

Ontwerp-omgevingsvergunning

Dossier: OV-2021-0041

Kenmerk: 1948364140

Op 15 januari 2021 is er een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van Aldi Best BV, Postbus 304, 5680 AH te Best betreffende het vernieuwen van de Aldi en het realiseren van appartementen plaatselijk bekend Hoofdstraat 154 te Schijndel.

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Reclame
- Uitvoeren van een werk of werkzaamheden

Ontvankelijkheid

De gegevens om tot een beoordeling van de aanvraag te komen waren volledig bijgevoegd.

Procedure

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2017 de Regeling instrumenten ruimtelijke ordening vastgesteld. In deze regeling is opgenomen de coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis daarvan kunnen burgemeester en wethouders overgaan tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van besluiten, voor zover deze betreffen de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt op basis daarvan samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van het zwembad in één procedure behandeld en voorbereid. Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ligt daarom ook de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van appartementen en nieuwbouw Aldi ter inzage.

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4 van de Awb, met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De aanvraag is getoetst voor de activiteit bouwen aan het bepaalde in artikel 2.10 van de Wabo, en voor de activiteit Uitvoeren van een werk of werkzaamheden aan het bepaalde in artikel 2.11 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de indieningseisen.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.10, 2.11, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Uitvoeren van een werk of werkzaamheden

Toekennen huisnummer(s)

Op grond van artikel 3 lid 2 van "Verordening naamgeving en nummering (adressen)" kennen wij aan de verblijfsobjecten de huisnummers Hoofdstraat 152 (voorentree Aldi), Hoofdstraat 154 (entree nieuwe commerciële ruimte, Hoofdstraat 154.01 en 154.02 (nieuwe bovenwoningen) en Catharinaplein 19 (hoofdentree Aldi) toe. PostNL heeft aan deze verblijfsobjecten de postcode 5481 AJ toegekend.

Bijlagen

De volgende beoordelingen inclusief de daarin opgenomen voorschriften maken deel uit van deze beschikking:

- Bijlage 1: Beoordeling activiteit bouwen
- Bijlage 2: Beoordeling activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze beschikking en zijn bijgevoegd:

- Bijlage 3: Aanvraagformulier (Aldi aan de Hoofdstraat te Schijndel); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 4: Constructiegegevens (E302_fundering-_details_26-06-2020_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 5: Bouwbesluit (EP_Appartement_Type_B_-rechts_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 6: Tekening (F200_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 7: Bodemrapportage (Verkennd_bodem_en_asbest_onderzoek_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 8: Bouwbesluit (EP_Appartement_Type_A_-links_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 9: Bouwbesluit (EP_rapport_Aldi_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 10: Constructiegegevens (2020-06-26_constructieschema_staal_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 11: Tekening (A200_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 12: Tekening (A300_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 13: Overig (Aanvullend_soortgericht_onderzoek_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 14: Overig (AIM-melding_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 15: Akoestisch rapport (Akoestisch_onderzoek_geluidwering_gevels_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 16: Akoestisch rapport (Akoestisch_onderzoek_omgevingslawaai_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 17: Akoestisch rapport (Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaai_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 18: Archeologie (Archeologisch_bureau_en_verkennd_booronderzoek_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 19: Constructiegegevens (B2-002_constructieve_uitgangspunten_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 20: Constructieberekening (BB_Appartement_Type_A_-links_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 21: Constructieberekening (BB_Appartement_Type_B_-rechts_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 22: Overig (Bomen_Effect_Analyse_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 23: Constructiegegevens (E301_fundering-_betonwanden_26-06-2020_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 24: Situatie (F100_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 25: Situatie (F101_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 26: Tekening (F301_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 27: Tekening (F502_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 28: Overig (Quickscan_flora_en_fauna_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 29: Situatie (A100_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 30: Foto (Fotoblad_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 31: Constructiegegevens (F500_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 32: Tekening (F310_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
- Bijlage 33: Constructiegegevens (F501_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;

