grond van Artikel 4.21 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting om vanuit de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn om het grondwater dat nu en voor de toekomst geschikt is voor de



winning van drinkwaterwater bestemd voor menselijke consumptie te beschermen. De onconventionele winning van koolwaterstoffen brengt risico's met zich mee, die de kwaliteit van het grondwater voor drinkwaterwinning dat bestemd is voor menselijke consumptie bedreigen. Omdat de risico's van deze onconventionele boringen naar koolwaterstoffen onbekend en wellicht onbeheersbaar zijn, is het nodig de grondwaterlichamen die geschikt zijn voor het onttrekken van water bestemd drinkwaterwinning voormenselijke consumptie te beschermen met een verbod.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij omgevingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied – stedelijk gebied – zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van woningen binnen een reeds voor stedelijke functie bestemd perceel. De planlocatie valt binnen de aanduiding 'Stedelijk gebied'.

Een omgevingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' betekent dat nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is verboden. Deze aanduiding is niet van toepassing.

Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavige planlocatie is gelegen in het stedelijke gebied van Bavel. De norm ten aanzien



van wateroverlast binnen het stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

De gestelde normen betreffen een inspanningsverplichting. Er is sprake van transformatie binnen de planlocatie, waarbij bebouwing/verharding, ten behoeve van een nieuwe woningen, wordt toegevoegd. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de omgang met hemelwater binnen de planlocatie.

De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van een stedelijke functie in stedelijk gebied. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Conclusie

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.



De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5.

Brabantse Agenda Wonen

Toetsingskader

Op 19 september 2017 hebben de Provinciale Staten de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De Brabantse Agenda Wonen is gericht op het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Middels deze agenda wordt aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met zo'n 120.000 woningen toenemen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, betaalbare koop en middeldure huur, blijft een punt van aandacht.

Uitbreidingslocaties

Om in te spelen op bovengenoemde prognoses en ambities dient het planaanbod, zowel kwalitatief, kwantitatief als ruimtelijk, regionaal afgewogen te worden. De Brabantse Agenda Wonen legt het accent op duurzame verstedelijking en op 'goede woningbouwplannen' die in lijn hiermee worden ontwikkeld. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties hierbij de voorkeur hebben, kan slechts met transformatie en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied niet worden voldaan aan de prognoses, ambities en vraag naar woningen, waardoor uitbreiding onontkoombaar is. Een duurzaam verstedelijkingsbeleid vraagt hierbij om regionale afweging én afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen én uitbreidingslocaties (richtinggevend principe). Hierbij dient ook rekening te worden gehouden de ruimtelijke-kwalitatieve opgaven en de veranderende vraag op de woningmarkt. Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen. De 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' sluit aan bij een duurzaam verstedelijkingsbeleid, waarbij in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning in het buitengebied ontwikkeld kan worden.

Doorwerking plan(locatie)

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 17 woningen in de kern van Schijndel. Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende



doelgroepen. Het sluit daarmee aan op de doelstellingen zoals opgenomen in de Brabantse Agenda Wonen.

Met de toevoeging van in totaal 17 woningen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de concrete behoefte van 120.000 nieuwe woningen. Bij het realiseren van nieuwe woningen gaat de voorkeur uit naar inbreidingslocaties in bestaand stedelijk gebied.

Middels een Ladderonderbouwing is tevens onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de behoefte naar nieuwe woningen, met bijbehorend programma, tegemoet komt en er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Met de realisatie van in totaal 17 woningen wordt invulling gegeven aan de ambities en uitgangspunten van de provincie.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Brabantse Agenda Wonen.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5.

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel, het Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad, de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad, Woonzorgvisie 2024, het Paraplu-omgevingsplan parkeren, de Welstandsnota Meierijstad 2018 en het Programma Water en Rioleringsplan Meierijstad (PWR, 2022). Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting.

De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel

Toetsingskader

Op 24 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel vastgesteld. Dit beleidsdocument legt de gewenste en verwachte ruimtelijke ontwikkeling tot 2028 voor de kern Schijndel in grote lijnen vast. In de notitie is middels een ruimtelijke, landschappelijke en maatschappelijke analyse onderzocht op welke wijze in de woningbehoefte kan worden voorzien en tegelijkertijd een compacte kern van Schijndel kan worden behouden.



De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel vormt de opmaat naar de omgevingsvisie. Als vervolg op de Structuurvisie Ruimte uit 2012 van de voormalige gemeente Schijndel en als input voor de Omgevingsvisie is er voor Schijndel een ruimtelijke analyse en functionele 'update' gemaakt. In de Woonvisie uit 2018 is de kwantitatieve woningbehoefte voor Schijndel opgenomen. In deze Bouwsteen wordt onder meer ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteitskaders.

Aanleiding wijziging ruimtelijke visie

De druk op de Schijndelse woningmarkt is groot. Tot 2028 ligt er een opgave om binnen de kern Schijndel circa 700 woningen te realiseren. Deze woningen kunnen niet binnen de bestaande kern worden gerealiseerd. Deze Bouwsteen richt zich vooral op de ruimtelijke kwaliteiten van Schijndel en hoe deze kwaliteiten ook in de toekomst met de gevraagde opgaven kunnen worden behouden. Het gaat daarbij om het aangeven van ontwikkelingsrichtingen, kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en ruimtelijke kwaliteitskaders. Zo gaat het in dit beleidsdocument bijvoorbeeld meer om de vraag welke soort woningen op welke plaats kunnen worden gebouwd, dan om het vastleggen van de aantallen te bouwen woningen per jaar.

Analyse

In de ruimtelijke analyse van Schijndel zien we dat dit dorp zich lineair ontwikkeld heeft op een hoger gelegen zandrug tussen de Dommel en de Aa. De centrale dorpsweg, de Hoofdstraat heeft drie kernen gekend rondom drie kerken, waar woonbebouwing en voorzieningen gesitueerd waren. Vanuit deze kernen is Schijndel gegroeid aan weerszijden van de bebouwing langs de hoofdweg op de iets lager gelegen gronden achter de zandrug.

Die ontwikkeling is zo gegaan dat er steeds groene ruimte tussen de bebouwing open bleef, met bospercelen en agrarische grond. Hier werden de groene voorzieningen voor de nieuwe woonbuurten in gesitueerd, zoals sportvelden en parken. Zo zijn de voor Schijndel kenmerkende 'groene wiggen' ontstaan, die door de bewoners van Schijndel als een belangrijke kwaliteit gezien worden. Dorp en land zijn sterk verweven. Iedereen woont dicht bij het landschap; veel mensen wonen aan het groen door de grote randlengte van de wiggen én vanuit de groene wiggen wandel of fiets je via de wiggen naar het buitengebied toe.

Althans tot het jaar 2000, toen de Structuurweg gereed kwam, die als een ceintuur langs de noord-oost en oostzijde van Schijndel is gelegd. De fysieke relaties met het dal van de Aa zijn toen op een aantal plaatsen opgeheven in verband met de doorstroomcapaciteit en verkeersveiligheid. Door de aanleg van een geluidswal langs de Structuurweg is ook de



visuele relatie, vanuit het dorp met het landschap en omgekeerd, verbroken. De woonbebouwing is door gezet tot aan de geluidswal. De verwevenheid van dorp en land bestaat hier niet meer. Daarom is niet overwogen om voor uitbreidingslocaties verder in noordoostelijke richting te zoeken.

Daarbij kwam dat Wijbosch al flink is gegroeid in de richting van Schijndel en dat Meierijstad wil voorkomen dat de afzonderlijke kleine kernen met cultuurhistorische kwaliteiten onderdeel worden van de grote kernen. Meierijstad onderscheidt zich van andere steden door de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle plekken verspreid in de hele gemeente, bestaande bij de gratie van de wisselwerking tussen dorps en landelijk gebied, en wil dat graag zo houden. De nabijheid van het landschap is een belangrijke waarde voor de afzonderlijke kernen van Meierijstad.

Voor nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan inbreiding van de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering, zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Initiatieven met betrekking tot woningbouw moeten voldoen aan ruimtelijke kwaliteitscriteria. De elf kernwaarden van Schijndel dragen er toe bij dat Schijndel haar eigen specifieke dorpsidentiteit behoudt. In deze Bouwsteen worden 11 kernkwaliteiten voor ontwikkelingen benoemd:

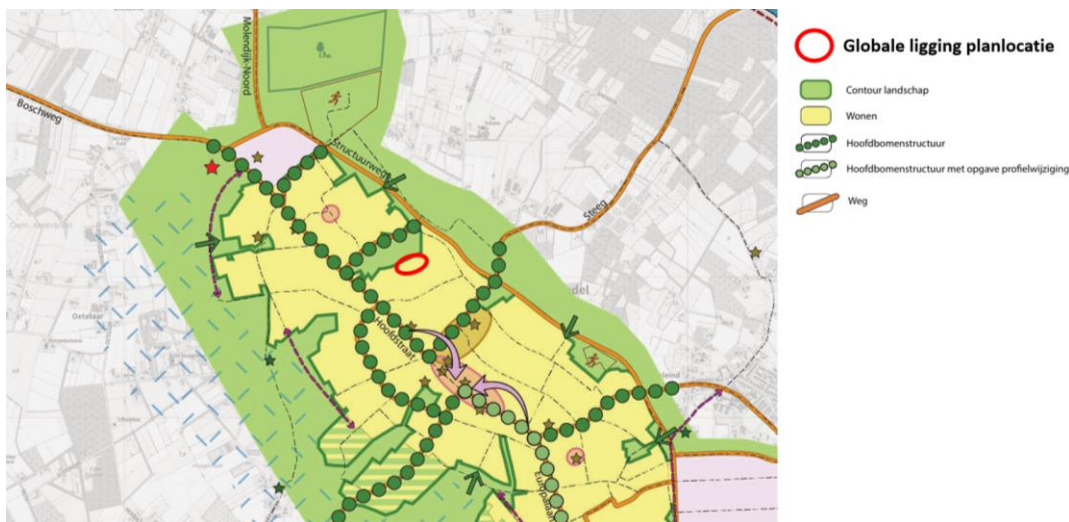
1. Compacte bebouwingsopzet op de smalle dekzandrug;
2. Groene wiggen, die diep doordringen tot in de bebouwde kom van het dorp;
3. Robuuste bomenstructuur, langs wegen en paden in het dorp die naar het omliggende landschap leiden en van cultuurhistorische waarde kunnen zijn, maar ook vanuit ecologie, klimaatadaptatie en tegengaan van hittestress van belang zijn;
4. Compacte dorpskern: huiskamer van Schijndel;
5. 't Noord en 't Zuid;
6. Compleet aanbod van onderwijsvoorzieningen;
7. Bloeiend verenigingsleven;
8. Kunst en Cultuur;
9. Kleinschalige bedrijventerreinen in gebied in de dorpsstructuur;
10. Dorpsbebouwing;
11. Zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

De juiste woningen moeten op de juiste plaats worden gebouwd. Toekomstbestendig bouwen betekent doorstroming bevorderen, zodat de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk benut blijft. Transformatie van vrijkomende bebouwing, mits geschikt, kan eveneens worden benut. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties de prioriteit hebben, is er ook



gezien de behoefte op korte termijn aan nieuwbouw, uitbreiding nodig. Uit de analyse is immers gebleken dat alleen met inbreiding niet in de volledige opgave kan worden voorzien.

Op onderstaande kaart is de planlocatie aangeduid. De locatie wordt reeds als onderdeel van het woongebied van de dorpskern beschouwd.



