

Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan Monseigneur
Bekkersstraat ongenummerd
Schijndel

Toelichting – ONTWERP 7 juni 2019

Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan Monseigneur Bekkersstraat ongenummerd Schijndel

Toelichting – ONTWERP 7 juni 2019

Opdrachtgever: Familie Van Swaaij, Schijndel

John Stohr

John Stohr Advies

info@johnstohr.nl

06 13301966

John Stohr Advies



Inhoud

1.	INLEIDING	1
1.1	Achtergrond en doel van het plan.....	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	1
1.4	Relatie met andere plannen (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan).....	2
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	2
2.1	Huidige situatie omgeving	2
2.2	Huidige situatie plangebied.....	3
3.	VISIE OP HET PLANGEBIED	3
3.1	Doel en hoofdlijnen	3
3.2	Beschrijving van de planontwikkeling en beeldkwaliteit	3
3.3	Bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.....	5
3.4	Grondbalans van de ontwikkeling	8
4.	BELEIDSKADER	8
4.1	Inleiding	8
4.2	Rijksbeleid.....	8
4.3	Provinciaal beleid	8
4.4	Regionaal beleid	10
4.5	Gemeentelijk beleid	10
5.	Cultuurhistorie en archeologie.....	11
5.1	Cultuurhistorie.....	11
5.2	Monumenten.....	12
5.3	Archeologie.....	12
6.	GROENSTRUCTUUR EN NATUUR.....	12
6.1	Groenstructuur plangebied	12
6.2	Wet Natuurbescherming	13
7.	WATER.....	14
7.1	Inleiding	14
7.2	Digitale watertoets	14
8.	FYSIEKE BELEMMERINGEN	14
8.1	Kabels en leidingen.....	14
8.2	Radarverstoringsgebied.....	14
9.	MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING.....	15
9.1	M.e.r.-beoordeling	15

9.2	Bodem	15
9.3	Geluid (wegverkeerslawaaï)	15
9.4	Geluid (industrielawaai)	17
9.5	Luchtkwaliteit	17
9.6	Geur	17
9.7	Externe veiligheid	17
9.8	Trillingen	17
9.9	Explosieven	17
9.10	Duurzaam en slim bouwen	18
9.11	Gezondheid	18
10.	BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	18
10.1	Bedrijven en milieuzonering	18
11.	VERKEER	18
12.	SOCIALE VEILIGHEID	18
13.	JURIDISCHE PLANOPZET	18
14.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
15.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	20
15.1	Omgevingsdialog	20
15.2	Wettelijk (voor)overleg	20
15.3	Planprocedure: inspraak op basis van de gemeentelijke inspraakverordening	20
15.4	Planprocedure: zienswijzen en vaststelling	20
	Separate bijlagen	21
	Bijlage 1: Externe veiligheid	21
	Bijlage 2: Ontwerpbesluit hogere waarde	21
	Bijlage 3: Advies Archeologie Monseigneur Bekkersstraat ong. Schijndel	21
	Bijlage 4: Landschappelijke inpassing	21
	Bijlage 5: Akoestisch onderzoek	21

1. INLEIDING

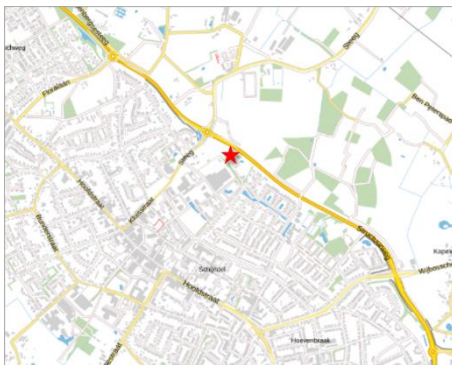
1.1 Achtergrond en doel van het plan

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft over het initiatief een principetoets plaatsgevonden, zie brief gemeente Meierijstad met kenmerk PRO-2018-079 d.d. 19 december 2018. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij vergadering van 18 december 2018 besloten dat het plan voor Mgr. Bekkersstraat ong. te Schijndel in principe ruimtelijk voorstelbaar is. Bij de uitwerking van het plan is daarom gekozen voor het realiseren van een enkele nieuwe woning door de initiatiefnemer.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plan is gelegen in de bebouwde kom van Schijndel.

Figuur 1: Ligging plangebied



De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een ruime, overwegend gelijkvloerse ouderenwoning (footprint ca. 250 m²), in een groene ruimtelijke setting die aansluit bij de bestaande woningen Monseigneur Bekkersstraat 165 en 165a in Schijndel. De ontwikkeling van de woning vindt plaats op een deel van kadastraal perceel H 3552, gelegen tussen de Structuurweg en het terrein van Bolsius in Schijndel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is Kom Schijndel 2013, onherroepelijk (vastgesteld 09-10-2013) NL.IMRO.0844.BPKomschijndel2013-VG01. Het terrein heeft nu deels de enkelbestemming tuin, met functieaanduiding landschapswaarden en deels de enkelbestemming agrarisch met functieaanduiding landschapswaarden. De sloot tussen beide bestemmingen heeft de bestemming water.

Figuur 2: Plangebied en vigerende bestemming



De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de bestaande bestemmingen en regels.

De gemeente Meierijstad heeft in haar besluit over het vooraf ingediend principeverzoek voor realisatie van de woning de volgende realisatievoorwaarden gesteld:

Het oprichten van een woning binnen de bestaande contouren van de houtwal en geluidswal is voorstelbaar, mits deze zorgdraagt voor kwaliteitsverbetering.

20% van de waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering op locatie.

1.4 Relatie met andere plannen (bijvoorbeeld beeldkwaliteitsplan)

Niet aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied maakt, samen met twee reeds aanwezige woningen, de agrarische gronden met enkele voormalige boerderijen en het dierenparkje, onderdeel uit van de groene wig Steeg/Rietbeemd die een belangrijke entree naar het centrum van Schijndel (Steeg) is. Deze groene wig omsluit het bedrijventerrein van Bolsius.

Figuur 3: Groene wig Steeg/Rietbeemd



2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit tuin met erfrandbeplanting, grasland en hoogstam boomgaard en aangrenzende agrarische gronden die als weiland in gebruik zijn. In het plangebied is nu geen bebouwing aanwezig.

3. VISIE OP HET PLANGEBIED

3.1 Doel en hoofdlijnen

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een ruime, overwegend gelijkvloerse ouderenwoning (footprint ca. 250 m²), in een groene ruimtelijke setting die aansluit bij de bestaande woningen Monseigneur Bekkersstraat 165 en 165a in Schijndel. De familie van Swaaij bewoont al meer dan 40 jaar het pand Monseigneur Bekkersstraat 165. Ze zijn in de leeftijdsgroep van 65-75 jaar en staan nu op het punt om een stap te maken waarmee ze nog langdurig in staat zijn op kwalitatief goede wijze (functioneel en ruimtelijk) te kunnen wonen en leven. De bestaande woning van de familie zal betrokken worden door hun economisch, met een eigen bedrijf aan Schijndel gebonden zoon, die daarmee met zijn gezin terug verhuist naar Schijndel waar hij geboren is. Ook dat past in de woonbeleid ambitie van de gemeente.