Bijlage 34: Tekening (F503_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
Bijlage 35: Tekening (F600_-_2021-01-15_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
Bijlage 36: Overig (Formulier_toetsingskader_veilig_onderhoud_2012_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
Bijlage 37: Bodemrapportage (Milieukundig_bodemonderzoek_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
Bijlage 38: Overig (Notitie_Parkeerdrukonderzoek_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
Bijlage 39: Overig (Ruimtelijk_Economisch_onderzoek_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
Bijlage 40: Overig (Verslag_omgevingsdialoog_pdf); ontvangst d.d. 15-01-2021;
Bijlage 41: Tekening (F300a_-_2021-01-18_pdf); ontvangst d.d. 18-01-2021;
Bijlage 42: Brandveiligheid (Rapportage_brandveiligheid); ontvangst d.d. 18-01-2021;
Bijlage 43: Tekening (F400a_-_2021-01-18_pdf); ontvangst d.d. 18-01-2021;
Bijlage 44: Overig (Werk_of_werkzaamheden_uitvoeren_pdf); ontvangst d.d. 10-03-2021;
Bijlage 45: Bouwbesluit (BENG_berekeningen_pdf); ontvangst d.d. 06-04-2021;
Bijlage 46: Archeologie(Programma_van_Eisen_12606.005_Hoofdstraat_154_te_Schijndel_versie_2_pdf);
Bijlage 47: Overig (Memo_Stikstof_pdf).

Ter inzage legging

Het ontwerp bestemmingsplan 'Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154' en de ontwerp omgevingsvergunning met alle daarbij behorende stukken ligt vanaf donderdag 26 augustus 2021 zes weken voor een ieder ter inzage. Het ontwerp bestemmingsplan is te raadplegen via de gemeentelijke website: www.meerijstad.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl waar het te vinden is onder planID: NL.IMRO.1948.SCH001BP0022020P-ON01.

Ook kunnen het ontwerp bestemmingsplan en de relevante stukken van de ontwerp omgevingsvergunning worden ingezien in het gemeentehuis, en kunnen stukken van de ontwerp omgevingsvergunning op verzoek digitaal worden toegestuurd.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning kan een ieder gedurende bovengenoemde termijn zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen naar voren brengen.

Schriftelijke zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Meerijstad, Postbus 10.001, 5460 DA te Veghel en schriftelijke zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerijstad, Postbus 10.001, 5460 DA te Veghel.

Veghel, 23 augustus 2021

Hoogachtend

Namens burgemeester en wethouders van Meerijstad,



Dhr. T.P.M. van Gerven
Vergunningverlener

Bijlage 1: Beoordeling activiteit bouwen

Dossier: OV-2021-0041

Kenmerk: 1948364140

De aanvraag betreft de activiteit 'bouwen': het bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bouwplan

De aanvraag betreft het vernieuwen van de Aldi en het realiseren van appartementen.

Beoordeling en overweging

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staan de toetsingsgronden vermeld met betrekking tot de activiteit bouwen. De vergunning kan alleen worden verleend als voldaan wordt aan alle in dit artikel genoemde gronden. De aanvraag voldoet, eventueel na het stellen van aanvullende voorschriften, aan onderstaande toetsingscriteria.

Bestemmingsplan

Voor de activiteit gelden de bestemmingsplanvoorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Plancontour Centrum 2009'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemmingen 'Centrumvoorzieningen', 'Verkeersdoeleinden', 'Woondoeleinden', 'Tuin' en 'Erf', en de dubbelbestemming 'Hoge archeologische waarde'.

De aanvraag voldoet niet aan de hierop van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bouw van de winkel en appartementen op de onderhavige locatie niet mogelijk. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan (partieel) herzien te worden.

De activiteit is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan 'Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154'. Het perceel heeft daarin de enkelbestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer', en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Het plan voldoet aan de planvoorschriften van het ontwerpbestemmingsplan 'Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154'.

Archeologie

In het ontwerpbestemmingsplan 'Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154' heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op basis van artikel 5.2 mag op deze gronden uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

Er is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Hoofdstraat 154 te Schijndel - Gemeente Meierijstad - Econsultancy Rapportnr. 12606.002 - conceptversie v. 2 – 22 juli 2020).