Uitgangspunten woningbouwopgaven

Voor de woningbouwopgave dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- 'Bij alles wat we doen rekening houden met de effecten op 'elders' en 'later' (duurzaamheidsvisie);
- Bij alle nieuwbouw moet worden aangesloten op de Woonvisie van Meierijstad.
- Nieuwe woonbebouwing wordt ontwikkeld tezamen met nieuwe groenvoorzieningen, voldoende parkeren, rekening houden met voetgangers, sociale veiligheid, verlichting, waterberging en voldoende ruimte voor boomclusters, straten met groen en bomen en groene erfscheidingen tussen private domein en het publieke domein. Waar mogelijk worden bestaande boomstructuren versterkt. Bij de inrichting biodiversiteit nastreven aansluitend op de Duurzaamheidsvisie Meierijstad;
- Nieuwbouw past binnen het karakteristieke Schijndelse dorpsse bouwen: kleine bebouwingskorrel met afwisselend programma op relatief grote kavels. Voortuinen en groene erfafscheidingen. De kavels liggen met hun voorzijde aan openbaar gebied.
- De openbare ruimtestructuur van nieuwbouwbuurten sluit op een vanzelfsprekende manier aan op het bestaande netwerk van Schijndel.



- Nieuwbouw bevordert, waar mogelijk, versterking van het fijnmazig netwerk van openbaar gebied in het dorp . Daarbij worden historische paden die verloren zijn gegaan, zoals kerkpaden, waar mogelijk hersteld.
- Uitbreiding versterkt de groenstructuur van Schijndel: de meanderende dorpsrand en de structuur van groene wiggen.
- De relatie vanuit de bebouwing met het landschap blijft bij uitbreiding aanwezig.
- Waar mogelijk continuïteit aanbrengen in de langzaam verkeerverbindingstructuur tussen het dorp en het buitengebied.
- Bestaande wegen, die een andere functie krijgen door de realisatie van nieuwbouw, krijgen tegelijkertijd een aangepaste inrichting.
- De gemeentelijke sneltoetscriteria van Meierijstad zijn van toepassing.
- De Schijndelse spelregels op straatniveau zijn van toepassing voor een duurzame, leefbare, mooie leefomgeving met toekomstwaarde.

Doorwerking plan(locatie)

De voorgenen ontwikkeling betreft de realisatie van 17 woningen in het stedelijk gebied van Schijndel. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen op deze planlocatie, kan de ontwikkeling gezien worden als een inbreidinglocatie. Feitelijk betekent de oprichting van de woningen een intensivering van het gebruik van een bestaande stedelijke locatie.

Bij de onderhavige planontwikkeling worden ook onderstaande waarden versterkt:

- traditie van zorgvuldig ruimtegebruik doorzetten
- waterbergend vermogen ter compensatie van de toegenomen verharding.
- Een nieuwbouwwoning welke zal voldoende aan kwaliteitseisen van de gemeente
- Een afdoende ontsluiting en parkeeroplossing van en op het terrein.
- Het respecteren van landschappelijke en cultuurhistorisch waarden.

Op basis van de provinciale en gemeentelijke woonvisie is met een ladderonderbouwing de vraag naar woningen en de behoefte naar een divers woningbouwprogramma in de regio aangetoond. Middels dit plan wordt zowel voldaan aan de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbehoefte in Schijndel.

Aan de overzijde van de Hopstraat is een voornamelijk open gebied welke is aangeduid als 'groene wig' in de Structuurvisie/Ruimtelijke Bouwsteen. De inrichting van het plangebied met de ruimere percelen aan de Hopstraat sluit hier goed op aan en omdat de ontwikkeling niet aan de overzijde van de Hopstraat komt blijft deze groene wig in stand.



Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in De Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel.

Actieplan woningbouw 2021 – Woningbouwoffensief Meierijstad

Toetsingskader

In 2021 heeft de gemeenteraad het 'Actieplan woningbouw - Woningoffensief Meierijstad' vastgesteld. Dit actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe om te gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie voor de gemeente zijn afgegeven en hoe deze prognoses gecombineerd kunnen worden met het versnellen van de woningbouwproductie. Dit plan is geen nieuwe woonvisie. Die is in 2018 al geformuleerd. Wel wordt hier beschreven welke uitgangspunten uit de Woonvisie 2018 aanpassing behoeven om zo de doelen uit dit actieplan te realiseren.

Dit plan heeft als voornaamste doel om het aantal woningen dat jaarlijks gebouwd wordt te vergroten. Daarmee wordt een belangrijke stap gezet die nodig is om de woningmarkt in Meierijstad beter te laten functioneren. Er wordt daarbij gefocust op de acties en maatregelen die hiervoor nodig zijn. Separaat aan dit actieplan worden aanvullende punten opgepakt waarbij een volgende stap gezet kan worden in het verbeteren van de woningmarkt. Denk daarbij aan de betaalbaarheid en de typologieën en de kwalitatieve verdeling van woningen.

Woningbouw is onderdeel van integraal ontwikkelbeleid. In een toekomstvisie of Omgevingsvisie wordt dit integraal ontwikkelbeleid vorm gegeven. In de gebiedsontwikkelingen van de gemeente, waar de woningbouw een plek moet krijgen, is de integrale afweging verder getoetst en uitgewerkt.

Om deze versnellingsdoelstelling mogelijk te maken, wordt in dit actieplan de focus gelegd op nieuwbouw door middel van uitbreidingslocaties (instrument 1). Daarnaast wordt gekeken naar sturingsmogelijkheden bij nieuwbouw door huidige knelpunten in het traject van bouwaanvragen weg te nemen (instrument 2).

Nieuwbouw

De nieuwbouw voor binnenstedelijke permanente woningen betreft voornamelijk de harde en zachte plannen in de bestaande bouwplannen. De actie is hier vooral gericht op continue doorbouwen en doorstroming houden in de plannen. De gemeente wil daarbij het huidige gemiddelde van zo'n 400 woningen per jaar handhaven voor de komende jaren en bevorderen dat dit aantal in elk geval wordt gehaald.



Bouwtempo

De verwachte bouwplannen variëren niet alleen in hardheid, maar ook in de fasering van de plannen en in het mogelijke bouwtempo. In de staaf 'bouwtempo' heeft de gemeente het programma uit de programma-staaf onderverdeeld in de categorieën gerealiseerd 2020 (420), kleinere, reguliere plannen die nu ook voornamelijk ontwikkeld worden en die met name inbreiding zijn (2.983) én de bouwplannen waarvan verwacht wordt dat die een extra impuls kunnen geven aan de versnellingsopgave (2.185). Deze laatste groep betreft bouwplannen van meer dan 20 woningen in bestaande uitlegplannen die ingezet kunnen worden voor de versnellingsopgave. De plannen spelen in verschillende kernen met als zwaartepunt Veghel (Veghels Buiten NO), Schijndel en Erp.

De gemeente verwacht dat de kleinere, reguliere plannen in een zelfde bouwtempo als nu zullen worden voortgezet. Daarmee moet het huidige gemiddelde van zo'n 400 nieuwe woningen per jaar gerealiseerd kunnen worden. Daar blijft de gemeente op sturen en dat betekent ook dat de gemeente, nog nadrukkelijker dan voorheen, bouwplannen die maar niet tot definitief plan en/of ontwikkeling willen komen actiever gaat benaderen.

Versnellingsacties

De bestaande uitbreidingsplannen worden nog aangevuld met extra versnellingsacties. In deze versnellingsacties wordt voor 1.645 woningen gezocht naar bouw mogelijkheden, waarbij een realisatie binnen 10 jaar nagestreefd wordt. Deze woningen zullen grotendeels in de kernen Schijndel en Sint-Oedenrode worden gepland. Met deze 1.645 woningen uit de extra versnellingsacties, bovenop de 2.185 woningen uit de bestaande uitbreidingslocaties, wordt gestreefd naar een duurzaam gelijkmatig hoger bouwtempo van minimaal 600 woningen per jaar voor de minimaal komende acht tot tien jaar.

Doorwerking plan(locatie)

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 17 woningen in bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van 17 woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte naar minimaal 600 woningen per jaar in de gemeente Meierijstad. Door het realiseren van de woningen wordt een extra impuls kunnen geven aan de versnellingsopgave. Op deze manier wordt bijgedragen aan de 5.750 woningen waar volgens de prognose in 2040 behoefte aan is.



Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in het Actieplan woningbouw - Woningoffensief Meierijstad.

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

Toetsingskader

Met een doelgroepenverordening borgt de gemeente dat de segmenten sociale huur, middenhuur, sociale koop en sociale middeldure koop voor de beoogde doelgroep ontwikkeld worden en behouden blijven. Met een koppeling aan het omgevingsplan kan bij nieuwbouw geborgd worden dat de nieuwe woningen voor de beoogde doelgroep worden gerealiseerd en in stand blijven.

Doorwerking plan(locatie)

Het voorgestelde woningbouwprogramma van de geplande 17 woningen behelst het volgende:

- 5 sociale huur
- 1 goedkope koop
- 2 middeldure huur (*evt. om te zetten naar sociale koop en middeldure koop*)
- 4 middeldure koop
- 5 vrije sector koop

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad.



Woonzorgvisie 2024

Toetsingskader

Wettelijk kader verandert: relatie met Omgevingswet en Wet versterking regie volkshuisvesting. Gemeenten worden met de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) vanaf 2026 verplicht een Woonzorgvisie op te stellen. In de visie moeten zij aangeven hoe ze invulling geven aan de vraag naar woonruimte van ouderen.

Vergrijzing zet door, aantal jongeren daalt

We zien dat het aandeel mensen in de leeftijd 30-54 jaar globaal op peil blijft. Zij zorgen met name voor aanwas van de jongste categorie 0-14 jarigen. Vooral het aandeel ouderen boven 75 jaar neemt stevig toe. Die trend van de afgelopen tien jaar zet voorlopig door, met ruim een verdubbeling van het aantal ouderen boven 85 jaar.

Er komen meer ouderen met vermogen en een relatief hoger inkomen. Ze pakken meer regie over hun eigen leven. Dit heeft effect op de woonopgave voor ouderen. Ouderen willen wel willen verhuizen, maar het alternatieve, geschikte aanbod ontbreekt.

Integraal Actieplan Doorstroming

De gemeente zet in op het op gang krijgen van doorstroming op de woningmarkt en dan vooral van ouderen uit eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen. Daarmee komen eengezinswoningen vrij voor bijvoorbeeld (startende) gezinnen en expats. Hierbij is er oog voor de sociale component: doorstroming in eigen buurt of kern, met het oog op bestaande sociale verbanden.

Levensloopbestendig woning is de norm. Daarmee wordt tevens gewerkt aan een flexibele woningvoorraad voor de langere termijn.

Bij binnenstedelijke ontwikkelingen zet de gemeente in op levensloopbestendige- en seniorenwoningen (rollatorgeschikt) en doorstroming in de eigen wijk en ligt de focus op seniorenwoningen (rollatorgeschikt) om doorstroming in eigen wijk/kern op gang te brengen.

Doorwerking plan(locatie)

De 17 woningen zijn divers van karakter: in uitstraling, opbouw, verkoopprijs en type (sociaal en koop). Het voorgestelde woningbouwprogramma van de geplande 17 woningen behelst het volgende:

- 5 sociale huur
- 1 sociale koop



- 2 middeldure huur (*evt. om te zetten naar 1 sociale koop en 1 middeldure koop*)
- 4 middeldure koop
- 5 vrije sector koop

Het op de markt brengen van de op te richten woningen kan zorgen voor een stimulans op de doorstroming binnen de woningmarkt binnen de kern Schijndel en de gemeente Meierijstad. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte. Het plan sluit expliciet aan bij de ambitie en wens die gemeente Meierijstad uitspreekt in haar Woonzorgvisie.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Woonzorgvisie 2024.

Parapluomgevingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2025

Toetsingskader

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het omgevingsplan regels te stellen over parkeernormen.

De gemeente Meierijstad is voornemens om alle huidige omgevingsplannen aan te laten sluiten bij de doelstellingen van deze wetswijziging. Dit betekent dat de parkeernormen bij (bouw)plantoetsing nu aan de omgevingsplannen gekoppeld gaan worden.

Geldende omgevingsplannen die in de regels reeds verwijzen naar het parkeerbeleid en/of waarvoor geldt dat in de regels reeds parkeernormen zijn opgenomen, hoeven strikt genomen niet te worden herzien, maar het kan wel. Voor de uniformiteit is ervoor gekozen om de normen op alle ruimtelijke plannen van toepassing te verklaren.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het omgevingsplan.



Doorwerking plan(locatie)

Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5 paragraaf 14.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Paraplu-omgevingsplan Parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2025 (concept).

Welstandsnota Meierijstad 2018

Toetsingskader

De Welstandsnota Meierijstad 2018 is vastgesteld op 5 juli 2018. De welstandsnota heeft de ambitie om bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor iedereen in Meierijstad en geeft daarom nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen. De nota is gebaseerd op bestaand welstandsbeleid uit de nota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode, aangevuld met het actuele thema duurzaamheid. De verschillen in de nota's zijn genivelleerd door nog meer delen van het grondgebied welstandsvrij te verklaren. In die gebieden is voor nieuwe bouwinitiatieven wel een welstandsbeoordeling van toepassing. Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot de gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In de overige gebieden blijft de welstandsbeoordeling beperkt tot de 'objectbeoordeling' (onder andere monumenten) of 'thema-beoordeling'(reclames).

De welstandsbeoordeling wordt niet volledig afgeschaft, maar wel overal waar het verantwoord is. De welstandsbeoordeling blijft beperkt tot:

- de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
- monumenten;
- beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
- bijzondere bebouwing en ensembles;
- gebieden met een beeldkwaliteitseisen;
- nieuwbouw in de overige gebieden.

Zodoende is er geen welstandsbeoordeling meer nodig voor de volgende initiatieven:

- Veel voorkomende (kleinere) vergunningplichtige bouwwerken. Deze werden voorheen beoordeeld aan de zogenaamde sneltoetscriteria. De initiatiefnemers krijgen nu dus meer vrijheden, maar tegelijkertijd ook een grotere verantwoordelijkheid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vergunningplichtige verbouwingen in alle kerkdorpen en de historische linten in de drie kernen. Nieuwe bouwinitiatieven op deze plaatsen worden wel beoordeeld aan de criteria nieuwbouw of de beoordelingscriteria in het op te stellen



beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het omgevingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.

- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Doorwerking plan(locatie)

In het kader van de vergunningverlening buigt de Welstandscommissie zich over het plan. De voorgestane ontwikkeling steunt zodoende de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het welstandsbeleid.

Programma Water en Riolering Meierijstad (PWR, 2022)

Toetsingskader

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is het Programma Water en Riolering (PWR) gekomen.

In het visiedeel van het Programma Water en Riolering Meierijstad (PWR) geeft gemeente aan wat de ambities zijn voor de lange termijn. Kort samengevat zet men in op een nieuwe rioleringsplan onder de Omgevingswet, samenwerking gericht op activiteiten die, in plaats van lokaal, beter op bovenlokaal niveau kunnen worden opgepakt en de invulling van de zorgplichten en klimaatadaptatie.

Naast de visie is er een programmaonderdeel. Hierin geeft gemeente concrete invulling aan de visie en ambities door per thema aan te geven wat gemeente graag zou willen, waar ze staan en wat ze moeten doen. Dit is uitgewerkt langs de thema's; afvalwater, hemelwater, grondwater, oppervlaktewater, systeem op orde en educatie en bewustwording.

Doorwerking plan(locatie)

Voor de waterparagraaf die ten behoeve van onderhavig bouwplan is opgesteld, wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke motivering en de hieraan gekoppelde watertoets (bijlage 7).

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.



4.5 Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling past binnen het vigerend ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Meierijstad.



5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een milieuscan uitgevoerd naar de milieu-hygiënische gevolgen van het plan op de omgeving en andersom. Daar waar expliciete verdieping in de materie heeft plaatsgevonden, middels het uitvoeren van een nader (deel)onderzoek, is dat als zodanig vermeld. In de milieuscan, welke als bijlage 3 aan deze motivering is toegevoegd, wordt aandacht besteed aan de aspecten (ondergrondse) infrastructuur, kabels en (buis)leidingen, bedrijven en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en volksgezondheid.

5.1 Gezondheid als basis

Ruimtelijke inrichting dient de gezondheid te beschermen. De volgende kernwaarden zijn daarin belangrijk voor een gezonde woonomgeving:

- Dat wonen en druk verkeer gescheiden zijn,
- dat functies (wonen, werken en voorzieningen) goed gemengd zijn
- en overlastgevende bedrijven op afstand staan.

Onder gevoelige bestemmingen verstaat de GGD (anders dan in 'besluit gevoelige bestemmingen') niet alleen kinderdagverblijven, scholen en verzorgings- en verpleegtehuizen, maar ook (voormalige bedrijfs- en plattelands-)woningen.

Luchtkwaliteit

Blootstelling aan fijnstof (PM_{2,5}-PM₁₀), stikstofdioxide (NO_x) en andere luchtverontreinigende stoffen kan leiden tot luchtwegklachten, acute klachten van ogen, neus en bovenste luchtwegen, verminderde longfunctie, hart- en vaatziekten en vervroegde sterfte. Voor kinderen, ongeboren baby's, ouderen en mensen die al ziek zijn (denk aan astma en COPD), is het risico groter dan voor gezonde mensen. Verschillende bronnen van luchtverontreiniging (zoals wegverkeer, vliegverkeer en industrie) stoten ook ultrafijnstof uit. Er zijn steeds meer aanwijzingen dat langdurige blootstelling aan ultrafijnstof een negatieve invloed heeft op de gezondheid, met name op de luchtwegen, hart en bloedvaten en de



ontwikkeling en groei van de foetus. Dit komt bovenop de effecten van andere componenten van luchtverontreiniging. Er zijn nog geen gezondheidkundige advieswaarden vastgesteld voor ultrafijnstof.

Het is bekend dat de wettelijke grenswaarden voor o.a. fijnstof niet voldoende beschermen tegen de schadelijke gezondheidseffecten van luchtverontreiniging; ook onder deze grenswaarden treden er gezondheidseffecten op.

Geur

Geuren kunnen (ernstige) hinder en daarmee samenhangend klachten als stress, misselijkheid, hoofdpijn, prikkeling van slijmvliezen, irritatie van ogen en neus, en slaapproblemen veroorzaken. Dit kan het dagelijks leven behoorlijk verstoren, bijvoorbeeld doordat mensen ramen altijd gesloten willen houden of bijvoorbeeld niet graag thuis willen zijn. Het ruiken van een geur kan ook een waarschuwing zijn voor gevaarlijke situaties. Of en in welke mate mensen hinder en andere klachten ervaren hangt af van demografische, sociaaleconomische, persoonsgebonden en cognitieve factoren.

Ook wanneer voldaan wordt aan de geurnormen, betekent dit niet automatisch dat niemand hinder ervaart. Dat toch hinder kan ontstaan ligt bijvoorbeeld aan het moment waarop de stank voorkomt (in de avond als mensen thuis zijn) of door weersomstandigheden (windstil). Bij geur van veehouderij bleek uit evaluaties dat ook de systematiek van de wetgeving en het V-stacks model bijdraagt aan meer hinder dan wenselijk. Daarnaast zijn niet-geur gerelateerde factoren zoals in de tekst hierboven van invloed op de manier waarop geur ervaren wordt.

Geluid & trillingen

Het horen van (te)veel geluid kan leiden tot hinder, stress, slaapverstoring, hoge bloeddruk en hart- en vaatziekten. Het RIVM heeft berekend dat geluid van wegverkeer in Nederland elk jaar bij ongeveer 750 mensen hart- en vaatziekten veroorzaken. Ongeveer 65 mensen overlijden daar elk jaar aan. Geluidsbelasting kan het gevolg zijn van verschillende bronnen, zowel binnen als buiten, zoals weg-, trein- en vliegverkeer of industrie.

Laagfrequent geluid is geluid dat over grote afstanden hoorbaar is. Het is moeilijk vast te stellen uit welke richting het komt. Voorbeelden van bronnen van laagfrequent geluid zijn: bastonen uit muziek, wasmachines, verwarmingspompen, zwaar vrachtverkeer en vliegtuigen. Laagfrequent geluid kan leiden tot lichamelijke klachten als hoofdpijn, druk op de borst, zwaar gevoel in het hoofd, slapeloosheid, vermoeidheid, hartkloppingen, irritatie en



stress. Het bestaan van laagfrequent geluid kan als aandachtspunt meegenomen worden bij de bouw van een nieuwe gevoelige bestemming.

Verschillende bronnen kunnen naast (laagfrequent) geluid ook trillingen veroorzaken. Denk daarbij aan weg- en spoorverkeer, industrie en bouwwerkzaamheden. Trillingen verplaatsen zich door de bodem en bouwmaterialen heen en de sterkte neemt af als de afstand tot de bron groter wordt. Het kan – net als geluid – leiden tot hinder, stress en verstoring van de slaap en/of dagelijkse activiteiten.

Bodem

Een bodemverontreiniging (grond en grondwater) kan alleen een gezondheidsrisico opleveren als je met de stof in contact komt (de blootstelling). In de meeste gevallen is de blootstelling van mensen aan een bodemverontreiniging zo laag, dat er geen nadelige gevolgen voor de gezondheid verwacht worden. Bij blootstelling aan bodemverontreiniging zijn de aard en mate van verontreiniging en gebruik van de bodem bepalend voor de eventuele gezondheidsrisico's. Als de interventiewaarde wordt overschreden, dan is het verstandig om te laten beoordelen of er sprake is van gezondheidsrisico's. De interventiewaarde geeft aan bij welke concentratie sprake is van een (dreigende) ernstige vermindering van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant of dier. Voor de meeste stoffen geldt dat de interventiewaarde is gebaseerd op ecologisch risico's en niet op risico's voor de mens (de ecologie is veelal gevoeliger dan de mens, dus als de ecologie beschermd is, is de mens dat ook). Lood vormt hierop een uitzondering, daarvoor geldt dat er ook onder de interventiewaarde sprake is van gezondheidsrisico's. De gezondheidkundige advieswaarden liggen lager.

Bewoners kunnen op verschillende manieren met een bodemverontreiniging in contact komen. De belangrijkste opnameroutes zijn:

- Inslikken van gronddeeltjes,
- het eten van op verontreinigde bodem geteelde gewassen,
- het inademen van verontreinigde binnenlucht doordat vluchtige stoffen vanuit de bodem (grond en grondwater) in een pand uitdampen. Bij uitdamping in de buitenlucht verdunnen de stoffen zeer snel en treedt in het algemeen geen relevante blootstelling op.