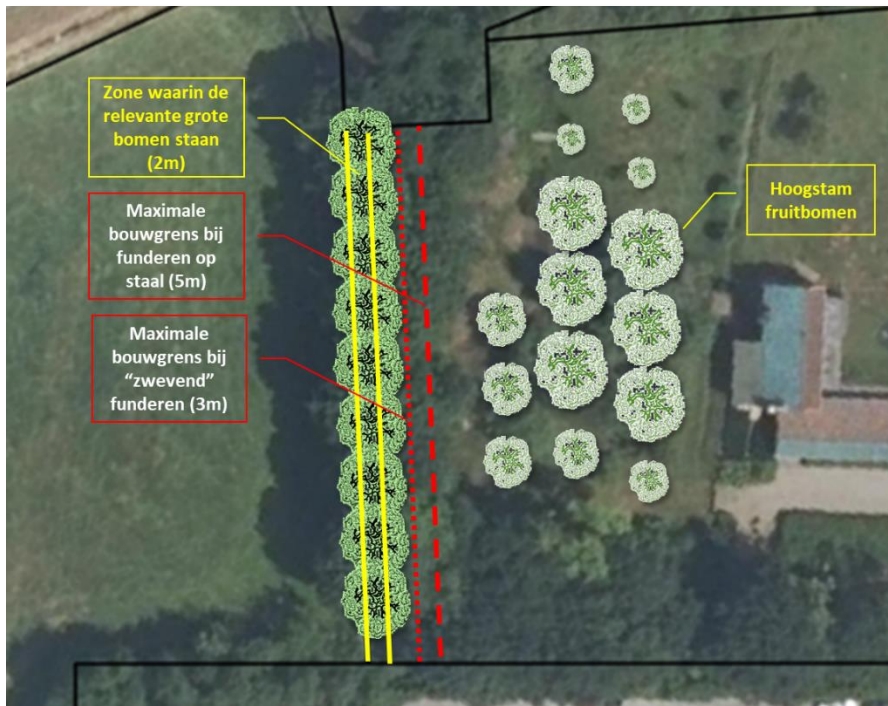
3.2 Beschrijving van de planontwikkeling en beeldkwaliteit

Op 18 december 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders over het oprichten van de woning het volgende principebesluit genomen: het plan voor Mgr. Bekkersstraat ong. te Schijndel is in principe ruimtelijk voorstelbaar, onder nadere voorwaarden. Om te komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan is gekozen voor een situering van de woning die:

- recht doet aan duurzame instandhouding van de boomsingel/houtwal op de erfgrans van de tuinbestemming en de wortels van de daarin voorkomende (grote) bomen ontziet;
- recht doet aan de instandhouding van waardevolle hoogstam fruitbomen tussen het bouwvlak en de bestaande woning Monseigneur Bekkersstraat 165;
- zorgdraagt voor een voldoende solitaire ligging van de woning, in aansluiting op de bestaande solitair gelegen woningen.

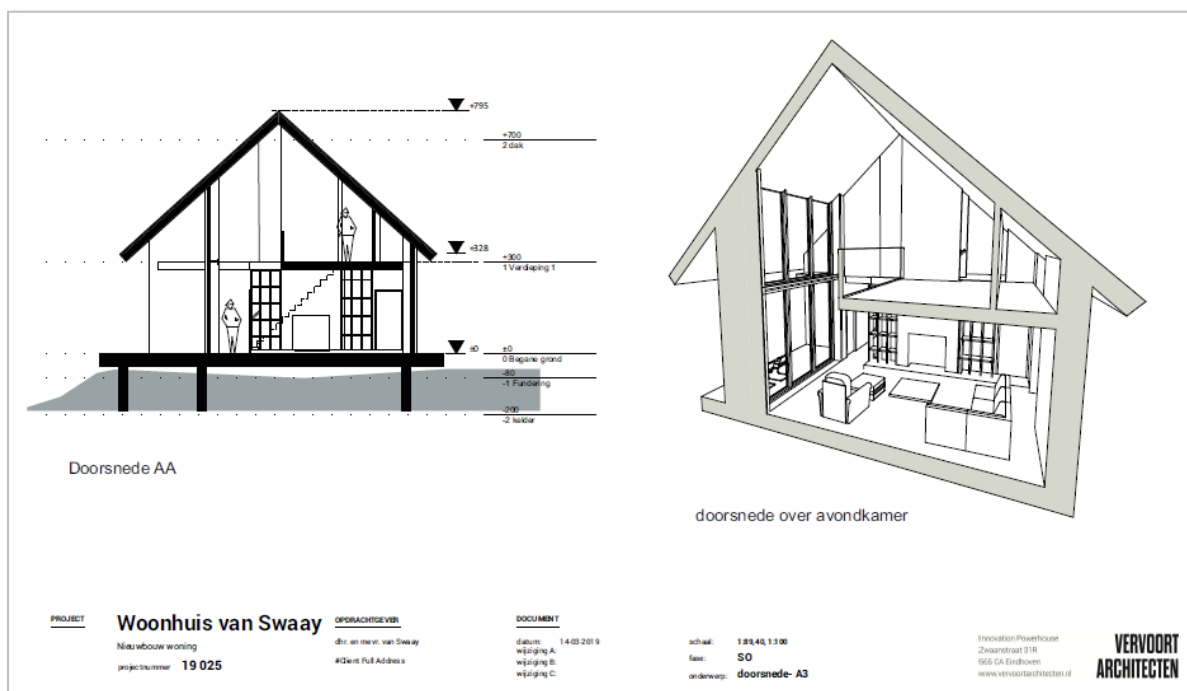
Deze belangrijke randvoorwaarden zijn vertaald in onderstaande ruimtelijke condities, waarbij de kwalitatief belangrijke grote bomen langs de erfgrans richtinggevend zijn. Deze staan in een zone van 2 meter gemeten vanaf de erfgrans. Uit oogpunt van duurzame instandhouding van deze bomen is funderen op staal binnen een afstand van 5 meter van deze zone niet gewenst, om het belangrijke wortelpakket van deze bomen te ontzien. Indien voor het bouwplan voor de fundering geen werkzaamheden worden verricht die het functioneren van het wortelstelsel van bomen aantasten, dan kan de noodzakelijke afstand tot de zone met grote bomen worden teruggebracht tot 3 meter.

Figuur 4: Relevante ruimtelijke randvoorwaarden voor de planontwikkeling



De ruimtelijke kwaliteit op de bouwlocatie zelf is reeds hoog. De locatie ligt in een landgoedachtige privé omgeving waar reeds twee woningen staan. Het gebied vormde van oorsprong de overgang van het bedrijf Bolsius met het landelijk gebied. Met de aanleg van de Structuurweg is de locatie ruimtelijk afgesneden van het buitengebied. Het gebied heeft nog steeds een semi-landelijk karakter, met o.a. een hoogstam boomgaard en sterke beplantingsstructuren. De te realiseren woning (van het type schuurwoning) wordt als het ware tussen deze structuren “ingeschoven”, met zo veel mogelijk behoud van de karakteristiek.