Hierbij is geconcludeerd dat het uitvoeren van een vervolgonderzoek noodzakelijk is in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek voor delen van het plangebied die niet al

verstoord zijn. Hierbij worden verspreid over het plangebied sleuven gegraven met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Hiervoor is inmiddels een Programma van eisen opgesteld (Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek - Hoofdstraat 154 te Schijndel in de gemeente Meierijstad - Econsultancy PvE nr 12606.005 - definitief D1, 11 augustus 2020).

De uitvoering van het gehele onderzoek dient conform de KNA v. 4.1, protocol 4003 en onderhavig Programma van Eisen te gebeuren.

Het oppervlak wat onderzocht dient te worden is 250 m²; daartoe worden er twee proefsleuven getrokken van 25 x 4 m en één proefsleuf van ca. 12,5 x 4 m. Hiermee wordt 250 m², ca. 10 % van het onderzoeksgebied onderzocht. Met de ligging van de proefsleuven is ervan uitgegaan dat de aanwezige bebouwing is gesloopt tot op maaiveld. Er is rekening gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen ter plaatse van de parkeerplaats en de al vrijgegeven zones. Er wordt uitgegaan van de aanleg van één vlak; mocht het noodzakelijk zijn om een tweede vlak aan te leggen, dan dienen sporen in het eerste vlak afgewerkt te zijn. Voor het overige wordt verwezen naar het PvE zelf.

Welstand

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in samenhang met welstandsaspecten in de gemeente Meierijstad is uiteengezet in beleidsregels, als beoordelingscriteria van een aanvraag, opgenomen in de zogenoemde 'welstandscriteria'.

Op 1 augustus 2018 is de Welstandsnota Meierijstad 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit' in werking getreden. De nota vervangt de afzonderlijke welstandnota's van de voormalige gemeenten Veghel, Sint Oedenrode en Schijndel en is gebaseerd op het afschaffen van de welstandsbeoordeling waar het kan en blijft gelden voor gebieden waar het nodig is. De welstandsbeoordeling blijft hierdoor beperkt voor aanvragen omgevingsvergunning in/voor:

- (historische) centrumgebieden van Schijndel, Sint Oedenrode, Veghel en Erp
- monumenten
- cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden
- bijzondere bebouwing en ensembles
- gebieden met een beeldkwaliteitsplan
- reclame - uitingen
- alle overige situaties zijn welstandsvrij met uitzondering van nieuwbouw.

Het bouwwerk is gelegen in het centrumgebied van Schijndel. Van toepassing zijn criteria behorende bij historische waarden.

De welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft in haar vergadering van 26 november 2020 geoordeeld dat onderhavige aanvraag voldoet. De commissie gaat ervan uit dat de puien en ramen transparant worden (niet dichtplakken met posters en pleit voor een spijlen hekwerk rondom (zijkant en achterkant). Ook worden een haag en leilindes geplant conform het plan en in overleg met de gemeente.

In de aanvraag is met de genoemde opmerkingen rekening gehouden.

Bodemtoets

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem en puin Uitbreiding Aldi te Schijndel, Econsultancy kenmerk 12606.004, d.d. 23 juli 2020).

Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de resultaten uit de 'rapportage milieuhygiënisch vooronderzoek Catharinaplein 15-17 en Hoofdstraat 152-154 te Schijndel' (Econsultancy, kenmerk 12606.001, d.d. 28 mei 2020).

De conclusie van het onderzoek is dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bouwplannen. De omgevingsvergunning kan op basis van deze bodemonderzoeken worden verstrekt met de nadrukkelijke opmerking dat deze vergunning pas geëffectueerd wordt nadat een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden na sloop van de aanwezige bebouwing en verhardingen.

Bouwverordening

Onderhavige aanvraag voldoet aan de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Op basis van het onderhavige bouwplan is het aannemelijk dat er voldaan wordt aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. De aanvrager c.q. vergunninghouder is verantwoordelijk voor uitvoering van het bouwplan conform de bepalingen van het Bouwbesluit.