Elektromagnetische velden (straling)

Elektromagnetische velden (in de volksmond 'straling') is overal om ons heen. Denk aan communicatiesignalen van radio en telefonie, het zichtbare licht, UV-straling, enzovoorts. Er zijn veel verschillende type straling, elk met een ander type (gezondheids)effect. We beschrijven op dit portaal alleen de adviezen over elektromagnetische velden als bijproduct van stroomtransport (hoogspanningslijnen, transformatorhuisjes, enzovoorts), omdat deze



voor vraagstukken over een gezonde inrichting van de leefomgeving het meest relevant zijn (afstandsadviezen uit voorzorg).

Gezondheidsvragen of -zorgen van burgers over straling kunnen echter ook gaan over andere bronnen, zoals zendmasten; betrek dan de informatie en adviezen op GGD leefomgeving (informatie voor burgers) en het Kennisplatform Elektromagnetische Velden (diepgaandere informatie).

Klimaat, groen & water

Het klimaat verandert over de hele wereld. Dit kan overlast van hitte, zware regenval en droge periodes veroorzaken en heeft impact op de leefomgeving en op de gezondheid van de inwoners. Hogere gemiddelde temperaturen leiden tot een langer en heviger pollenseizoen. Daardoor zullen meer mensen (langer) te maken krijgen met hooikoorts en daarmee samenhangend ziekteverzuim. Daarnaast leiden nattere winters tot meer huisstofmijt en schimmels in woningen, wat de kans op allergieën vergroot. Mensen zijn tijdens warme dagen meer buiten en daarmee neemt de blootstelling aan Uv-straling toe. Uv-straling vergroot het risico op huidkanker en staar. Hitte kan ook leiden tot (tijdelijke) gezondheidsklachten. Door klimaatverandering kunnen veranderingen optreden bij diverse soorten planten en dieren. Dat heeft ook gevolgen voor de risico's op infectieziekten. Dit zijn vooral infectieziekten die worden overgedragen via dieren (o.a. muggen), of via (besmet) water. Tijdens een warme periode kan de waterkwaliteit van oppervlaktewater en recreatiewater verslechteren. Ook contact met water dat langer op straat staat door extreme regen levert gezondheidsrisico's op.

Groen en water in de leefomgeving hebben een positief effect op het klimaat. Het aanleggen van voorzieningen voor tijdelijke waterberging en groene daken kunnen wateroverlast en verdroging voorkomen. Meer groen draagt in perioden van extreme hitte bij aan minder hitteoverlast in steden, door onder andere het verkoelende effect en schaduwvorming. Daarnaast wordt water (soms opnieuw) in steden geïntegreerd om het hitte-eilandeffect te reduceren en verkoeling te bewerkstelligen. Is er sprake van een hitte-eiland? De Klimaat-effect-atlas geeft inzicht hierin, aangevuld met klimaatgerelateerde risico's zoals wateroverlast, droogte en overstromingen.

Naast een positief effect op het klimaat hebben groen en water in de leefomgeving ook een positief effect op gezondheid. Een groene leefomgeving is goed voor: de sociaalemotionele ontwikkeling van kinderen, minder overgewicht bij kinderen en volwassenen, mentale gezondheid en welzijn, hart- en vaatziekten bij oudere volwassenen. Verder zorgt een groene leefomgeving voor: verbeterde luchtkwaliteit, verminderde hittestress, verbeterd



functioneren van het immuunsysteem, verminderde chronische mentale stress, stimulatie lichamelijke activiteit, faciliteren positieve sociale contacten.

Biodiversiteit

Naast dat de leefomgeving groen is, is het ook belangrijk om de omgeving biodivers in te richten. Biodiversiteit kan een positief effect hebben op gezondheid. Een biodiverse leefomgeving kan luchtverontreiniging, hitte en geluidsoverlast verminderen door bijvoorbeeld het creëren van schaduwplekken en het afvangen van geluid. Een aandachtspunt bij het inrichten van omgevingen is het voorkomen van blootstelling aan infectieziekten en allergenen, want die veroorzaken juist gezondheidseffecten. Biodiversiteit zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan en zich kan aanpassen aan bijvoorbeeld klimaatverandering.

Voorlopige conclusie

Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van woningen in de bestaande stedelijke kern van Schijndel. Uiteraard zijn er altijd functies in de directe omgeving die de gezondheid van bewoners mogelijk kunnen schaden. Voor onderhavig initiatief is bij inrichting en oprichting van de woningen al rekening gehouden met mogelijk hinder uit de omgeving en het toepassen van duurzame oplossing om een veilig leefklimaat te garanderen. Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke motivering geeft hierop een toelichting. Om een volledig beeld te schetsen, zijn voor het planvoornemen diverse onderzoeken uitgevoerd om vast te stellen of er hinder is vanuit de planlocatie of de directe omgeving van de planlocatie. In navolgende paragrafen zijn de toetsingskaders, resultaten van quickscans, resultaten van nadere onderzoeken, inclusief eventuele maatregelen opgenomen. Volledige rapportages van de onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd.

5.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn (SMB-richtlijn 2001/42/EG, in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat



er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Doorwerking plan(locatie)

Woningbouw valt in beginsel onder categorie J11 uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit: “*Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen*”. Hierbij is in kolom 4 het omgevingsplan genoemd als wettelijk besluit. Dit kan ook worden gelezen als het besluit over een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Echter kan op grond van jurisprudentie worden gesteld dat de bouw van 17 woningen niet worden aangemerkt als ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Daarmee valt de beoogde ontwikkeling niet onder een van de categorieën zoals bedoeld in het Omgevingsbesluit. Het Omgevingsbesluit is hierdoor niet van toepassing.

De drempelwaarde voor een stedelijk ontwikkelingsproject, is 2000 woningen of meer, in een aaneengesloten gebied. In algemene zin kun je echter niet stellen dat geen m.e.r. nodig als de drempelwaarde niet wordt overschreden. Zie onder andere ABRS 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9573, waarin is overwogen:

‘Gelet hierop worden de drempelwaarden uit onderdeel D, categorieën 10.1. en 11.2. niet overschreden. Verder is niet gebleken van andere factoren als bedoeld in bijlage III van richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten - zoals gewijzigd bij richtlijn 97/11/EG van de Raad van 3 maart 1997 en bij richtlijn 2003/35/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 mei 2003 - in verband waarmee gelet op het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen van 15 oktober 2009, Commissie tegen Nederland, C-255/08 (www.curia.europa.eu), ook bij het niet overschrijden van een drempelwaarde toch een mer-beoordeling had moeten worden gemaakt. Hierbij betreft de Afdeling dat de te realiseren GDV gezien in het licht van onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zodanig beperkt van omvang is dat ook indien dit tezamen met de toeristische en recreatieve voorzieningen als totaalproject zou moeten worden beschouwd, de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die noopten tot het maken van een mer-beoordeling.’ Je moet dus steeds zien of sprake is van bijzondere milieueffecten. Daarbij geldt wel dat als het aantal woningen fors minder is dan 2000, ook minder zware eisen worden gesteld aan de onderbouwing dat geen sprake is van bijzondere milieueffecten. Zie de overweging in de bovengenoemde uitspraak: ‘gezien in het licht van ... het Besluit m.e.r. zodanig beperkt van omvang is ...’.



Zie ook de uitspraak van 1 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO5712, waarin is overwogen:

‘2.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat noch de aard en omvang van het project (29 woningen en 440 m² kleinschalige voorzieningen) noch de ligging (in het centrum van Cuijk) van dien aard zijn dat sprake is van dusdanig aanzienlijke milieueffecten dat een MER moest worden opgesteld. De voor het plan uitgevoerde milieuonderzoeken bevestigen volgens de raad deze conclusie.

2.2.2. Niet in geschil is dat, gezien de drempelwaarden van 4000 onderscheidenlijk 2000 woningen of meer binnen de bebouwde kom zoals opgenomen in de onderdelen C en D, categorie 11.1, van de bijlage behorende bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994, zowel voor de activiteiten die met het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt als voor het totale project Cuijkse Cantheelen geen milieueffectrapportage-plicht (hierna: m.e.r.-plicht) dan wel m.e.r.-beoordelingsplicht geldt als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, aanhef en onder a en b, van de Wet milieubeheer (hierna: Wm). Voorts heeft [appellant] niet onderbouwd waarom deze conclusie onjuist is, noch gesteld dat er andere factoren aanwezig zijn als bedoeld in bijlage III van richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten - zoals gewijzigd bij richtlijn 97/11/EG van de Raad van 3 maart 1997 en bij richtlijn 2003/35/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 mei 2003 - in verband waarmee, gelet op het arrest van het Hof, ondanks het feit dat de omvang van het project ruim onder de drempelwaarde van onderdeel D blijft, ook bij het niet overschrijden van de drempelwaarde toch een mer-beoordeling had moeten worden gemaakt en derhalve evenmin dat er factoren zijn in verband waarmee toch een milieueffectrapport had moeten worden gemaakt. Het betoog faalt derhalve.’

Een uitspraak in dezelfde lijn is de uitspraak van 25 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH7697. Dat ging zelfs om de bouw van 370 tot 450 woningen. De Afdeling overwoog:

‘Milieueffectrapport

2.4. [appellant sub 1A], [appellant sub 5] en anderen en de Stichting betogen dat ten onrechte geen milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) ten behoeve van het plan is gemaakt. Daartoe stellen zij dat het plan in samenhang met de realisering van de Lage Heideweg ten westen van het plangebied had moet worden beoordeeld. [appellant sub 5] en anderen en de Stichting voeren aan dat de Lage Heideweg volgens het bestreden besluit een ruimtelijke en planologische relatie heeft met het voorliggende plan. Ook wijzen zij op de bestemmingsplanprocedure voor het nabijgelegen Eurocircuit.



2.4.1. Niet in geschil is dat voor de ontwikkelingen die in het voorliggende plan zijn opgenomen, gezien de drempelwaarden in de onderdelen C en D van de bijlage behorende bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994, niet een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, aanhef en onder a en b, van de Wet milieubeheer. Voorts betreffen het voorliggende plan, de aanleg van de Lage Heideweg en het Eurocircuit geen afzonderlijke fasen van dezelfde activiteit noch zodanig samenhangende activiteiten dat deze in het kader van de m.e.r.-plicht of de m.e.r.-beoordelingsplicht als één activiteit hadden moeten worden aangemerkt. Dat deze plannen betrekking hebben op een (nagenoeg) aaneengesloten gebied, is in dit kader niet doorslaggevend. Dit betoog faalt derhalve.'

Derhalve: voor onderhavig plan volstaat de stelling dat, gelet op het feit dat het om slechts 17 woningen in de kern van Schijndel gaat, noch de aard en omvang van het project (17 woningen) noch de ligging van dien aard zijn dat sprake is van dusdanig aanzienlijke milieueffecten dat een m.e.r. moest worden opgesteld en dat de voor het plan uitgevoerde milieuonderzoeken die conclusie bevestigen. Nota bene: 17 woningen is maar fractioneel meer dan 1% van de drempelwaarde.

Conclusie

Het opstellen van een m.e.r. is niet noodzakelijk.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom de planlocatie belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische



waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

De archeologische uitgangspunten zijn de volgende:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

In de toelichting van de ruimtelijke motivering dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de ruimtelijke motivering is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom de planlocatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.



Doorwerking plan(locatie)

Door Bureau voor Archeologie is een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Bureau voor Archeologie adviseert de planlocatie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot kan worden vermeld dat de planlocatie geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het planvoornemen in de weg staan.