Figuur 5: Impressie te realiseren woning



De woning krijgt aan de noordzijde een geluidluwe wand en dak. Daarmee wordt een voldoende stil binnenmilieu gerealiseerd. Tussen de woning en de bestaande geluidwal wordt een afscherming van ca 2 meter hoogte gerealiseerd om ook een aanvaardbaar buitenmilieu te creëren. Op het aangrenzend agrarisch perceel wordt de bestaande groene afscherming in het kader van de kwaliteitsverbetering versterkt met een 10 meter brede aanplant die volgens het mantel-zoom principe wordt opgebouwd om een maximale afscherming vanuit de Structuurweg gezien te borgen. De daar nu aanwezige beleving van de landschappelijke karakteristiek blijft daarmee in stand.

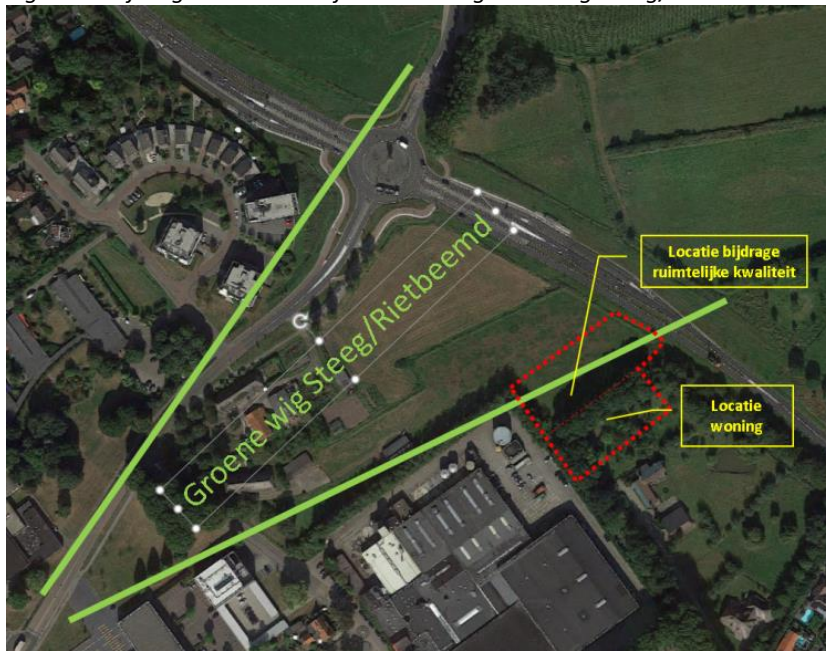
3.3 Bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit

Voor de gewenste bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op locatie hanteert de gemeente Meierijstad de Nota Kwaliteitsverbetering Schijndel. Deze beleidsnotitie is opgesteld ten behoeve van de kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied, in relatie tot de verplichtingen in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied van deze herziening ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Schijndel (Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant). Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte is daarop niet van toepassing. Maar de gemeente Meierijstad streeft er naar om ook bij ontwikkelingen buiten het landelijk gebied kwaliteitsverbetering op locatie te realiseren. Ze gebruikt daarbij bovengenoemde Nota Kwaliteitsverbetering Schijndel als richtlijn, zonder dat dit in bindend grondexploitatiebeleid (Structuurvisie) is vastgelegd. De investeringsbijdrage is derhalve geen verplicht kostenverhaal conform de Wro, maar is een anterieur tussen van Swaaij en de gemeente overeengekomen bijdrage.

Om de door de gewenste kwaliteitsverbetering op locatie ruimtelijk te kunnen realiseren is het aangrenzend gedeelte van het agrarisch perceel H2849 verworven. Om de vereiste kwaliteitsverbetering planologisch te borgen maakt dit verworven perceel ook onderdeel uit van deze herziening van het bestemmingsplan.

Figuur 6: Bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit groene wig Steeg/Rietbeemd



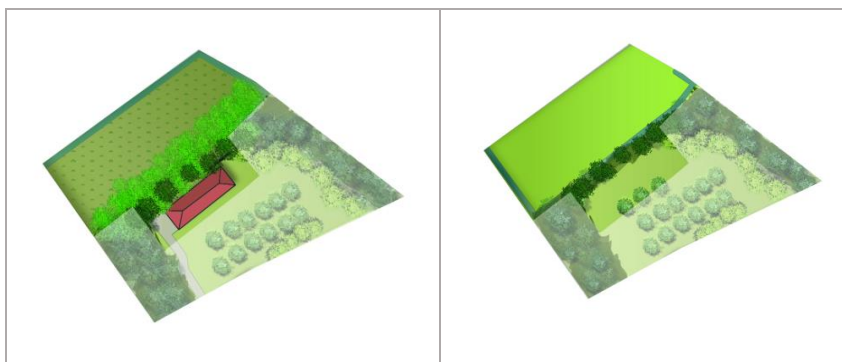
Bij de inrichting van dit perceel is rekening gehouden met behoud van de karakteristiek van de groene wig van de Steeg/Rietbeemd. Deze groenen wig vormt een belangrijke onderbreking van de veelvuldig langs de Structuurweg voorkomende geluidwerende voorzieningen en zorgt voor een passende overgang van de Steeg (als belangrijke uitvalsweg vanuit het centrum van Schijndel) naar het open landelijk gebied. Behoud van de landschappelijke openheid en het groene karakter is daarvoor essentieel.

Om tot een bij de karakteristiek van de locatie behorende ruimtelijk kwaliteitsbijdrage te komen worden op het agrarisch perceel de volgende inrichtingsmaatregelen genomen:

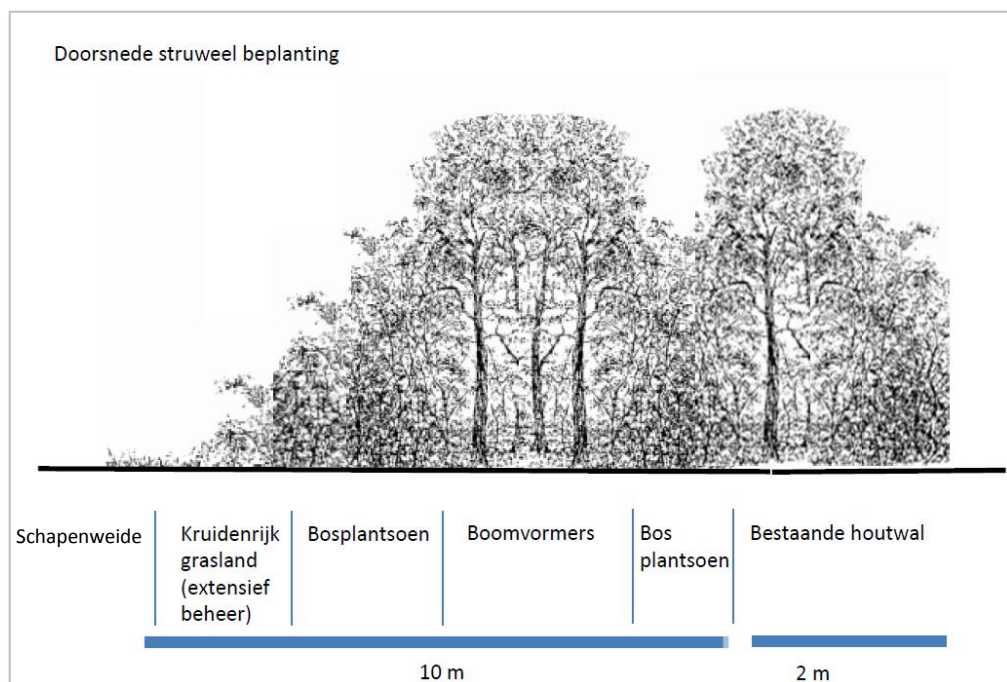
- versterken van de bestaande houtsingel op de erfgrens door de aanplant van een ca 10 meter brede strook volgens het mantel-zoom principe, met daarin opgenomen ca 65 nieuw aan te planten bomen. Hiermee wordt de groene grens tussen de wig en het erf van Van Swaaij versterkt;
- realisatie van een schapenweide en aanleggen van een nieuwe sloot op de grens van het agrarisch perceel met de rest van de oorspronkelijke kavel H2849;
- de aanplant van 65 bomen en 20 extra grote bomen.