De aanvraag bevat een gelijkwaardigheidsverzoek wat betreft de brandveiligheidseisen. De gelijkwaardigheid geldt voor de volgende voorschriften: Afdeling 2.10 'Beperking van uitbreiding van brand' (artikel 2.81 t/m 2.84 Nieuwbouw) van het Bouwbesluit. De omvang van het brandcompartiment van de winkel is namelijk meer dan 1000 m².

Dit gelijkwaardigheidsverzoek is als gelijkwaardig beoordeeld v.w.b. brandveiligheid. De bijbehorende voorzieningen (bouwkundig, installatietechnisch en overige) moeten blijvend in stand worden gehouden en hierop vindt in de gebruiksfase toezicht plaats.

Wet natuurbescherming

Op 2 maart 2021 is bij gedeputeerde Staten een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.3 lid 1, 3.4 lid 2, 3.8 lid 1, 3.9 lid 2, en/of 3.10 lid 2, van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, ingediend. Alhoewel hierop nog geen besluit is genomen, verwachten we gezien de uitgevoerde onderzoeken geen belemmering en gaan we er van uit dat de ontheffing verleend wordt.

Er heeft een stikstofdepositieonderzoek plaatsgevonden, vastgelegd in:

- Memo 'Stikstofberekening aanleg- en gebruiksfase Aldi te Schijndel', Rho, d.d. 31 maart 2020;
- AERIUS-berekening 'Aldi Schijndel aanlegfase 2021', kenmerk RqutSUg8wcxh, d.d. 31 maart 2021, 16:40;
- AERIUS-berekening 'Aldi Schijndel gebruiksfase 2022', kenmerk RZ9LWLLKUSof, d.d. 31 maart 2021, 16:41.

De aangeleverde gegevens geven voldoende zekerheid dat het plan in de aanleg- en gebruiksfase geen significant negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

De ontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Wij hebben op basis van bovengenoemde beoordeling van het bouwplan besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen, met daaraan de navolgende voorschriften verbonden.

Voorschriften

Aan deze beschikking verbinden wij op grond van artikel 2.22 van de Wabo de volgende voorschriften:

- Gedurende de uitvoer van het bouwplan dienen de volgende meldingen te worden gedaan bij werkatelier VTH;
 - twee weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de NAW-gegevens van de uitvoerder van het bouwplan worden doorgegeven aan: bouwen@meierijstad.nl.
 - wanneer u start met de werkzaamheden dient dit te worden doorgegeven aan de VTH toezichthouders, via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: bouwen@meierijstad.nl.
 - wanneer het bouwplan gereed is of in gebruik wordt genomen dient u dit door te geven aan de VTH toezichthouders, via 14 0413 of per e-mail aan: bouwen@meierijstad.nl.