Conclusie

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek vormt een voldoende basis om de archeologische belangen bij de besluitvorming te betrekken. Op basis hiervan is het plan ruimtelijk uitvoerbaar. Eventuele aanvullende afwegingen van het bevoegd gezag ten aanzien van archeologie kunnen, indien gewenst, binnen het vergunningstraject worden betrokken.

5.4 Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

Toetsingskader

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Eerder is in het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Gebiedsbescherming

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.



Doorwerking plan(locatie)

Soortenbescherming

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door Blom Ecologie een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is al bijlage 5 aan deze motivering toegevoegd. Navolgend zijn de conclusie en het vervolg zoals opgenomen in het onderzoeksrapport integraal overgenomen.

4 Conclusie en vervolg

4.1 Conclusie

De sloop van de loods, kap van enkele bomen en de verwijdering van alle groenstructuren op de planlocatie ten behoeve van de realisatie van 17 woningen met bijgebouwen aan de Elschotseweg 72 te Schijndel wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

4.2 Effecten

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing op de planlocatie een relevante functie heeft voor kleine marterachtigen, steenmarter, teunisbloempijlstaart en vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen en marterachtigen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, vogels: er zijn belangen vanuit volksgezondheid en/of openbare veiligheid - aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen is hiertoe uitvoerbaar). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat een eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zou kunnen worden. Hiermee mag geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Vervolgstappen

- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar de teunisbloempijlstaart uitgevoerd te worden. Dit kan middels drie veldbezoeken in de periode 1 juli – 15 augustus.



- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en/of wezel) en steenmarter uitgevoerd te worden. Dit kan middels het plaatsen van inventarisatiemiddelen zoals wildcamera's, struikrovers, marterboxen en/of sporenbuizen. De exacte invulling van deze inventarisatiemiddelen betreft maatwerk afhankelijk van de verwachte soorten, functies en oppervlakte. Het onderzoek dient gedurende 8 weken plaats te vinden in de (actieve) periode van kleine marterachtigen, namelijk van juni t/m half november, conform het Kennisdocument Kleine marterachtigen (BIJ12, 2024).

Er wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de aan- dan wel afwezigheid van de volgende soorten: bunzing, hermelijn, wezel, steenmarter, teunisbloempijlstaart en vleermuizen. Verwezen wordt naar plan van aanpak in [bijlage 5.1](#).

Gebiedsbescherming

In voorbereiding op de voorgenomen ontwikkeling is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als [bijlage 6](#) aan deze motivering toegevoegd. De resultaten van de berekening en de slotconclusie luiden zoals hieronder is weergegeven.

Uit de gecombineerde berekening van de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van soorten- en gebiedsbescherming zijn er – gevolg gevende aan de onderzoeksbevindingen, zoals opgenomen in de uitgevoerde quickscan flora en fauna – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.5 Waterparagraaf

Toetsingskader



Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt ernaar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op de beoogde planlocatie, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van



een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Het Programma Water en Riolering (PWR) is een geschikt planinstrument om mee te kunnen bewegen met de veranderingen om ons heen. Zo is er bijvoorbeeld sprake van verandering in wetgeving, meer neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en meer focus op beheer in plaats van nieuwbouw. Door de huidige situatie af te zetten tegen toekomstige ontwikkelingen ontstaat een opgave. In het PWR wordt de opgave voor Meierijstad in beeld gebracht en wordt inzichtelijk gemaakt op welke strategische wijze hier invulling aan wordt gegeven.

Doorwerking plan(locatie)

Op de planlocatie vindt een toename van bebouwd / verhard oppervlak plaats. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een watertoets uitgevoerd. De watertoets is als bijlage 7 aan deze motivering toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hierna opgenomen.

De weging van het waterbelang wordt uitgevoerd in verband met de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie. In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting.

Tabel 2. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidig m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Totaal woonpercelen	215	3.985
Verharding kavels (70%)		2.790
Onverharde kavels (30%)		1.195
Wegen / erfverharding / parkeren	845	1.190
Openbaar groen	4.520	405
Totaal verhard	1.060	3.980
Totaal plangebied	5.580	5.580

De vereiste compensatie wordt berekend door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 239 m³ (3.980 m² x 0,06).

Initiatiefnemer is voornemens een kleine wadi aan te leggen in het openbaar groen.

De restopgave zal opgevangen worden in een ondergrondse infiltratievoorziening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een krattensysteem. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in



grasbetonstenen dan wel vergelijkbaar.

Voor het uitgevoerde infiltratieonderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.1.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er – gevolg gevende aan de onderzoeksbevindingen, zoals opgenomen in de uitgevoerde watertoets – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.6 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.



Doorwerking plan(locatie)

Ten behoeven van onderhavig planvoornemen heeft MILON een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel. Het doel van het bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het doel van het asbestonderzoek is om na te gaan of de verdenking van verontreiniging van de bodem met asbest en PCB ter plaatse van de afwateringszone van de schuur terecht is. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn aannames gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 8 aan deze motivering toegevoegd. De bespreking van resultaten en conclusies is navolgend opgenomen.

Vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek is de hypothese dat op de locatie, met uitzondering van de afwateringszone aan de zuidzijde van de schuur, geen bodemverontreiniging aanwezig is. Het dak van de schuur bestaat (vermoedelijk) uit asbesthoudende golfplaten en er is aan de zuidzijde geen goot aanwezig. Het hemelwater komt hier op het onverharde maaiveld terecht waardoor het mogelijk is dat asbestvezels welke door erosie los zijn gekomen van het dak op of in de bodem terecht zijn gekomen.

Verkennend bodemonderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is gedeeltelijk een verharding aanwezig van tegels en asfalt. In de grond van enkele boringen zijn bijmengingen van baksteen waargenomen. Onder het asfalt is een fundering van lavasplit en baksteen waargenomen. In de grond zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet zowel de boven- als ondergrond aan klasse Landbouw/natuur. De aangetoonde gehalten zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek. In het grondwater zijn geen concentraties boven de signaleringsparameter beoordeling grondwater aangetoond.

Asbestonderzoek afwateringszone

Tijdens de maaiveldinspectie is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Al het ontgraven materiaal is geïnspecteerd en gezeefd, waarbij geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Uit laboratoriumonderzoek blijkt dat in het grondmengmonster geen asbestgehalte aanwezig is boven de norm voor nader asbestonderzoek. Er is hier geen sprake van asbestverontreiniging en vervolgonderzoek is niet nodig. In de grond ter plaatse van de afwateringszone is geen verhoogde gehalte PCB aangetoond.



Conclusies

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Vervolgonderzoek is niet nodig. Op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie en de voorgenomen herontwikkeling.

Grondverzet

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” en het Omgevingsplan van de gemeente van toepassing. Bij werkzaamheden in de grond dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit en dienen maatregelen volgens CROW-publicatie 400 ‘Werken in en met verontreinigde bodem’ te worden aangehouden. Op basis van de analyseresultaten is geen voorlopige veiligheidsklasse van toepassing, wel dient de basishygiëne in acht worden genomen. De definitieve veiligheidsklasse dient door een veiligheidskundige bepaald te worden.

Eventueel uitkomende grond mag niet zonder meer elders toegepast worden. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn. Ook bestaat de mogelijkheid om grondverzet binnen de gemeentegrenzen uit te voeren op basis van de Nota bodembeheer van de gemeente.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen



waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Exploitanten van buisleidingen hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun omgevingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(locatie)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen de planlocatie voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Op basis van gegevens van de Veiligheidskaart van de Atlas van de leefomgeving zijn alle mogelijke risicobronnen geïnterpreteerd. In de omgeving van de planlocatie liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Zie ook paragraaf 5.12 Omgevingsveiligheid.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

De planlocatie valt niet binnen zonering van een kwaliteit of kenmerk welke onderhavig planvoornemen kan belemmeren.

Verder zijn er in/op en nabij de planlocatie geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

5.8 Activiteiten en milieuzonering

Toetsingskader



Onder een milieuhinderlijke activiteit wordt verstaan: een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder. De volgende milieuthema's zijn al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de handreiking Activiteiten en milieuzonering hiervoor niet van toepassing is:

- luchtverontreiniging
- externe veiligheid en gevaar
- trillinghinder
- geur door agrarische activiteiten in het buitengebied
- lichthinder
- spuitzones
- hinder door verkeersaantrekkende werking

Er wordt onderscheid gemaakt in agrarische geur en industriële (overige) geur. De planlocatie valt niet binnen de richtafstand voor het aspect geur van industriële bedrijven, maar wel binnen de richtafstand voor het aspect geur van een veehouderij ligt. Daarom wordt hierna het aspect agrarische geur nader toegelicht.

Doorwerking plan(locatie)

Gebiedstype

De planlocatie is gelegen in een woonwijk. In de directe omgeving van de planlocatie zijn alleen woonbestemmingen aanwezig. Er kan uitgegaan worden van een rustig woongebied.

Uitwaartse milieuzonering

De beoogde woningen vormen geen milieuhinderlijke activiteit, een beoordeling van uitwaartse milieuzonering is hier dus niet van toepassing.

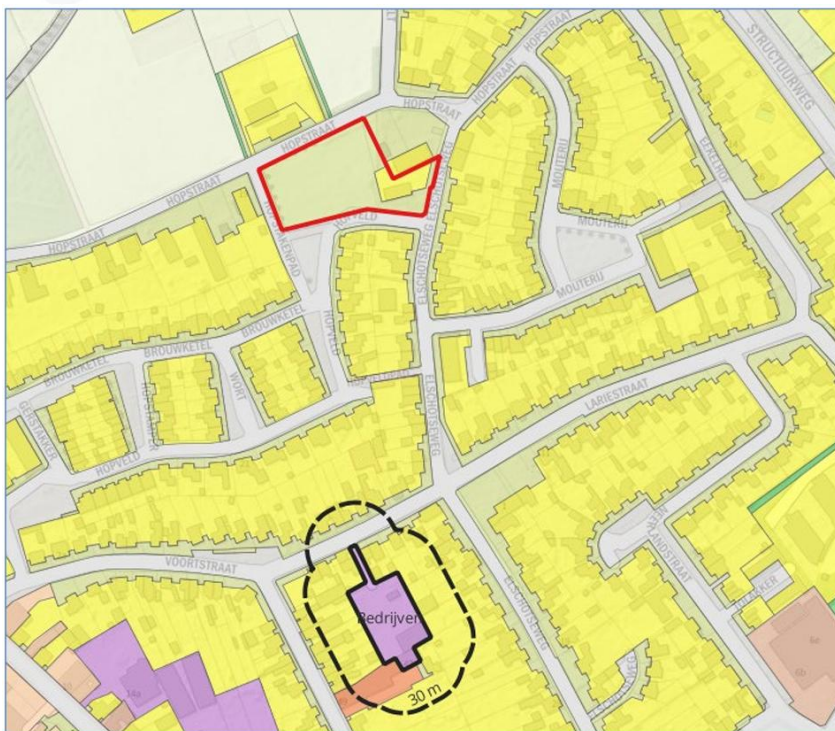
Inwaartse milieuzonering

De beoogde woningen vormen een milieugevoelige activiteit. De dichtstbijzijnde milieuhinderlijke activiteiten zijn gelegen op circa 250 meter aan de Voortstraat. Op basis van het Omgevingsplan zijn de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving bepaald, zie tabel en afbeelding hierna.