Met deze inrichtingsmaatregelen wordt zowel de groene rand van de wig, tussen de Structuurweg en het terrein van Bolsius, versterkt, maar blijven tevens de relevante openheid van het gebied, van belang voor de zichtlijnen naar en van het landschappelijk fraaie buitengebied behouden.

Figuur 7: Oude en nieuwe situatie



Figuur 8: Versterken houtsingel



De met deze ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gemoeide kosten bedragen:

Tabel 1: Investerings in ruimtelijke kwaliteitsbijdrage

Investering	
Verwerving agrarisch perceel (2.510 m ²) (tbv kwaliteitsverbetering)	€ 12.550
Vorbereidende werkzaamheden	€ 1.878
Aanlegkosten (beplanting en overige investeringen)	€ 7.801
Beheer (10 jaar)	€ 6.331
TOTAAL	€ 28.561

Ramingen op basis van de systematiek uit de Nota Kwaliteitsverbetering Schijndel.

Voor het bepalen van de planologische waardevermeerdering als gevolg van deze herziening van het bestemmingsplan wordt gebruikt gemaakt van de systematiek van de Nota Kwaliteitsverbetering Schijndel. Daarbij worden de planologische rechten als gevolg van de veranderingen in de bestemming vertaald naar grondwaarden.

De feitelijke verandering van bestemmingen is beperkt tot 364 m² bestemming tuin die wordt herzien in woonbestemming (met een bouwrecht van 275 m²). De systematiek van de Nota Kwaliteitsverbetering Schijndel gaat bij woonbestemmingen niet uit van de feitelijke woonbestemming, maar van een “basis” woonperceel van 500 m². Daarmee worden de nieuwe bouwrechten min of meer in “evenwicht” gebracht met een “vrije sector kavel” van 500 m². Door dit toe te passen op de herziening wordt de planologische waardevermeerderingen geraamd op $500 \times (\text{€ } 350 (\text{waarde woonbestemming}) - \text{€ } 50 (\text{waarde tuinbestemming} > 2.000\text{m}^2)) = \text{€ } 150.000$. Van deze waardevermeerdering dient 20% = € 30.000 te worden ingezet ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage. Het resterende bedrag (€30.000 minus €28.561 = €1.439) wordt geïnvesteerd in ca 20 grote bomen die worden ingezet om op de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied te versterken. Daarmee wordt voldaan aan de gewenste investeringsbijdrage.

3.4 Grondbalans van de ontwikkeling

Om een goed beeld te krijgen van het ruimtebeslag van de gewenste ontwikkeling is een grondbalans opgesteld, waarbij de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling in beeld zijn gebracht.

Tabel 2: Investerings in ruimtelijke kwaliteitsbijdrage

Bestemmingen	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Wonen		364 m2
Tuin	1.375 m2	1.011 m2
Water	250 m2	(niet meer afzonderlijk bestemd)
Agrarisch	2.260 m2	2.510 m2
Wv landschapselement		750 m2
Totaal	3.885 m2	3.885 m2

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Gemeente, provincie en rijksoverheid formuleren beleid waarmee zij regie voeren op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Provincie en rijk sturen daarmee alleen op hoofdlijnen, de gemeente stuurt ook in detail op ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2 Rijksbeleid

De rijksoverheid stuurt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) primair op duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij voor nieuw functioneel programma de nadruk ligt op het goed benutten van bestaand stedelijk gebied. Ze heeft daarvoor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in bestaande stedelijke gebieden. Het Rijk probeert met de introductie van de ladder overprogrammering en onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

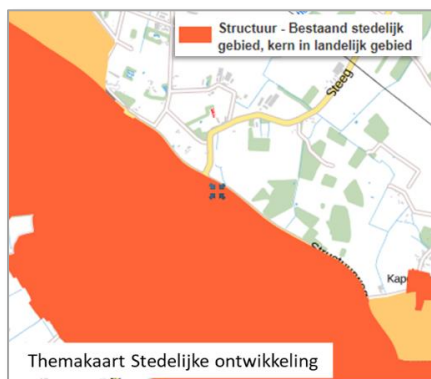
De eerste stap in de toets aan de Ladder is of er sprake is van een regionale behoefte. Omdat het slechts één woning betreft en de Woonvisie Meierijstad actuele tekorten signaleert is stap 1 met ja te beantwoorden. Stap 2 toetst of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is. Als begrenzing van het stedelijk gebied worden de door de provincie vastgelegde begrenzingen gehanteerd.

Omdat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied gelegen is, is hiermee voldaan aan het vereiste van de rijksoverheid.

4.3 Provinciaal beleid

Het operationele beleid van de provincie Noord-Brabant, waaraan ze nieuwe bestemmingsplannen toetst, is vastgelegd in de Verordening Ruimte. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Schijndel.

Figuur 9: Verordening Ruimte



Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling (het planologisch mogelijk maken van één woning) stelt de Verordening Ruimte in artikel 4.3. en 39.4 het volgende:

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

39.4 Taken regionaal ruimtelijk overleg

Het regionaal ruimtelijk overleg bevordert in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang dat de deelnemers:

- a. de inhoudelijke voorbereiding van een gemeentelijke of provinciale structuurvisie of van een beheerplan als bedoeld in artikel 4.6 van de Waterwet op elkaars beleid afstemmen, met in begrip van de wijze waarop deelnemers de voorgenomen ruimtelijke inrichting willen verwezenlijken;
- b. regionale afstemming plegen en afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van:
 1. de bouw van woningen;
 2. de aanleg, uitbreiding, herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties;
 3. overige stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandelslocaties;
 4. infrastructurele voorzieningen;
 5. landschapsontwikkeling en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.
- c. elkaar informeren over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken;
- d. een monitoringssysteem opzetten en bijhouden waarin de voortgang van de woningbouw, van de herstructurering en ontwikkeling van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties en zo nodig van andere ruimtelijke ontwikkelingen van regionaal en provinciaal belang worden bijgehouden.