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende gegevens ter controle overgelegd te worden:
 - Een aanvullend bodemonderzoek, uit te voeren na sloop van de aanwezige bebouwing en verhardingen, dat voldoet aan de NEN 5740;
 - Een rapportage van een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek voor delen van het plangebied die niet al verstoord zijn. Met de ligging van de proefsleuven is ervan uitgegaan dat de aanwezige bebouwing is gesloopt tot op maaiveld. De uitvoering van het gehele onderzoek dient conform de KNA v. 4.1, protocol 4003 en het goedgekeurde Programma van Eisen te gebeuren (Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek - Hoofdstraat 154 te Schijndel in de gemeente Meierijstad - Econsultancy PvE nr 12606.005 - definitief D1, 11 augustus 2020);
 - De sonderingen en het funderingsadvies;
 - De constructieberekeningen en definitieve tekeningen;
 - Constructietekeningen en –berekening van de systeemvloeren.
 - Een bouwveiligheidsplan;
 - Om personen voldoende tijd te kunnen bieden om te vluchten mogen op grond van artikel 2.69a van het Bouwbesluit 2012 elektrische leidingen en pijpisolatie in of aan een gebouw niet bijdragen aan een te grote branduitbreiding of rookontwikkeling. Dit geldt niet voor leidingen die zodanig zijn weggewerkt in andere constructieonderdelen, zoals wanden, dat deze niet zelf grenzen aan de binnen- of buitenlucht. Er dient te worden aangetoond dat de elektrische leidingen en de pijpisolatie in of aan het gebouw voldoen aan de brand- en rookklassen zoals gesteld in artikel 2.69a, bepaald volgens de NEN 13501-1 en NEN 13501-6;
 - Op grond van artikel 2.84 lid 1, 2.94 lid 1, 2.94 lid 2 van het Bouwbesluit moeten van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid bezitten, testrapporten conform de NEN 6069, 6076, 6077 (of eenzelfde Europese norm) overgelegd worden.
- Bouwbesluit 2012 Artikel 6.20 lid 1
Uit de NEN 6060 blijkt dat er een brandmeldinstallatie met ontruimingssignaal moet worden aangebracht. Deze installatie is bedoeld om een brand, al dan niet na een automatische detectie, te kunnen lokaliseren en signaleren. Hierna kan de interne organisatie worden gewaarschuwd en kunnen automatisch alle noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen worden geactiveerd. De aanwezige personen kunnen zich hiermee vervolgens in veiligheid brengen of in veiligheid worden gebracht.
Het Programma van Eisen voor de betreffende installaties met ten minste 4 weken voor de start van de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegd gezag.
- De aanvraag bevat een gelijkwaardigheidsverzoek wat betreft de brandveiligheidseisen. De gelijkwaardigheid geldt voor de volgende voorschriften: Afdeling 2.10 'Beperking van uitbreiding van brand' (artikel 2.81 t/m 2.84 Nieuwbouw) van het Bouwbesluit (omvang brandcompartiment). Dit gelijkwaardigheidsverzoek is als gelijkwaardig beoordeeld v.w.b. brandveiligheid. De bijbehorende voorzieningen (bouwkundig, installatietechnisch en overige) moeten blijvend in stand worden gehouden en hierop vindt in de gebruiksfase toezicht plaats.
- Bouwbesluit 2012 artikel 1.18
Het object is verplicht om een gebruiksmelding in te dienen, op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit. Minimaal 4 weken voor in gebruik name van het object moet een gebruiksmelding ingediend zijn bij het bevoegd gezag.
- De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting uit het geluidrapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoofdstraat 154 te Schijndel", met kenmerk 2008/134/RV-01, versie 0, opgesteld door Tritium Advies op 29 oktober 2020 en 33 dB. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde

karacteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan de hierboven genoemde karakteristieke geluidwering.

Om te kunnen voldoen aan de minimale karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, dienen de geluidwerende voorzieningen in acht te worden genomen, zoals opgenomen in de door Tritium Advies B.V. opgestelde rapportage 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Hoofdstraat 154 te Schijndel' van 8 december 2020 met kenmerk 2008/134/RV-03'.