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Zone / afstand (m)	
		Geluid	Geur
Voortstraat tussen 27 en 31 Schijndel BP: Bedrijf met maximale milieucategorie 1 of 2	Bedrijven met milieucategorie 1 en 2	30 m	30 m



Uit navolgende afbeelding blijkt dat de beoogde woningen op voldoende afstand van de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving liggen. Daarom is voor inwaartse milieuzonering sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).



Conclusie

Vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Geurhinder

Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft



plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

De standaardnormen uit de voormalige Wgv zijn in navolgende tabel opgenomen.

Norm	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Geurnorm*	3 ou _E /m ³	14 ou _E /m ³
Afstand	100 meter	50 meter

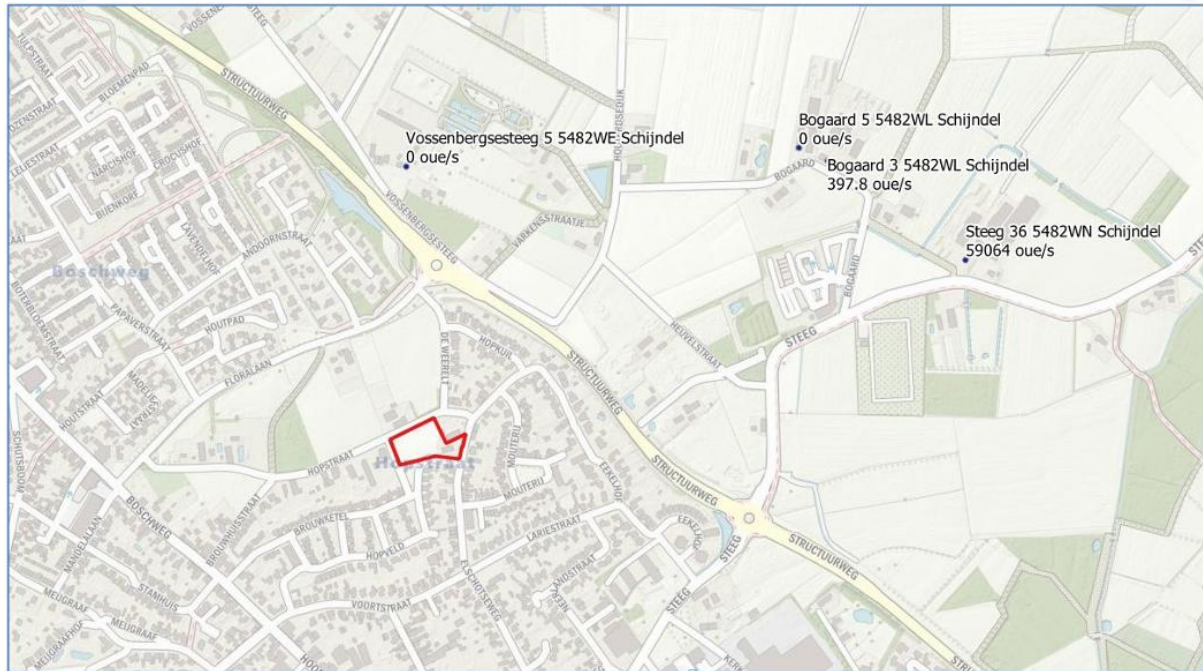
De planlocatie maakt onderdeel uit van een bebouwde kom. De planlocatie ligt niet binnen een gebied waarvoor in een geurverordening aangepaste geurnormen of afstanden zijn vastgelegd. Daarom geldt de geurnorm van 3 ou_E/m³ (voorgrondbelasting) en de afstandseis van 100 meter.

Daarnaast moet een beoordeling worden gemaakt van de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting). Voor de achtergrondbelasting bestaan geen normen. De gemeente Meierijstad heeft geen geurbeleid. Per project wordt beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare situatie.



Doorwerking plan(locatie)

De veehouderijen in de omgeving van de planlocatie en de totale geuremissies zijn weergegeven op de afbeelding hierna.



Afstanden

De afstand tussen de planlocatie en het dichtstbij gelegen bouwvlak van een veehouderij aan de Vossenbergssteeg 5 in Schijndel bedraagt ruim 400 meter, zie afbeelding 4. Er wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter.

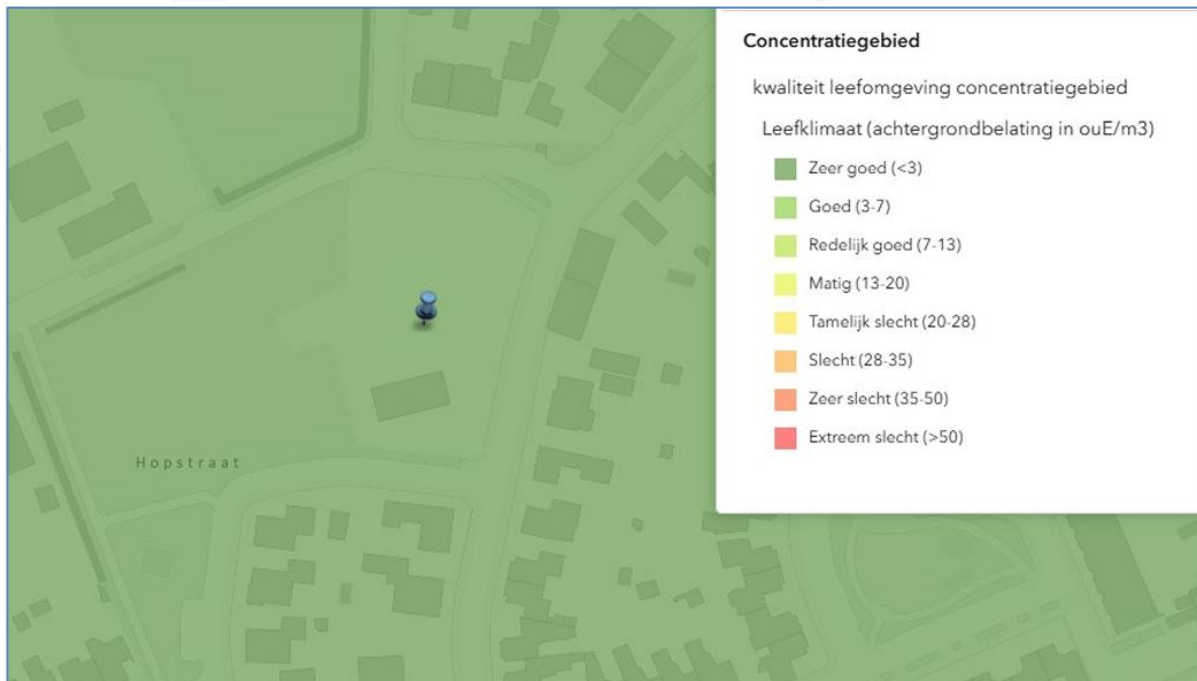
Voorgrondbelasting

De geuremissie van de veehouderijen aan de Bogaard 3 en Steeg 36 in Schijndel in relatie tot de afstand van respectievelijk 750 en 900 meter tot de planlocatie, kan gesteld worden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast liggen tussen deze veehouderijen en de planlocatie nog geurgevoelige gebouwen, waardoor de veehouderijen niet in hun belangen worden belemmerd.

Achtergrondbelasting

Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van de geurkaart van de ODZOB d.d. juni 2023, zie afbeelding hierna.





De achtergrondbelasting bedraagt minder dan drie ouE/m^3 . Hiermee kunnen we concluderen dat het woon- en leefklimaat 'Zeer goed' is bij de planlocatie.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het omgevingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van diverse geluidbronnen in de omgeving.

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een



omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en het advies letterlijk overgenomen uit de onderzoeksrapportage. Het integrale rapport is als bijlage 9 opgenomen.

In dit onderzoek is het geluid vanwege het wegverkeerslawaaï op de gewenste woningen aan de Elschotseweg 72 in Schijndel berekend.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 48 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 48 dB ter plaatse van de noordgevel van woning 14 (alle verdiepingen) en de oostgevels van woning 11 t/m 13 (1e en 2e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $48 - 33 = 15$ dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels van de woningen is niet nodig.



Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer goed'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Industrielawaai

In paragraaf 5.8 is beoordeeld dat geluidgevoelige functies binnen de planlocatie niet binnen de richtafstand voor het aspect geluid liggen. Het aspect Industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Railverkeerslawaai

De planlocatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Vliegverkeerslawaai

De planlocatie ligt niet binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect vliegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.



De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. In paragraaf 2.2.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn omgevingswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Voor dit project zijn stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de omgevingswaarden.

Voor de toegestane concentraties NO₂ en PM₁₀ gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie.

Aantonen luchtkwaliteit op basis van onderzoek, NIBM. Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de standaardgevallen opgesomd.

- Woningen (max 1.500 bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 bij meer ontsluitingswegen)
- Kantoren (max 100.000 m² bij 1 ontsluitingsweg, of 200.000 m² bij meer ontsluitingswegen)
- een combinatie van woningen en kantoren ($0,0008 \times \text{aantal woningen} + 0,000012 \times$



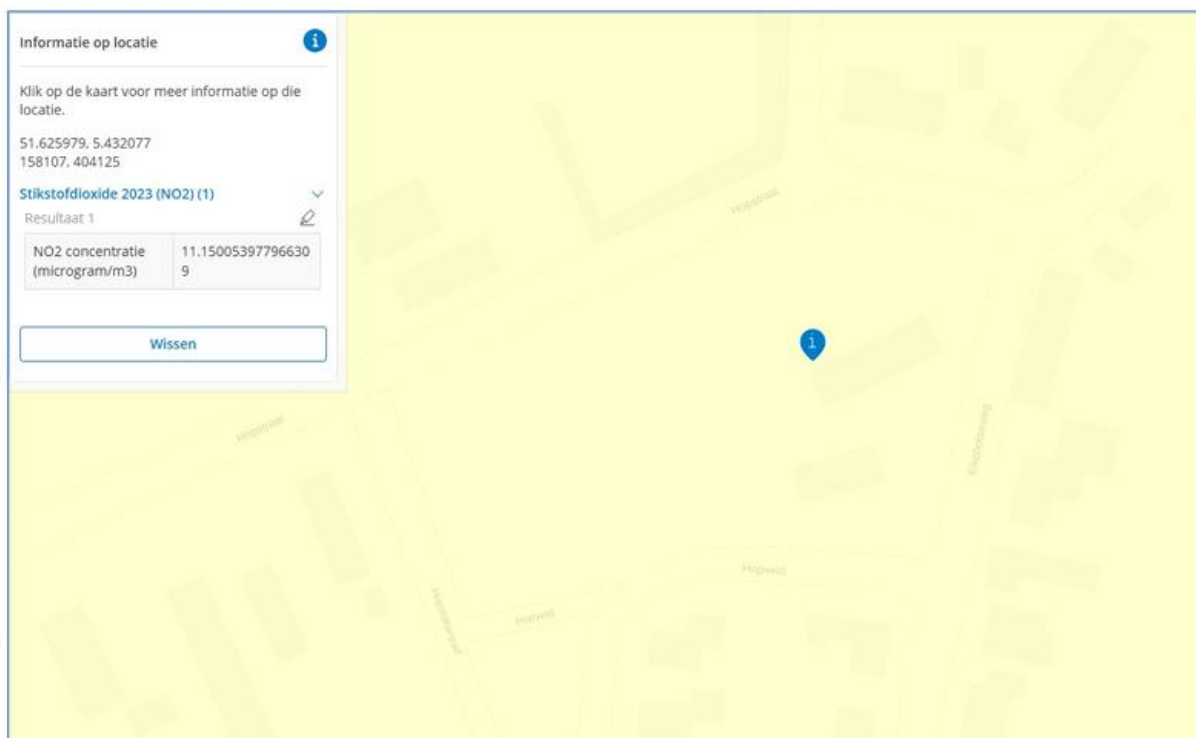
bruto vloeroppervlak kantoren in $\text{m}^2 \leq 1,2$ bij een ontsluitingsweg en $0,0004 \times \text{aantal woningen} + 0,000006 \times \text{bruto vloeroppervlak kantoren in } \text{m}^2 \leq 1,2$ bij meer ontsluitingswegen)

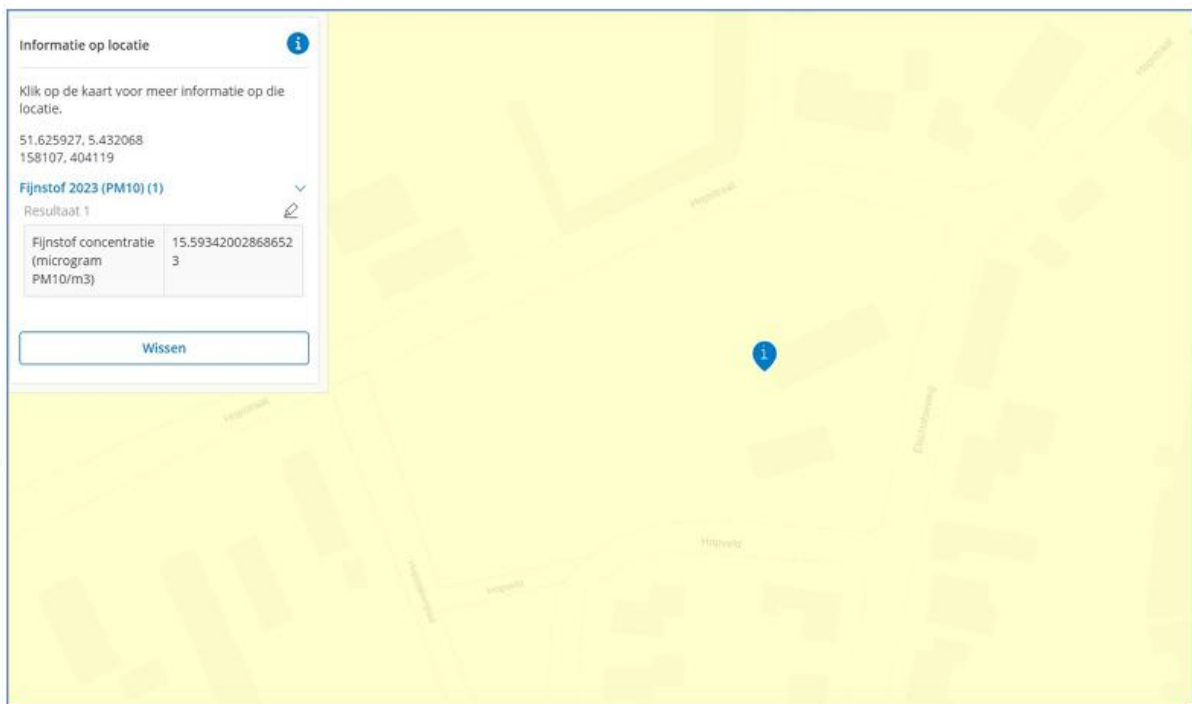
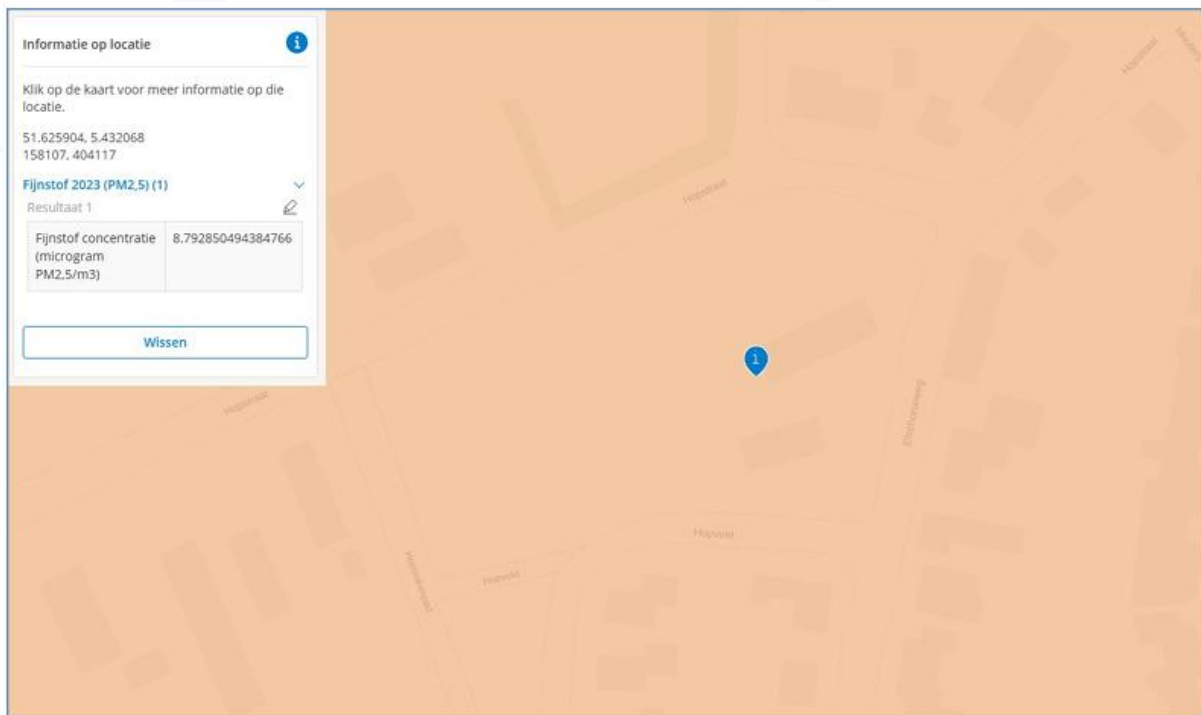
- het telen van gewassen (niet-verwarmde kassen, verwarmde kassen kleiner dan 2 ha, telen van gewassen in de open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt telen van witloftrek en eetbare paddenstoelen in een gebouw dat geen kas is
- het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement (toename dieseltractie uren maximaal 7.500 per jaar)

Binnen de planlocatie worden enkele woningen gerealiseerd. Volgens de NIBM blijkt dat het realiseren van dit aantal woningen geen significante invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Daarnaast blijkt, uit de Atlas Leefomgeving in de afbeelding hierna, dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie aanvaardbaar is. Er wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Daarnaast blijkt uit de uitsnede van de Atlas Leefomgeving op de afbeelding hieronder dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, aangezien ruimschoots wordt voldaan aan de omgevingswaarden.





Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.12 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).



Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

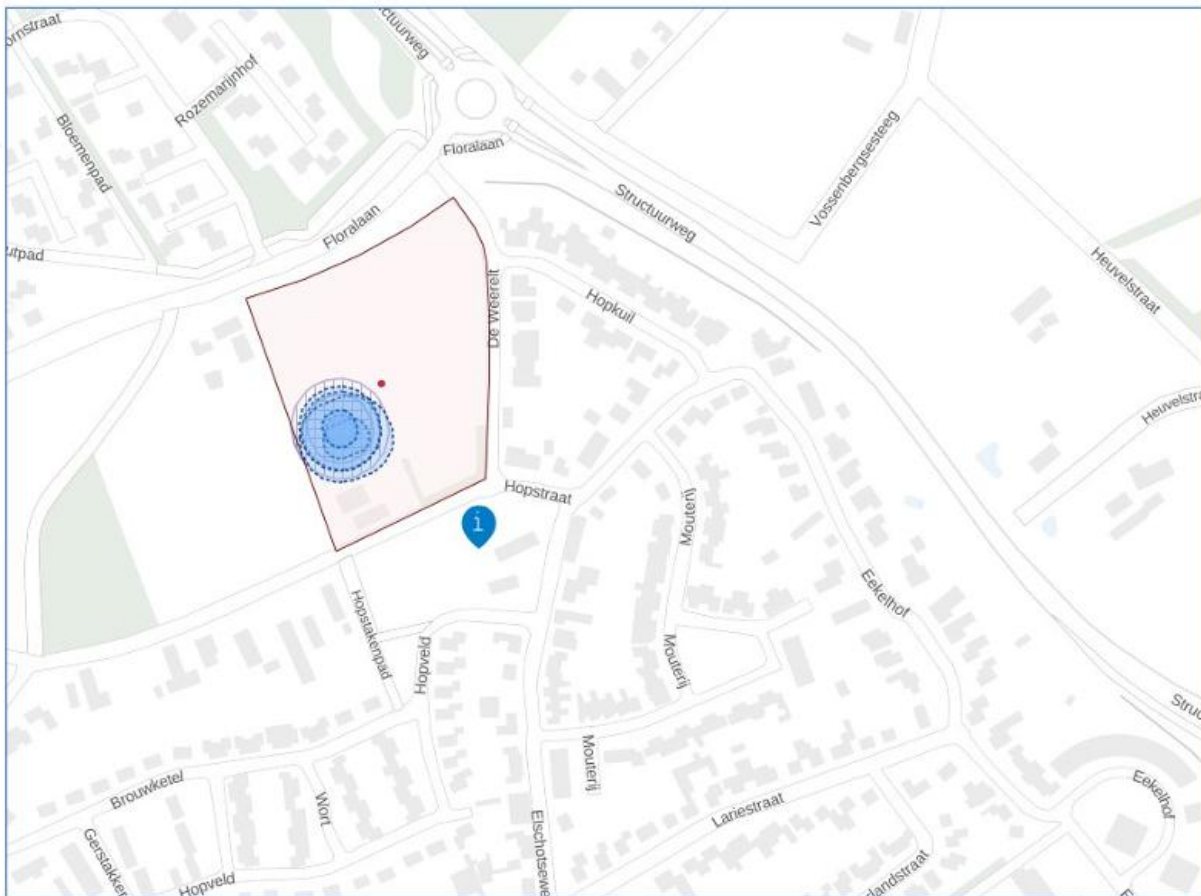
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)

Op basis van gegevens van de Atlas Leefomgeving zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en invloedsgebieden zijn weergegeven op de afbeelding hierna.





De planlocatie ligt niet binnen aandachtsgebieden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

Inrichtingen

In de omgeving van de planlocatie liggen geen inrichtingen die relevant zijn ten aanzien van de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen.

Transportroutes

In de omgeving van de planlocatie liggen geen wegen, spoorwegen of waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de omgeving van de planlocatie liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van bedrijvigheid in de omgeving en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.13 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Op basis van het omgevingsadvies van de GGD is het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen nader uitgewerkt.

Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd.

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen.