Het bieden van planologische mogelijkheden voor het realiseren van één woning heeft geen invloed op de regionale afspraken ten aanzien van de woningbouw. Daarnaast is in de regionale afspraken de in juli 2018

vastgestelde Woonvisie voor Meierijstad richting gevend. Vanuit het beleid van de provincie Noord-Brabant zijn derhalve geen belemmeringen.

4.4 Regionaal beleid

Geen relevante beleidskaders

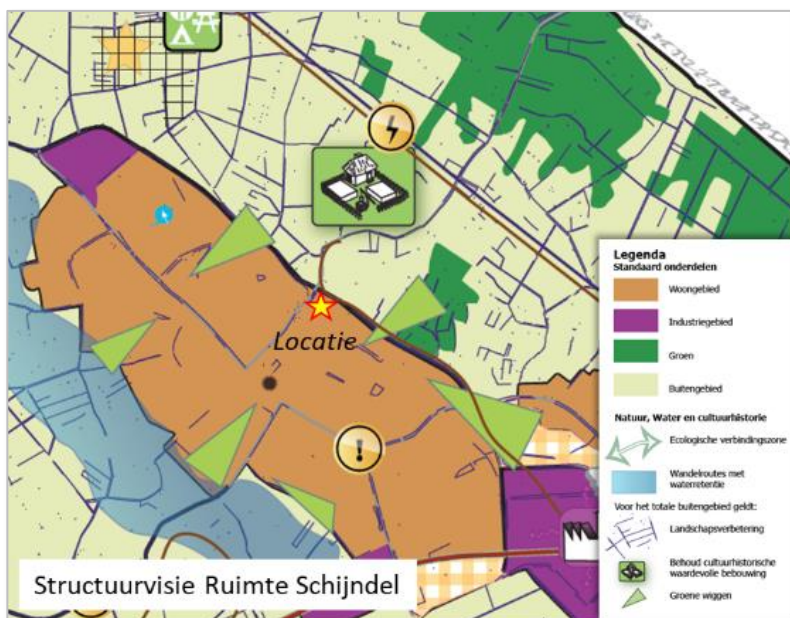
4.5 Gemeentelijk beleid

De gemeente Meierijstad is ontstaan door een fusie van de gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. Het beleid wordt in fasen geactualiseerd en geüniformeerd, waaronder dit bestemmingsplan. Veel beleid van de gemeente is nu nog gebaseerd op in de voormalige gemeenten vastgesteld beleid.

Structuurvisie Ruimte (Schijndel)

In de Structuurvisie Ruimte van de voormalige gemeente Schijndel is het plangebied aangeduid als woongebied.

Figuur 10: Structuurvisie Ruimte



Het daarbij geformuleerde beleid is gericht op een evenwichtige woningbouwontwikkeling en op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij in ontwikkelingen de kenmerkende Schijndelse eigenschappen een belangrijke rol moeten spelen. De groene geleding van de Steeg is belangrijk voor de verwevenheid tussen de kern en het buitengebied en verdient op z'n minst in stand te worden gehouden.

Voor de realisatie van het Structuurvisiebeleid geeft de gemeente in haar uitvoeringsparagraaf de voorkeur aan een anterieure overeenkomst, als een solide basis die vertrouwen en respect uitstraalt voor elkaars belangen en zo het ontwikkelproces optimaal garandeert.

De planontwikkeling en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit is in lijn met het Structuurvisie beleid.

Woonvisie Meierijstad

Met haar in juli 2018 vastgestelde Woonvisie Meierijstad streeft de gemeente ernaar een stad te willen zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Ze streeft, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

De gemeente wil daarvoor ruimte geven aan de diversiteit van woningbehoeften en wensen van haar eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen. Ze focust zich daarbij op een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw), in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden. Ook focust ze op samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens) en de transitie in het sociale domein, gericht op een inclusieve samenleving waarin iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving. Daarbij heeft ze aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed. En op een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod, wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet. De voorgenomen ontwikkeling past volledig in dit actuele woonbeleid.

Groenbeleid

Het relevante groenbeleid is vastgelegd in het Groenbeleidsplan voor de voormalige gemeente Schijndel. Het plangebied is gelegen in de groene wig Steeg/Rietbeemd. Deze groene wig bestaat uit verschillende gebieden met een variërend karakter. Het maakt deel uit van het gebied dat medebepalend voor de identiteit van Schijndel, omdat het langs de toegangsweg naar het centrum ligt.

Figuur 11: Groenbeleidsplan Schijndel



Het plangebied ligt deels in een als tuin bestemd gebied en deels (ten behoeve van de investering in ruimtelijke kwaliteit) in de hoek van het agrarische deel.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling houdt rekening met de relevante boomstructuren, waarbij ook aandacht is voor de kwetsbare wortelzones. Bij de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op locatie wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristiek van de wig van de Steeg en het belang van de landschappelijke relatie centrum – buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling voegt zich daarmee in de doelstellingen van het bomen en groenbeleid.

5. Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.2 Monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig

5.3 Archeologie

Figuur 12: Archeologie



De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat, waar nodig, de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente. Op basis van de Wamz zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. In het plangebied zelf worden geen archeologische waarden verwacht. In het vigerende bestemmingsplan is ten zuidoosten van het plangebied wel een archeologische bescherming opgenomen. Die dagzoomt juist aan het plangebied, maar in dat gebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats en geen aanpassing van de bestemmingsregels plaats. Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied Monseigneur Bekkersstraat ongenummerd te Schijndel is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat slechts ingrepen mogen plaatsvinden waarvan de omvang niet groter is dan 25.000 m² en niet dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld. Het voorgenomen plan overschrijdt deze grens niet. Het is daarom niet nodig archeologisch onderzoek uit te voeren.

De 'Waarde – Archeologie 4' is gericht het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Voor deze gronden is bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken) zonder archeologische toets niet toegestaan. In dit gebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

6. GROENSTRUCTUUR EN NATUUR

6.1 Groenstructuur plangebied

Het plangebied is gelegen in de groene wig Steeg/Rietbeemd. Deze groene wig bestaat uit verschillende gebieden met een variërend karakter. Het maakt deel uit van het gebied dat medebepalend voor de identiteit van Schijndel, omdat het langs de toegangsweg naar het centrum ligt.

De ontwikkeling houdt nadrukkelijk rekening met deze groenstructuur. De bij het plan behorende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit ondersteunen de groenstructuur.

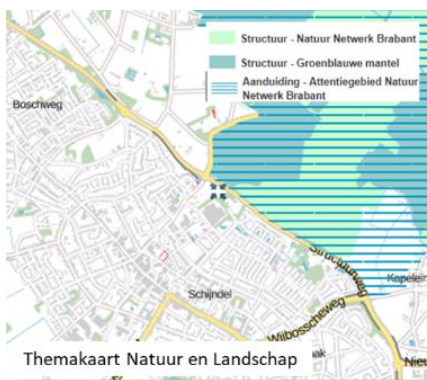
6.2 Wet Natuurbescherming

De wet Natuurbescherming is gericht op bescherming en behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Dit betekent dat de planontwikkeling geen schade mag aanbrengen aan beschermde dieren of planten. Daarbij wordt zowel gekeken naar gebiedsniveau (bescherming van habitats), als naar soortniveau (bescherming groeiplaatsen en foerageergebieden en rust/voortplanting gelegenheden).