- De inrichting van het plangebied en het aangrenzende terrein (Catharinaplein) dient in overleg met de gemeente te worden uitgevoerd conform tekening 'Situatie (F100 – 2021-01-15.pdf)'. Daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt:
 - Er worden vogelvoorzieningen/neststenen (voor bijvoorbeeld de gierzwaluw en huismus) in of aan het gebouw gerealiseerd;
 - De linker zijgevel aan het Catharinaplein krijgt een groene aankleding;
 - Er wordt een doorlopende haag tussen de beschermde knotlindes geplant;
 - Er worden (blok)hagen rondom de parkeervakken aangeplant;
 - de parkeerkoffer direct ten westen van de nieuwbouw zal groen worden omzoomd door een blokhaag en leilindes;
 - Aan het parkeerplein (parkeervak 80 t/m 106) worden 4 nieuwe bomen aangeplant.
- Er dient te worden voldaan aan de algemene voorwaarden zoals opgenomen in het rapport 'Bomen Effect Analyse Hoofdstraat 150-152 Schijndel' van Pius Floris Boomverzorging Vught d.d. 13 februari 2021.
- Met de uitvoering van de gewapend beton-, staal- en houtconstructies mag pas worden begonnen nadat de statische berekeningen met bijbehorende tekeningen zijn goedgekeurd door een van de VTH vergunningverleners.
- Als nadere eis wordt gesteld dat, vóórdat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, materiaalmonsters van de gevelstenen en van de dakbedekking aan de VTH vergunningverleners zijn voorgelegd en u een bevestiging heeft gehad dat deze zijn goedgekeurd.
- De kleur en kwaliteit van de materialen moeten in overeenstemming zijn met die van de bestaande bouw.
- Indien tijdens de bouw detail-, of materiaalkeuzes worden gemaakt die niet voldoende uitgewerkt waren bij de aanvraag, en waarvan is aangenomen dat deze voldoen aan het Bouwbesluit, dient bij twijfel ten genoegen van de met het toezicht belaste ambtenaar alsnog aangetoond te worden of aan het Bouwbesluit wordt voldaan.
- Het afvalwater en regenwater dient gescheiden ingezameld en afgevoerd te worden. Voordat wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel dient e.e.a. te worden gecontroleerd. U kunt hiervoor een afspraak maken met een VTH toezichthouder, via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: bouwen@meerijstad.nl.
- Met de uitvoering van onderhavig bouwplan mag pas worden gestart wanneer een bodemonderzoek van de bouwlocatie na sloop is overlegd aan en is goedgekeurd door een VTH vergunningverlener.
- Alle in het werk toe te passen steenachtige bouwstoffen (inclusief grond), die in contact kunnen komen met regen-, grond- of oppervlaktewater, dienen te voldoen aan de eisen gesteld in het Besluit bodemkwaliteit.
- Werkzaamheden die betrekking hebben op de constructie moeten minimaal 2 werkdagen van tevoren gemeld worden aan de VTH toezichthouders, via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: bouwen@meerijstad.nl.
- In het object dient op grond van artikel 6.19. juncto 6.20. van het Bouwbesluit 2012 een brandmeldinstallatie geplaatst te worden die voldoet aan de NEN 2535. Minimaal 4 weken voor

aanleg van de betreffende installatie dient een programma van eisen met tekening ter goedkeuring overlegd te worden aan de gemeente.

Let op: Er mag pas gestart worden met de aanleg van de brandmeldinstallatie indien alle betrokken partijen het programma van eisen hebben ondertekend.

- In het object dient op grond van artikel 6.22. juncto 6.23. van het Bouwbesluit 2012 een ontruimingsalarminstallatie geplaatst te worden die voldoet aan de NEN 2575. Minimaal 4 weken voor aanleg van de betreffende installatie dient een programma van eisen met tekening ter goedkeuring overlegd te worden aan de gemeente.
Let op: Er mag pas gestart worden met de aanleg van de brandmeldinstallatie indien alle betrokken partijen het programma van eisen hebben ondertekend.
- Het is mogelijk dat alsnog zogenaamde toevalsvondsten kunnen voorkomen in vrijgegeven of vrij te geven delen van het plangebied. Bij graafwerkzaamheden kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig kan worden uitgesloten. U dient dan ook altijd alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van archeologische resten is conform de Erfgoedwet, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing. In de praktijk kunt u dit het beste per ommekeer melden aan de gemeente Meierijstad via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: info@meerijstad.nl.

Tevens wijzen wij u nog op het volgende:

- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet begonnen zijn met de (bouw)werkzaamheden.
- Wanneer naast onderhavig bouwplan tevens het aanleggen van een in- en uitrit, het kappen van bomen en dergelijke gewenst is, wijzen wij u erop dat hiervoor tevens vergunningen / meldingen nodig zijn. Wij verwijzen hiervoor naar het KlantContactCentrum van de gemeente Meierijstad en/of naar onze website www.meerijstad.nl.
- Wanneer u tijdelijk gebruik wenst te maken van gemeentegrond kan het zijn dat u hiervoor een ontheffing moet aanvragen. Een ontheffing dient u minimaal 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen. Wij verwijzen u hiervoor naar het KlantContactCentrum van de gemeente Meierijstad en/of naar onze website [www.meerijstad.nl](http://www.meerijstad.nl/home/alle-onderwerpen_3130/product/gemeentegrond-gebruiken_67.html) via de link https://www.meerijstad.nl/home/alle-onderwerpen_3130/product/gemeentegrond-gebruiken_67.html.
- Indien u voor werkzaamheden de grond roert raden wij u aan een KLIC-melding te doen. Het KLIC is bereikbaar via telefoonnummer 0800-0080 en via de website <http://www.klic.nl/>.
- Het bouwwerk en het bouwpeil moet door een landmeter van de gemeente Meierijstad uitgezet worden, hiervoor kan een afspraak gepland worden via telefoonnummer 14 0413, of per e-mail aan: info@meerijstad.nl.
- De grond op de locatie mag worden hergebruikt (zgn. gesloten grondbalans). Indien de grond wordt afgevoerd en elders toegepast gaat worden zijn de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeleid van de regio Noordoost-Brabant van toepassing.
- Voor het (brandveilig) gebruik van het object geldt op grond van artikel 1.18. van het Bouwbesluit 2012 een meldplicht. Minimaal 4 weken voor in gebruik name van het object dient een gebruiksmelding ingediend te worden bij de gemeente. Hierbij dient u er rekening mee te houden dat de gemeente aanvullende voorwaarden kan stellen.
- Voor het slopen van bouwwerken geldt op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 een meldplicht indien daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen. Op grond van artikel 3 van het Asbestverwijderingsbesluit dient voor aanvang van de sloopwerkzaamheden een

asbestinventarisatie te worden verricht en een asbestinventarisatierapport te worden opgesteld indien in het bouwwerk naar redelijke verwachting asbest of een asbesthoudend product is toegepast. Meer informatie hierover en uitzonderingen hierop kunt u vinden in § 1.7 van het Bouwbesluit 2012 en in § 2 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

- Lozingen op oppervlaktewater (afval- en of hemelwater) zijn veelal ook meld- of vergunningplichtig. Voor meer informatie kunt u contact op nemen met het waterschap. De melding of vergunning kunt u indienen via Omgevingsloket Online (zie <https://www.omgevingsloket.nl/>)
- Voor het onttrekken en infiltreren van grondwater (bijv. bronbemaling) heeft u, afhankelijk van de hoeveelheid, toestemming c.q. een vergunning nodig. Voor meer informatie kunt u contact op nemen met het waterschap. De melding of vergunning kunt u indienen via Omgevingsloket Online (zie <https://www.omgevingsloket.nl/>)
Meer informatie kunt u ook terug vinden in de Keur van de waterschap.
- Het is mogelijk dat er voor de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel en de nutsvoorzieningen extra voorzieningen moeten worden gemaakt. Voor vragen en informatie over de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel kunt u contact opnemen met werkatelier Uitvoering water en riolering, via telefoonnummer 14 0413, of per e-mail aan: info@meierijstad.nl. Voor vragen over de overige aansluiting adviseren wij u om contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven. Wij adviseren alvorens u start met de bouw hierover afspraken te maken.
- Wij adviseren u om voordat u start met de bouwwerkzaamheden eerst met uw burens te overleggen en ze in te lichten over uw voorgenomen bouwplannen; dit in verband met rechten en plichten van eigenaars van naburige erven, zoals in boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek is geregeld.

Bijlage 2: Beoordeling activiteit uitvoeren van een werk of werkzaamheden.

Dossier: OV-2021-0041

Kenmerk: 1948364140

De aanvraag betreft de 'activiteit uitvoeren van een werk of werkzaamheden': het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit is bepaald, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In artikel 2.11 van de Wabo staan de toetsingsgronden voor deze activiteit. De vergunning kan alleen worden verleend als aan deze regels wordt voldaan. De aanvraag is hieraan getoetst.