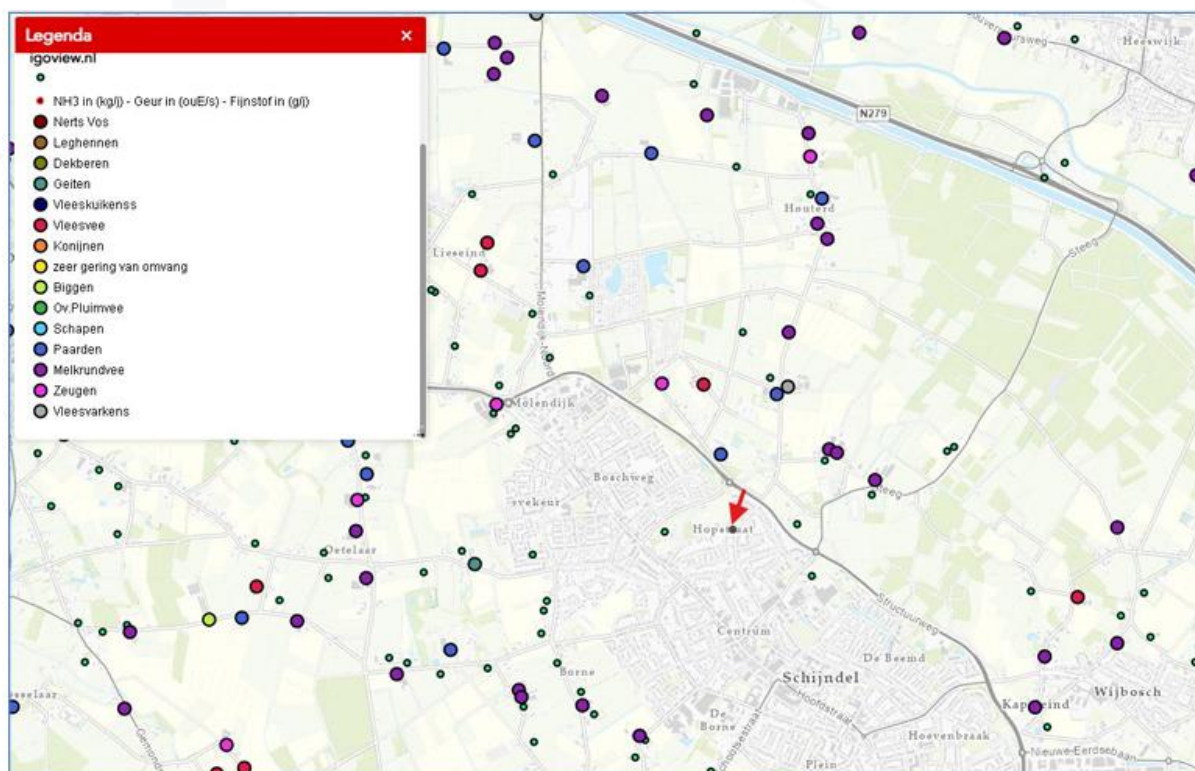
De afstanden worden als volgt berekend:

Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gelden de volgende vergelijkingen:

- Vleeskuikens (variabele emissie): $p1 = 6.46065585$; $p2 = 0.49242746$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
 - Leghennen (constante emissie) : $p1 = 14.1291356$; $p2 = 0.31511434$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
 - Vleesvarkens (constante emissie): $p1 = 60.0608184$; $p2 = 231.712643$; formule: $y = p1 * \ln(x) - p2$;
- (y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar))

Op de afbeelding hierna zijn voor de veehouderijen in de omgeving en de bedrijfstypen aangegeven. De planlocatie is aangegeven door de rode pijl.

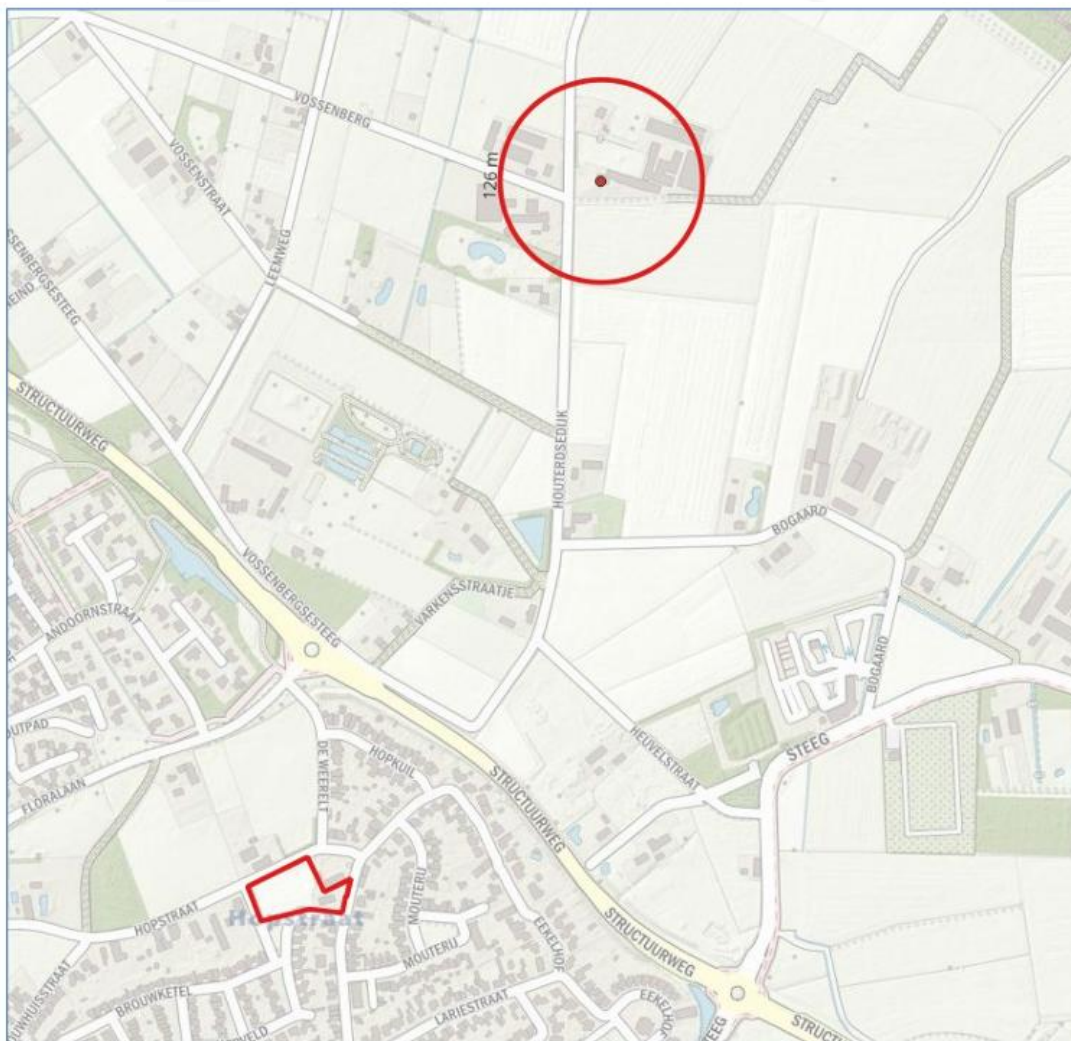




Er ligt één varkensveehouderij in de omgeving van de planlocatie. In de tabel hierna is voor die veehouderij de volgens bovenstaande formules berekende endotoxine-afstand aangegeven. De endotoxine-afstand is ook weergegeven in navolgende afbeelding. Hierbij is de planlocatie in het rood omlijnd.

Adres	Type bedrijf	PM10 kg/jaar	Afstand in meters
Houterdsedijk 7 Schijndel	Varkens	386	126





Uit de afbeelding kan opgemaakt worden dat stap 1 geen knelpunt vormt.

Stap 2 Emissies

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid. Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Daarnaast blijkt uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

Stap 3a Geur, milieukundige advieswaarden



Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende milieukundige advieswaarden:

% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied	
	Voorgond	Achtergrond
12% (woonkern)	5 OU/m ³	10 OU/m ³
20% (buitengebied)	10 OU/m ³	20 OU/m ³

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde komt. Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan blijkt dat de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting minder dan 3 ouE/m³ bedragen. Er wordt voldaan aan de milieukundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis.

Stap 3a vormt geen knelpunt.

Stap 3b Geur gezondheidkundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende gezondheidkundige advieswaarden:

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorgond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m ³	5 OU/m ³
20% (buitengebied)	5 OU/m ³	10 OU/m ³

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

De planlocatie betreft een locatie gelegen binnen de bebouwde kom. Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan blijkt dat de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting minder dan 3 ouE/m³ bedragen. Er wordt voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarde voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis.

Stap 3b vormt geen knelpunt.



Stap 4 Meerdere diersoorten

Onderzocht moet worden of er veehouderijen van invloed zijn waar meerdere diersoorten worden gehouden, namelijk

- a. varkens en pluimvee; of
- b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
- c. kleine herkauwers onderling

Ook moet onderzocht worden of er varkenshouderijen en pluimveehouderijen op een afstand van maximaal 100 meter van elkaar liggen en van invloed zijn op de planlocatie.

In de directe omgeving van de planlocatie liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van de planlocatie.

Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5 Afstanden

Onderzocht moet worden of:

- a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Binnen 2 km van de planlocatie ligt de geitenhouderij aan Oetelaarsestraat 29 in Schijndel met vergunning voor het houden van 1.440 geiten. De afstand tussen deze geitenhouderij en de planlocatie bedraagt ongeveer 1,5 km.

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017 – 2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij. Binnen 500 meter van de planlocatie liggen geen pluimveehouderijen.



Er zijn geen veehouderijen gelegen binnen een afstand van 250 meter van de projectlocatie.

De veehouderijen zullen dus niet voor overlast zorgen.

Stap 5 vormt geen knelpunt.

Stap 6 Mestbewerking

Onderzocht moet worden of in de directe omgeving sprake is van mestbe- of verwerking als zelfstandige activiteit of als nevenactiviteit. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven waarbij sprake is van mestbe- of verwerking.

Stap 6 vormt geen knelpunt.

Stap 7 Ongerustheid omwonenden

In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Mocht sprake zijn van ongerustheid bij omwonenden (of toekomstige bewoners) dan kan dat een aanleiding zijn om advies in te winnen bij de GGD.

Spuitzones

In de omgeving van de planlocatie liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. Het aspect hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het plan.

5.14 Verkeer en parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting, maar ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het plan afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn.

Het nieuwbouwplan zal voor het autoverkeer ontsloten worden op de Hopstraat (noordzijde), de Elschotseweg (westzijde) en het Hopveld (zuidzijde).



Op basis van het Parapluomgevingsplan Parkeren / Nota parkeernormen Meierijstad 2025 geldt voor onderhavig planvoornemen een wisselende parkeernorm per type woning.

Op de als bijlage 1 bijgevoegde situatietekening zijn ook de parkeerplekken ingetekend. Voor de parkeerbalans wordt verwezen naar bijlage 10.

De aspecten verkeer en parkeren vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.



6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie omgeving

De initiatiefnemer heeft met de aan- en omwonenden de omgevingsdialoog gevoerd. Hiervan is een verslag gemaakt dat als bijlage 11 is toegevoegd.



7. JURIDISCHE PLANOPZET

De initiatiefnemer heeft met onderhavige rapportage een 'ruimtelijke motivering' aangeleverd, waaruit is gebleken dat het voorgenomen plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het planlocatie en de directe omgeving ervan.

Met deze ruimtelijke motivering is derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren.



8. FINANCIËLE HAALBAARHEID

8.1 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Nadeelcompensatie

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van nadeelcompensatie. Nadeelcompensatie die eventueel uit de planmaatregel voortvloeien, is voor rekening van de initiatiefnemer.



9. CONCLUSIE

In deze ruimtelijke motivering is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in de planlocatie en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige toets zijn alle aspecten ten aanzien van fysieke milieu en leeromgeving onderzocht.

Aan de volgende algemene voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggende ruimtelijke motivering;
- het met een ruimtelijke motivering aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid.