Het plangebied kent, door zijn ligging in bestaand stedelijk gebied, geen bijzondere structuren en/of aanduidingen vanuit ten aanzien van het functioneren van Natuur en Landschap en daarmee samenhangende waarden.

Vanuit de provincie zijn de gronden buiten de bebouwde kom, dus aan de overzijde van de Structuurweg aangegeven als belangrijk vanuit natuur en landschap. Maar deze waarden zijn niet van directe betekenis op de beoogde ontwikkeling. De realisatie van één woning heeft geen externe impact op deze waarden.

Figuur 13: Themakaart Natuur en Landschap (Verordening Ruimte)



Het plandeel waar de ruimtelijke ontwikkeling bouwen plaats is onderdeel van een grote landschappelijk tuin in stedelijk gebied. Het plandeel waar de kwaliteitsverbetering plaatsvindt, is een soortenarm grasland (weide).

Op het tuin gedeelte is een gevarieerde tuinbegroeiing aanwezig, bestaande uit bomen en struikgewas (aan de randen), een hoogstam boomgaard en graslanden met extensief beheer. De aanwezige fauna is kenmerkend voor parkachtige gebieden en biedt ruimte voor diverse broedvogels en kleine zoogdieren. Incidenteel wordt de vos waargenomen en foeragerende ooievaars.

Ten behoeve van het bouwen zullen een aantal kleinere bomen (niet-kapvergunning plichtig) en struiken moeten worden verwijderd. Maar dit betreft slecht een minimale fractie van het totale parkachtige leefgebied tussen Structuurweg en Bolsius. In de directe omgeving is voldoende vergelijkbaar habitat aanwezig waar vogels en zoogdieren zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden. Daarnaast zal in het kader van de investering in ruimtelijke kwaliteit de houtsingel op de erfgrans worden versterkt met een mantel-zoom aanplant met een breedte van 10 meter. Hierdoor ontstaan extra broed- en foerageermogelijkheden voor vogels en kleine zoogdieren.

Bij de te kappen kleinere bomen (niet-kapvergunning plichtig) zijn geen exemplaren die hollen bevatten die mogelijk gebruikt worden door vleermuizen. Kapwerkzaamheden zullen buiten het broedseizoen (vogels) en het winterslaapseizoen (vleermuizen) plaatsvinden.

Vanuit de Wet Natuurbescherming zijn derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7. WATER

7.1 Inleiding

Door de bouwmogelijkheden kan maximaal 275 m² verhard oppervlak worden gerealiseerd. De daarbij behorende bergingscapaciteit voor regenwater bedraagt 8,25 m³ (berekening conform richtlijn, zie bijlage).

7.2 Digitale watertoets

De ontwikkeling is getoetst met de digitale watertoets. (Waterschap Aa en Maas, dossiercode 20190315-38-20116). Uit deze toets zijn de volgende opmerkingen gekomen (*cursief*):

- *Het geborgen water wordt vertraagd afgevoerd op een leggerwatergang of een ander oppervlaktewater. Als er sprake is van afvoer naar een nabijgelegen leggerwatergang / overig oppervlaktewater, mag deze alleen vertraagd plaatsvinden. Hierbij mag de afvoernorm (afvoercoëfficiënt) die voor de locatie geldt niet worden overschreden, om overbelasting van het watersysteem te voorkomen. Het water uit een bergingsvoorziening kan via een uitstroomvoorziening (bijvoorbeeld een pijp) vertraagd worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De waterafvoer vanuit de bergingsvoorziening mag deze norm niet overschrijden. Voor een uitstroomvoorziening in het talud van een A-categorie-watergang dient een watervergunning te worden.*

De gewenste berging van 8,25 m³ wordt gerealiseerd in de in het plangebied reeds aanwezige sloot met vijver. Dit bestaande stelsel voert vertraagd af naar de sloot aan de voet van de geluidwal, die weer vertraagd afvoert naar de sloot langs de Structuurweg. Hiermee wordt voldaan aan bovenstaand vereiste.

- *Bij alle relevante bestemmingen in de planregels dient rekening te worden gehouden met water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met het opnemen van water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen, kan water op allerlei manieren in een plangebied worden toegepast. Om de flexibiliteit van de toepassing van water in een bestemmingsplan zo groot mogelijk te houden adviseert het waterschap 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen op te nemen. Hiermee kan onnodige vertraging van projecten worden voorkomen.*

Hierin is in de regels voorzien.

- *Categorie-A-watergangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding.*
In het plangebied zijn geen categorie-A watergangen gelegen. De op de vigerende bestemming aangegeven watergang op de grens van de bestemmingen tuin en agrarisch was tot voor kort een B-watergang. Het Waterschap heeft de destijds aangrenzende eigenaren medegedeeld dat deze watergang een C-watergang wordt, waarbij de beheerverantwoordelijkheid naar de aangrenzende eigenaren gaat. Deze wijziging is in het beheerregister reeds doorgevoerd en zal in het najaar van 2019 ook officieel in de legger worden doorgevoerd. Verplaatsen van een C-watergang is mogelijk, omdat de aangrenzende/betreffende grondeigenaren verantwoordelijk zijn voor het functioneren van de waterloop.

8. FYSIEKE BELEMMERINGEN

8.1 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig

8.2 Radarverstoringsgebied

In het plangebied zijn geen radarverstoringsgebieden aanwezig

9. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

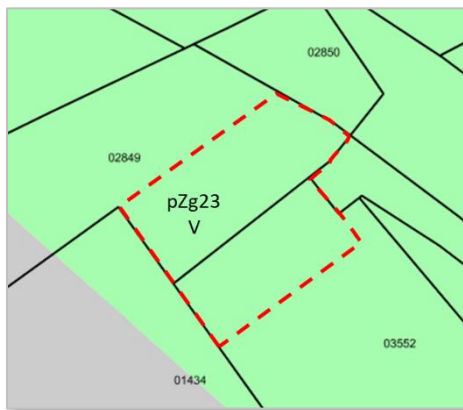
9.1 M.e.r.-beoordeling

Het realiseren van één woning is geen M.e.r. plichtige activiteit. Het realiseren van een woning valt onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van één woning, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie niet noodzakelijk.

9.2 Bodem

De bodem van het plangebied bestaat uit beekerdgrond (pZg23), met een matige zwarte bovenlaag en een fijn zandige ondergrond. Dit type bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De bodem is vlak (kenmerkend voor beekerdgronden) en kent geen bijzondere aardkundige waarden.