Bestemmingsplan

Voor de activiteit gelden de bestemmingsplanvoorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Plancontour Centrum 2009'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemmingen 'Centrumvoorzieningen', 'Verkeersdoeleinden', 'Woondoeleinden', 'Tuin' en 'Erf', en de dubbelbestemming 'Hoge archeologische waarde'.

De aanvraag voldoet niet aan de hierop van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan (partieel) herzien te worden.

Ontwerpbestemmingsplan 'Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154'

De activiteit is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan 'Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154'. Het perceel heeft daarin de enkelbestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer', en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op basis van artikel 5.3 is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden noodzakelijk voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het verdiepen en afgraven van de zeebodem;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

De werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden

geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Er is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Hoofdstraat 154 te Schijndel - Gemeente Meierijstad - Econsultancy Rapportnr. 12606.002 - conceptversie v. 2 – 22 juli 2020).

Hierbij is geconcludeerd dat het uitvoeren van een vervolgonderzoek noodzakelijk is in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek voor delen van het plangebied die niet al verstoord zijn. Hierbij worden verspreid over het plangebied sleuven gegraven met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Hiervoor is inmiddels een Programma van Eisen opgesteld (Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek - Hoofdstraat 154 te Schijndel in de gemeente Meierijstad - Econsultancy PvE nr 12606.005 - definitief D1, 11 augustus 2020).

De uitvoering van het gehele onderzoek dient conform de KNA v. 4.1, protocol 4003 en onderhavig Programma van Eisen te gebeuren.

Het oppervlak wat onderzocht dient te worden is 250 m²; daartoe worden er twee proefsleuven getrokken van 25 x 4 m en één proefsleuf van ca. 12,5 x 4 m. Hiermee wordt 250 m², ca. 10 % van het onderzoeksgebied onderzocht. Met de ligging van de proefsleuven is ervan uitgegaan dat de aanwezige bebouwing is gesloopt tot op maaiveld. Er is rekening gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen ter plaatse van de parkeerplaats en de al vrijgegeven zones. Er wordt uitgegaan van de aanleg van één vlak; mocht het noodzakelijk zijn om een tweede vlak aan te leggen, dan dienen sporen in het eerste vlak afgewerkt te zijn. Voor het overige wordt verwezen naar het Programma van Eisen zelf.

Conclusie

Wij hebben op basis van deze beoordeling geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de toetsingsgronden en hebben daarom besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit uitvoeren van een werk of werkzaamheden te verlenen.

Voorschriften

Aan deze beschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit uitvoeren van een werk of werkzaamheden verbinden wij, op grond van artikel 2.22 van de Wabo, de volgende voorschriften:

- Gedurende de uitvoer van een werk of werkzaamheden moet aan de toezichthouders VTH worden gemeld;
 - wanneer er met een werk of werkzaamheden wordt gestart en
 - wanneer een werk gereed is of werkzaamheden gereed zijn.Dit kunt u doen via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: bouwen@meierijstad.nl.
- Er dient archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden (na sloop van de aanwezige bebouwing tot op maaiveld). De uitvoering van het gehele proefsleuvenonderzoek dient conform de KNA v. 4.1, protocol 4003 en het goedgekeurde Programma van Eisen te gebeuren (Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek - Hoofdstraat 154 te Schijndel in de gemeente Meierijstad - Econsultancy PvE nr 12606.005 - definitief D1, 11 augustus 2020).
- Verder is het mogelijk dat alsnog zogenaamde toevalsvondsten kunnen voorkomen in vrijgegeven of vrij te geven delen van het plangebied. Bij graafwerkzaamheden kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig kan worden uitgesloten. U dient dan ook altijd alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van archeologische resten is conform de Erfgoedwet, artikel 5.10

(Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing. In de praktijk kunt u dit het beste per ommegaande melden aan de gemeente Meierijstad via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: info@meierijstad.nl.

- Alle in het werk toe te passen steenachtige bouwstoffen (inclusief grond), die in contact kunnen komen met regen-, grond- of oppervlaktewater, moeten voldoen aan de eisen gesteld in het Besluit bodemkwaliteit.
- Uitvoeren van een werk of werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.