Figuur 14: Bodem en grondwater



Het plangebied waar de bebouwing zal worden gerealiseerd maakt van oorsprong deel uit van het agrarisch buitengebied van Schijndel en wordt al 40 jaar door de familie van Swaaij gebruikt als tuin. Daaraan vooraf is het gebied enige decennia als zodanig gebruikt door de directeur van het aangrenzend bedrijf Bolsius. Voor de locatie is de “Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek” (ODBN) uitgevoerd. Daarbij komt als aandachtspunt naar voren het aangrenzend aan het plangebied gelegen bedrijfslocatie van de kaarsenfabriek Bolsius. Dit terrein (Bolsius) is NIET opgenomen in de lijst van 30 humane spoedlocaties in Brabant (2017). Locaties zijn spoedeisend als de gezondheid van burgers vermindert (acuut of op de langere termijn) of bij aantoonbare hinder zoals stank of huidirritatie. Als bodemverontreiniging niet blijft zitten maar zich verplaatst en meereist met grondwaterstromingen, dan treedt er verspreidingsrisico op. Bolsius is ook niet opgenomen in de lijst van 164 locaties met bodemverontreinigingen met een verspreidingsrisico of bij de 22 bodemverontreinigingen die een ecologisch risico vormen. Vanuit de kwaliteit van de bodem worden geen belemmeringen voor het bouwen verwacht.

9.3 Geluid (wegverkeerslawaai)

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden (Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Nieuwbouw woning omgeving Monseigneur Bekkersstraat te Schijndel. K+ Adviesgroep, 2019). Daarbij is gekeken naar de geluidbelasting van de Structuurweg en de Steeg (Wet geluidhinder) en van de Kerkendijk (Goede ruimtelijke ordening). De geluidbelasting van de Steeg en de Kerkendijk is lager dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. De belasting vanuit de Structuurweg overschrijdt

bij sommige gevelvlakken de voorkeursgrenswaarde, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Tabel 3: Geluidbelasting Structuurweg (in dB)

Waarneempunt	Waarneemhoogte	Berekende waarde	Aftrek artikel 110g Wgh	Toetsingswaarde Wgh	Bestemming	Voorkeursgrenswaarde Wgh	Maximale grenswaarde Wgh
1	1.5	54	2	52	wonen	48	63
1	4.5	56	3	53	wonen	48	63
2	1.5	49	2	47	wonen	48	63
2	4.5	56	3	53	wonen	48	63
3	1.5	45	2	43	wonen	48	63
3	4.5	47	2	45	wonen	48	63
4	1.5	50	2	48	wonen	48	63
4	4.5	50	2	48	wonen	48	63

Om te bezien of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen van alle wegen gecumuleerd. De in tabel 4 genoemde waarde zijn exclusief aftrek artikel 110g Wgh.

Tabel 4: Gecumuleerde geluidbelasting (in dB)

Waarneempunt	Waarneemhoogte	Berekende waarde				Eis Bouw besluit	Comfort Eis
		Steeg	Structuurweg	Kerken dijk	Totaal wvl		
1	1.5	46.10	54.01	29.04	54.68	21	22
1	4.5	46.68	56.46	29.53	56.90	23	24
2	1.5	34.02	49.37	19.07	49.50	20	20
2	4.5	39.16	56.04	-	56.12	23	23
3	1.5	35.05	45.04	27.05	45.52	20	20
3	4.5	35.87	47.29	27.55	47.64	20	20
4	1.5	44.33	49.94	31.29	51.04	20	20
4	4.5	45.07	50.45	31.80	51.60	20	20

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt vanwege de geluiduitstraling van de Structuurweg overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Om de situatie juridisch mogelijk te maken moet een hogere waarde procedure worden doorlopen. Het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder is in bijlage 2 opgenomen. De gecumuleerde geluidbelasting is hoger dan de vast te stellen hogere waarde. Het Bouwbesluit 2012 geeft onvoldoende borging dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt behaald in de woning. Daarom is in de regels opgenomen dat de volgens de NEN5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied aantoonbaar 2 dB lager is ten opzichte van de berekende cumulatieve geluidsbelasting.

Voor het buitenterras wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bereikt, omdat dit ten opzichte van de maatgevende weg door de te realiseren bebouwing en de bestaande geluidswal wordt afgeschermd.

9.4 Geluid (industrielawaai)

Grenzend aan het plangebied is de bedrijfsvestiging Bolsius gelegen. In het verleden vond hier fabricage van kaarsen plaats, tegenwoordig alleen nog kantooractiviteiten. Daarom is er geen sprake meer van industrielawaai. Formeel heeft het terrein wel nog de bestemming bedrijf met de specifieke aanduiding Kaarsenfabriek. In de "Staat van bedrijfsactiviteiten" wordt hiervoor een indicatieve afstand van het bouwvlak tot woningen van 50 meter aangegeven. Omdat sprake is van een omgevingstype "gemengd gebied" mag deze afstand verlaagd worden met één afstandsstap tot 25 meter. De locatie van het bouwvlak wonen voldoet ruim aan deze minimumafstand.

9.5 Luchtkwaliteit

Voor woningbouw geeft het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) als voorwaarde dat een project NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Woningbouwlocaties niet groter dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg zijn NIBM. Omdat slechts sprake is van één woning voldoet het plan aan deze voorwaarde. In Schijndel worden de normen voor luchtkwaliteit niet overschreden (Compendium voor de Leefomgeving). Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

9.6 Geur

In de omgeving van de te ontwikkelen locatie bevinden zich de volgende veehouderijen:

- Steeg 36, een melkrundveehouderij met ook 3.288 vleesvarkens op een afstand van circa 630 meter en een geuremissie van 59.064 Ou/s;
- Bogaard 4, een schapenhouderij met 20 schapen op een afstand van circa 670 meter;
- Bogaard 3, een melkrundveehouderij met ook 51 schapen op een afstand van circa 750 meter;
- Bogaard 5, een melkrundveehouderij op een afstand van circa 760 meter;
- Vossenbergssteeg 5, een paardenhouderij op een afstand van circa 1.000 meter.

Gezien de afstanden en de grootte van de geuremissies zullen deze bedrijven niet onevenredig worden belemmerd en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van het initiatief gewaarborgd.

9.7 Externe veiligheid

In de omgeving van de locatie zijn geen BEVI-bronnen aanwezig die een veiligheidsbelemmering voor de ontwikkeling kunnen vormen (Risicokaart provincie Noord-Brabant). Ook lopen in de nabijheid van de locatie geen buisleidingen. De nabijgelegen Structuurweg heeft geen PR 10-6/j contour.

Volgens het rapport "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen Gemeente Schijndel" (2008) worden over het traject 'Vanaf kruising Structuurweg - Wijboscheweg tot aan rotonde Structuurweg - Steeg' tankwagens met gevaarlijke stoffen van stofcategorieën GF3, LF1 en LF2 vervoerd. De stofcategorie met het grootste invloedsgebied is GF3. Deze bedraagt 355 meter. Het plangebied is gelegen binnen de 200 meter zone van deze transportroute. De oriënterende waarde wordt niet overschreden. Om deze reden kan een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Het betreft de ontwikkeling van 1 woning. Deze wordt door de bestaande geluidswal grotendeels afgeschermd van de Structuurweg. De ontsluiting van de woning is zodanig dat bij een calamiteit op de Structuurweg de locatie veilig kan worden verlaten.

9.8 Trillingen

In de omgeving van het plangebied vinden geen activiteiten plaats die overlast door trillingen veroorzaken. De planontwikkeling zelf veroorzaakt ook geen trillingen die effect hebben op de omgeving.

9.9 Explosieven

In het plangebied en zijn omgeving zijn tot op heden geen explosieven aangetroffen. Er is ook geen historische aanleiding dit te verwachten.

9.10 Duurzaam en slim bouwen

Zie 3.2.

9.11 Gezondheid

Voor een goede woon- en leefomgeving is het van belang dat de ontwikkeling geen effecten heeft op de gezondheid van derden, wat bij een woonfunctie niet het geval is. En dat in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die direct of indirect effect kunnen hebben op de gezondheid van de bewoners. Dat is in de voorgaande aspecten reeds behandeld. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. In de omgeving van het plangebied lopen geen hoogspanningslijnen en zijn geen spuitzones gewasbeschermingsmiddelen aan de orde die kunnen leiden tot volksgezondheidsrisico.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Bedrijven en milieuzonering

Grenzend aan het plangebied is de bedrijfsvestiging Bolsius gelegen. In het verleden vond hier fabricage van kaarsen plaats, tegenwoordig alleen nog kantooractiviteiten. Formeel heeft het terrein wel nog de bestemming bedrijf met de specifieke aanduiding Kaarsenfabriek. In de "Staat van bedrijfsactiviteiten" wordt hiervoor een indicatieve afstand van het bouwvlak tot woningen van 50 meter aangegeven. Omdat sprake is van een omgevingstype "gemengd gebied" mag deze afstand verlaagd worden met één afstandsstap tot 25 meter. De locatie van het bouwvlak wonen voldoet ruim aan deze minimumafstand.

11. VERKEER

De voorgenomen ontwikkeling wordt ontsloten via de privéweg, waarmee ook de panden Monseigneur Bekkersstraat 165 en 165A ontsloten zijn. Het toevoegen van één woning (met 6 tot 8 ritbewegingen per dag) heeft geen meetbare effecten op de verkeersbelasting van de buurt. Parkeren vindt plaats op eigen erf. Daarmee voldoet het plan aan de vereisten uit de paraplunota parkeren van de gemeente Meierijstad.

12. SOCIALE VEILIGHEID

Omdat de nieuwe woonbestemming gelegen is aan een privé ontsluiting waar reeds twee woningen aan gelegen zijn is sociale veiligheid niet aan de orde.

13. JURIDISCHE PLANOPZET

Het bestemmingsplan is een herziening van KomSchijndel 2013 en de verbeelding en regels sluiten daar volledig op aan.

De verbeelding kent drie bestemmingen, “wonen”, “tuin” en “agrarisch”, een dubbelbestemming “waarde – archeologie 4” en drie aanduidingen:

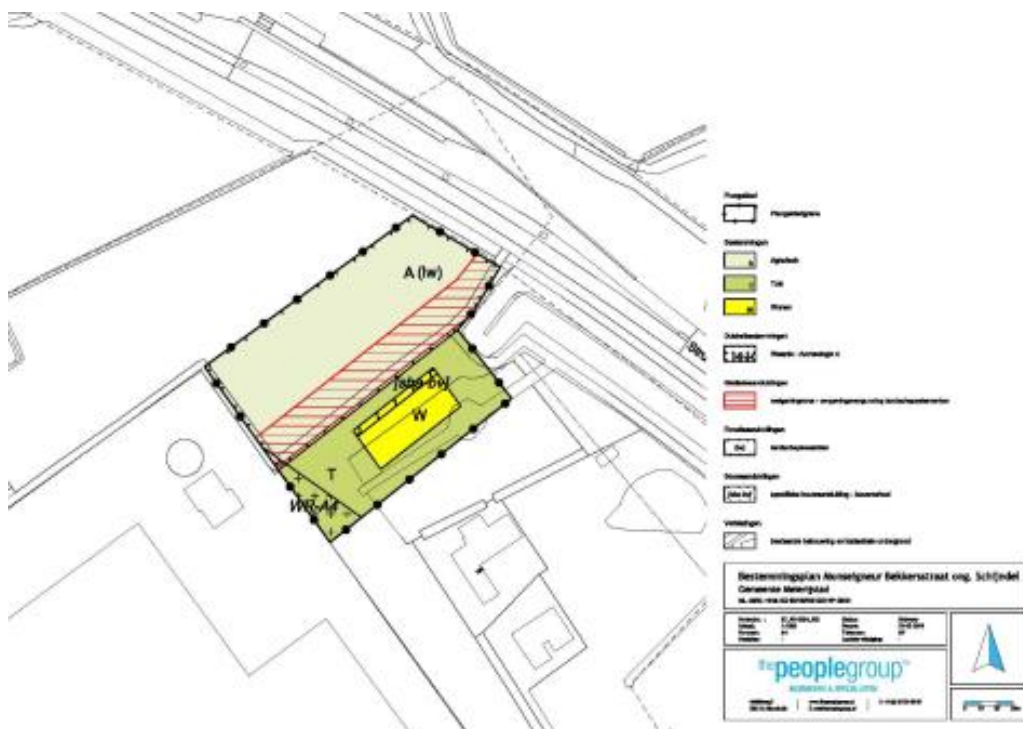
- Binnen het bestemmingsvlak wonen een specifieke bouwaanduiding “bouwverbod”.
- Binnen het bestemmingsvlak agrarisch een wetgevingszone- “omgevingsvergunning landschapselement”.
- Voor de bestemming agrarisch de functieaanduiding landschapswaarden.

De regels voor wonen zijn overeenkomstig de regels in het vigerend bestemmingsplan KomSchijndel 2013, met daaraan toegevoegd een afwijkingsbevoegdheid voor de specifieke bouwaanduiding “bouwverbod”. Deze regelt de mogelijkheid om van het bouwverbod af te wijken voor een bouwplan waarbij voor de fundering geen werkzaamheden worden verricht die het functioneren van het wortelstelsel van bomen aantasten.

De regels voor tuin en agrarisch en de dubbelstemming waarde – archeologie 4 zijn overeenkomstig de regels in het vigerend bestemmingsplan KomSchijndel 2013.

De regels voor de aanduiding wetgevingszone- “omgevingsvergunning landschapselement” zijn overeenkomstig de regels in het bestemmingsplan “Landelijk gebied”.

Figuur 15: De verbeelding



14. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisatie van het plan vindt volledig plaats voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn geen gemeentelijke investeringen noodzakelijk.

De realisatie van de investering in ruimtelijke kwaliteit is geborgd in een anterieure overeenkomst die vóór vaststelling van het plan door initiatiefnemer en gemeente is getekend.

In deze anterieure overeenkomst is ook opgenomen dat in geval van een toegewezen planschade de kosten van planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemer komen.

15. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

15.1 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van het principeverzoek is in het najaar van 2018 een dialoog met de omgeving gevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat er vanuit belanghebbenden in de omgeving geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

15.2 Wettelijk (voor)overleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

15.3 Planprocedure: inspraak op basis van de gemeentelijke inspraakverordening

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.6 Bro opgenomen.

15.4 Planprocedure: zienswijzen en vaststelling

PM

Separate bijlagen

Bijlage 1: Externe veiligheid

Bijlage 2: Ontwerpbesluit hogere waarde

Bijlage 3: Advies Archeologie Monseigneur Bekkersstraat ong. Schijndel

Bijlage 4: Landschappelijke inpassing

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek