



Ontwerp-bestemmingsplan

“Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.SCH001BP0052018P-ON01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **Ontwerp-bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013, herziening
Hoofdstraat 51-53”**

Datum: 14-09-2018
Projectnummer: 2018.108
Status / versie: Definitief / 14-09-2018

Initiatiefnemer: **Hopbel Staete B.V.**
(Post)adres: Dr. Ariënsstraat 1
5481 BW Schijndel

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Auteurs: Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

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.



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Achtergrond en doel van het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Huidige situatie omgeving	9
2.2	plangebied	9
3.	VISIE OP HET PLAN(GEBIED).....	11
3.1	Uitgangspunten	11
3.2	Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied).....	11
3.3	Perspectief.....	15
4.	BELEIDSKADER	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	22
4.4	Gemeentelijk beleid	26
5.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	35
6.	GROENSTRUCTUUR EN FLORA EN FAUNA.....	38
7.	WATER.....	41
8.	FYSIEKE BELEMMERINGEN.....	43
9.	MILIEU-HYGIËNISCHE VERANTWOORDING	46
9.1	Inleiding	46
9.2	M.e.r.-beoordeling	46
9.3	Bodem	48
9.4	Geluid (wegverkeerslawaai)	50
9.5	Milieuzonering (geur en industrielawaai).....	51
9.6	Luchtkwaliteit	54
9.7	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen.....	57



9.8	Externe veiligheid	58
9.9	Duurzaam en slim bouwen	62
10.	VERKEER EN PARKEREN.....	64
11.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	66
11.1	Het bestemmingsplan als juridisch instrument	66
11.2	Systematiek van de regels	66
11.3	Bebouwing algemeen	67
11.4	Toelichting bestemmingen.....	67
12.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	68
13.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69

Bijlagen

1. Bureau voor Archeologie, rapport 630, een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, 30 augustus 2018;
2. Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kerkstraat 51-53 te Schijndel, kenmerk: BE/2018/068/r, 10 april 2018;
3. MILON, Watertoets ter plaatse van de Hoofdstraat 51-53-53a te Schijndel, projectnummer: 20181132, 11 april 2018;
4. De Roever Omgevingsadvies, Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Hoofdstraat 51-53 Schijndel, Realisatie 12 bungalows, documentnummer: 20180284/TH/C02, 16 maart 2018;
5. MILON, Milieuhygiënisch vooronderzoek aan de Hoofdstraat 51-53 te Schijndel, projectnummer: 20181200, 23 maart 2018;
6. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Hoofdstraat 51-53 te Schijndel, te Erp Ontwikkelen 12 bungalows, documentnummer: 20180283/C01/RK, 16 maart 2018;
- 7.1 Omgevingsdialoog - Verslag bijeenkomst omwonenden 30-08-17;
- 7.2 Omgevingsdialoog – Verslag bijeenkomst omwonenden 08-09-17.



1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Door initiatiefnemer is bij de voormalige gemeente Schijndel een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie aan de Hoofdstraat 51-53-53a in Schijndel tot woningbouwlocatie. Deze locatie betreft het voormalige bedrijfsterrein van autobedrijf Fassbender-Schellekens.

De herontwikkeling voorziet concreet in het slopen van alle bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van 11 patiowoningen en (aan de Hoofdstraatzijde) 5 appartementen, met de daarbij behorende (infrastructurele) voorzieningen en terreininrichting. Een garagebedrijf maakt derhalve plaats voor woningen. Gelet op de ligging van het plangebied in het centrum van Schijndel kan deze transformatie uit ruimtelijk oogpunt als een kwaliteitsverbetering worden gezien.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013". Bij brief van 30 juni 2016 heeft het college van de voormalige gemeente Schijndel echter besloten in principemedewerking te verlenen aan de realisatie van het bouwplan. De principemedewerking was verbonden aan randvoorwaarden op het gebied van stedenbouw, volkshuisvesting, verkeer en civiele techniek, water, groen, financiën en milieu. Deze randvoorwaarden zijn in ogenschouw genomen bij de verdere planontwikkeling en waar nodig bijgeschaafd en uitgewerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Uit deze plantoelichting blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan. Het bestemmingsplan legt daarmee een planologische en juridische basis om te komen tot de realisatie van het planvoornemen. In dit kader worden de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Kortom, het bestemmingsplan onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied. Ook moet blijken hoe het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming(en) middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.



Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hoofdstraat 51-53, in de kom c.q. het centrum van Schijndel.

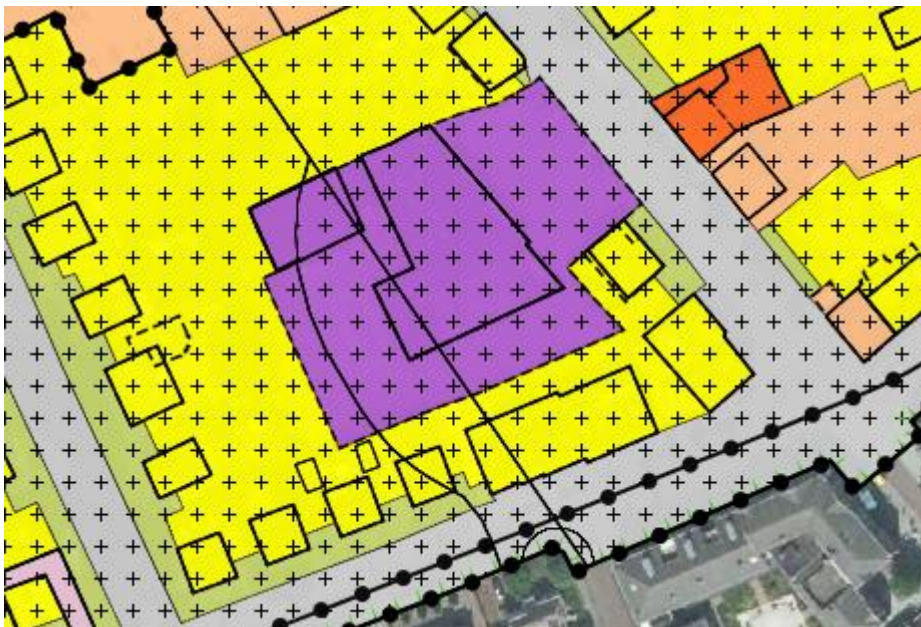
Hierna is een luchtfoto opgenomen met rood omljnd de ligging en globale begrenzing van het plangebied.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013” van de voormalige gemeente Schijndel (vastgesteld 9 oktober 2013) en heeft de bestemmingen ‘Bedrijf’ (voor het grootste gedeelte) met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf’, ‘Wonen’, ‘Tuin’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2, 3 en 4’ (zie hoofdstuk 5 in combinatie met [bijlage 1](#) voor een nadere toelichting over de archeologische aspecten in relatie tot onderhavig plan). Verder ligt er deels een bouwvlak op de bedrijfsbestemming en geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotop’ (zie hoofdstuk 8 voor een nadere toelichting over de gevolgen van de aanwezigheid van de molenbiotop voor onderhavig plan).

Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het thans vigerende bestemmingsplan met daarop in paars het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.



Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling gericht op de realisatie van woningen. Dit is in strijd met de bestemming ‘Bedrijf’ welke (ter plaatse) ziet op het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een garagebedrijf met autohandel en binnen welke bestemming geen (bedrijfs)woning is toegestaan. Met de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan verdwijnen de vigerende bestemmingen en komen de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’ daarvoor terug. Een en ander ten behoeve van de realisatie van de voorgenomen planontwikkeling.



1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. De hoofdstukken 5 tot en 10 met gaan in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11, de onderdelen economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 12 en de en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 13.



2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied ligt in het centrum van Schijndel aan de Hoofdstraat 51-53-53a. In oostelijke richting bevindt zich de openbare weg (Hoofdstraat) met gemengde, horecavoorzieningen en woningen. In de overige richtingen is de locatie omsloten door percelen welke in gebruik zijn voor woondoeleinden.

2.2 plangebied

Het plangebied aan de Hoofdstraat 51-53-53a is kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie H, nummers 1750, 2395 en 6134. De oppervlakte bedraagt circa 4.000 m².

Navolgende foto's geven de huidige situatie van het plangebied weer. Op de foto's is tevens de woning Hoofdstraat 55 te zien. Dit gemeentemonument maakt geen onderdeel uit het van voorliggend bestemmingsplan en blijft derhalve onaangetast.



Op het terrein is van 1949 tot 2014 autobedrijf Fassbender-Schellekens gevestigd geweest. De bedrijfsactiviteiten aan de Hoofdstraat 51-53-53a richtten zich met name gericht op:

- stalling van personenauto's en bussen (achterterrein);
- autoreparatiewerkplaats/showroom;
- wassen van bussen en personenauto's;
- opslag van onderdelen, materialen en grondstoffen voor reparaties en brandstoffen;
- busremise;
- kantoorwerkzaamheden en kantine.

Het voorterrein, waar zich in het verleden de benzinepompinstallaties bevonden, en het, deels bebouwde, achterterrein zijn geheel verhard.

Onderhavig initiatief heeft mede tot gevolg dat alle bestaande bebouwing en verharding ten dienste van het (voormalige) garagebedrijf teniet wordt gedaan.



3. VISIE OP HET PLAN(GEBIED)

3.1 Uitgangspunten

Bij het ontwerpen van de woningen dienen de algemene uitgangspunten in acht te worden genomen die gelden voor woningbouwontwikkelingen in de stedelijke kern. Zo moeten de inhoud, typologie, architectuur van de woningen en de tuinen passend zijn in de omgeving.

Specifiek voor het plangebied geldt dat dit gebied aan beide zijden wordt begrensd door (gemeentelijke) monumenten. Met name om deze reden zijn bij de herontwikkeling van het plangebied de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd die vervolgens zijn vertaald en uitgewerkt en op onderdelen zijn geoptimaliseerd in onderhavig bestemmingsplan:

- doorzetten van de karakteristieke lintbebouwing aan de Hoofdstraat;
- korrelgrootte massa's zijde Hoofdstraat in breedte en hoogte afstemmen op directe belendingen (onder andere maximaal twee bouwlagen met kap);
- geen bebouwing die Schijndel oneigen is (bijvoorbeeld een poortgebouw) welke de achtergelegen bebouwing volledig afschermt;
- traditionele / historiserende architectuur voor zowel Hoofdstraat als binnenterrein, met een verwijzing naar het oorspronkelijke verleden. Dit gedeelte van de Hoofdstraat (met de overzijde) leent zich bij uitstek om het historische beeld in massa terug te halen;
- massa-begeleiding nieuwe entree binnenterrein door onder andere kaprichting en situering ten opzichte van rooilijn;
- aandacht voor privacy belendingen;
- bebouwingstypologie afstemmen op specifieke woningbehoefte.

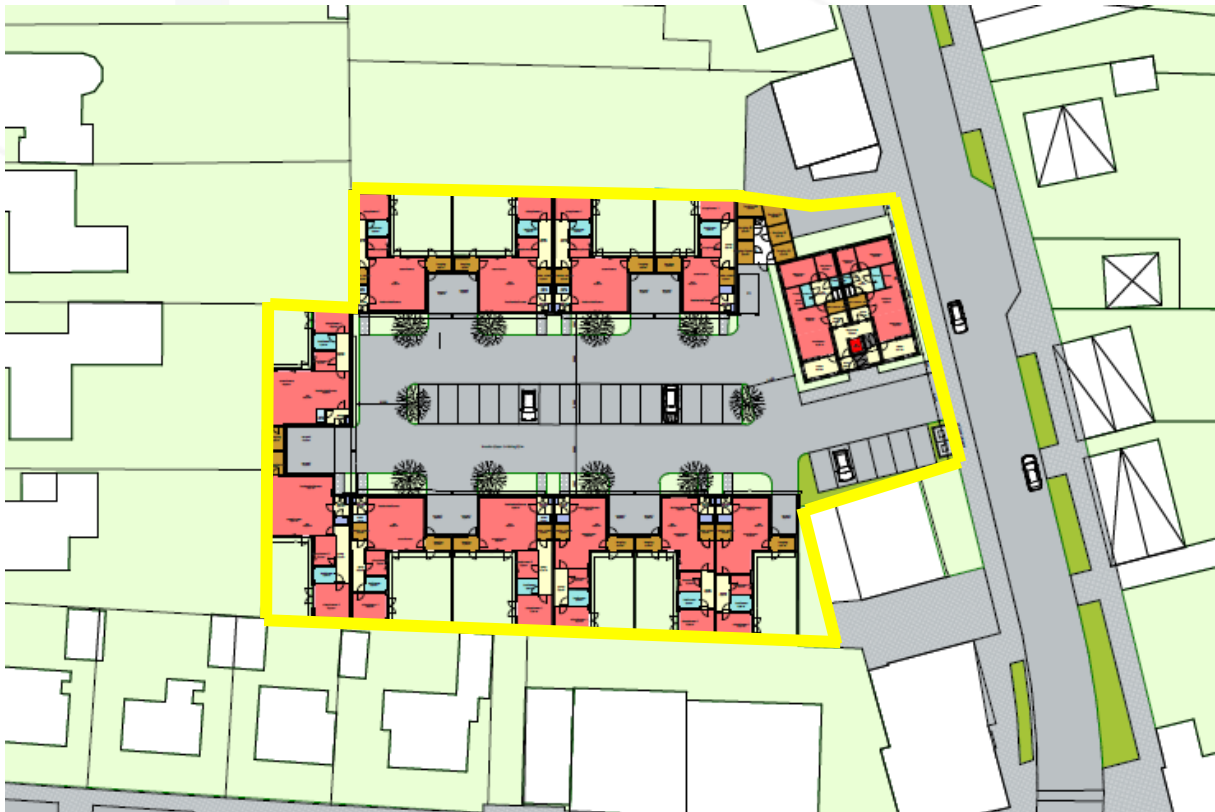
Welstand heeft het bouwplan inmiddels geaccordeerd.

3.2 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)

De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Hoofdstraat 51-53-53a – te weten: het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van 11 patiowoningen en (aan de Hoofdstraatzijde) 5 appartementen, met de daarbij behorende (infrastructurele) voorzieningen en terreininrichting – voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

De hierna volgende uitsnede van de plansituatie geeft de situering van de woningen / appartementen (roze), tuinen (groen), bergingen (oranje) en de verkeers- en parkeervoorzieningen (grijs) weer.





(bron: RAFFAAN architecten)

Het plan betreft de transformatie van het terrein van het voormalige garagebedrijf tot een hoogwaardige woonomgeving, passend bij de schaal van het centrum. De hof, met daaromheen 11 patiowoningen en een appartementengebouw met 5 appartementen, vormt het hart van het gebied. De visuele verbinding van het hof met de Hoofdstraat zorgt ervoor dat de nieuwe woonomgeving betrokken wordt bij het centrum.

Het appartementengebouw is evenwijdig aan de Hoofdstraat gesitueerd en er is een ruime doorgang gecreëerd naar de hof. De ontsluiting van het appartementenblok ligt, net als de buitenruimtes van de appartementen, aan de toegangsweg van de Hoofdstraat naar de hof en de oriëntatie van de woonvertrekken is zijdeling.

Op de hof en haaks op de toegangsweg daar naartoe, zijn in totaal 20 parkeerplaatsen ondergebracht. Samen met de 11 parkeerplaatsen onder de carports van de patiowoningen komt hiermee het totaal aantal parkeerplaatsen in het gebied op 31.



Bij de entree van het gebied zijn ondergrondse vuilcontainers geplaatst, zodat het huisvuil vanaf de Hoofdstraat kan worden ingezameld, zonder dat de vuilnisauto's in de hof hoeven te komen.

Het nieuwbouwplan is niet van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur in de omgeving van het plangebied, aangezien het (bestemmings)plan zorgdraagt voor voldoende parkeervoorzieningen, passende (groen)inrichting en een deugdelijke verkeersafwikkeling op eigen terrein. Om deze reden is er geen sprake van parkeeroverlast en een merkbare toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied. Ook genereert de (nieuwe) woonfunctie, zeker niet in vergelijking met de vigerende planologische situatie, geen toename van de verkeersdruk op de Hoofdstraat, althans niet significant. Zie verder hoofdstuk 10 voor een nadere beschouwing over de aspecten parkeren en verkeer.

In de hof is veel oppervlak beschikbaar gehouden om haar te voorzien van ruime beplanting, waardoor deze semi-openbare ruimte een groen karakter krijgt. Aan de voorzijde van de patiowoningen zijn verhogingen in de massa gemaakt waardoor ruimte ontstaat om PV-panelen op een verzorgde manier te plaatsen. De achterzijde van de patiowoningen loopt door tot aan de perceelgrenzen. Hierdoor ontstaat een goed vormgegeven, lage erfscheiding met de aangrenzende achtertuinen.

Het appartementengebouw, dat zich qua schaal en massa presenteert als ingetogen vormgegeven klassieke villa in de Hoofdstraat, zal ook als zodanig worden gematerialiseerd. Het wordt opgetrokken uit zwart-paars metselwerk. Het dak, de dakkapellen en de goten worden in zink uitgevoerd.

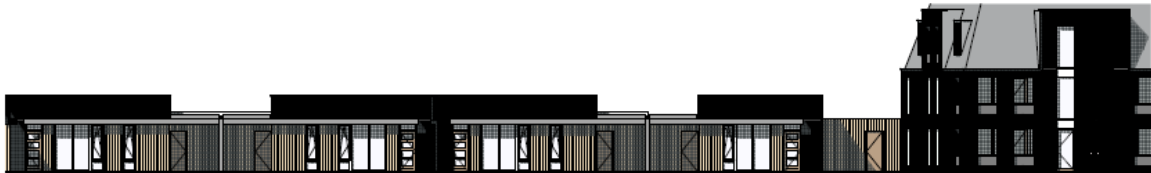
De patiowoningen zijn moderner vormgegeven, maar grotendeels opgetrokken uit dezelfde kleur baksteen als het appartementengebouw. Elke woning is herkenbaar door toepassing van de verhoging van de massa en een betonband die de carports en de woningen tot een geheel maken. Onder deze betonbanden is de gevel in hout uitgevoerd, waardoor in de bebouwing het natuurlijke karakter van de hof wordt versterkt.



De navolgende afbeeldingen betreffen voorlopige gevel- en 3D-impresies van de beoogde patiowoningen en appartementen (bron: RAFFAAN architecten).



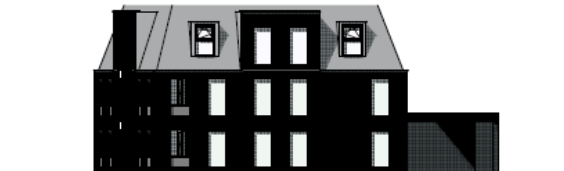
OOSTGEVEL



WESTGEVEL



ZUIDGEVEL PATIOWONINGEN



ZUIDGEVEL APPARTEMENTEN



De woningen zullen in de markt worden gezet als koopwoningen. De patiowoningen zijn bedoeld voor senioren en variëren in gebruiksoppervlakte van 82 m² tot 120 m². De doelgroepen voor de appartementen zijn senioren starters op de woningmarkt. De gebruiksoppervlaktes van de appartementen op de begane grond en de eerste verdieping zijn 73 m². Die van het appartement op de tweede verdieping is 118 m².

De initiatiefnemer|ontwikkelaar geeft er de voorkeur aan om de hof privé te laten. Het zal dan worden beheerd door een vereniging van eigenaren.

3.3 Perspectief

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van de woningen, in combinatie met de sloop van bestaande (bedrijfs)bebouwing, 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 en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.



4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Meierijstad vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen. Uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegenet.



Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie om te vormen.

Doorwerking plan(gebied)

Het voorliggende plangebied is 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 het onderhavige bestemmingsplan. 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.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruintereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.



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.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. 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.

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 toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. 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 bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Is in het geval van onderhavig (bestemmings)plan sprake van een stedelijke ontwikkeling?
Ja, het betreft 16 woningen die ruimtelijk en functioneel samenhang vertonen.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

Ja, er is sprake van een functiewijziging en er komt meer bebouwing dan in het voorheen geldende planologische regime mogelijk was.

Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Vanuit lokaal perspectief is het ruimtelijke verzorgingsgebied Schijndel, met enige overloop uit de rest van de gemeente Meierijstad.



Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en de type woningen zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad voor Schijndel.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de verschillende relevante 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).

Marktsituatie

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëert het plan in zijn algemeenheid een mogelijkheid aan woningzoekenden om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Het plan biedt in het bijzonder een woonmilieu dat door locatie, type woningen, prijszetting, landelijk-dorps karakter een aantrekkelijke optie kan zijn voor met name de woningzoekende senioren.

Samengevat geldt dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor Schijndel, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Schijndel is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid.



Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee is aangetoond dat er sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

Hoofddoelstellingen van de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte van de provincie 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



bezien 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.

Doorwerking plan(gebied)

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van een bestaande (bedrijfs)locatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. 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.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Cultuurhistorie	Nee
Agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee

Stedelijke ontwikkeling

Binnen het kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'.



 Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

In de verordening worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en



woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

In de verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. 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.

Doorwerking plan(gebied)

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk concentratiegebied van de provincie Noord-Brabant en vormt een inbreidingslocatie. Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van een bestaande (bedrijfs)locatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.



Conclusie provinciaal beleid

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

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 Woonvisie Schijndel 2013, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2015-2016, de Structuurvisie Ruimte, het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan, Groenbeleidsplan, Welstandsbeleid, het Waterplan Schijndel en het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting. Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot één gemeente: Meierijstad. Vooralnog hebben de meeste beleidsdocumenten betrekking op slechts de kernen of de omvang van de voormalige gemeenten.

Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad

Toetsingskader

Het visiedocument geeft aan hoe we de belangen van onze inwoners, bedrijven en instellingen behartigen. Op korte termijn geeft dit toekomstbeeld richting aan de weg die we inslaan naar de totstandkoming van de nieuwe gemeente Meierijstad. Meer precies als het gaat om het verder uitwerken van de bestuurlijke rol, de inrichting van de organisatie en de dienstverlening per 1 januari 2017.

Het is een beeld van de toekomst in 2025. Hoe moet de nieuwe gemeente er dan op sociaalmaatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied uit zien. Het is aan de gemeenteraad van de nieuwe gemeente om definitief 'ja' te zeggen tegen dit toekomstbeeld en het verder uit te werken. De visie gaat dus over het beeld van de toekomst. Later komt aan de orde hoe de visie te realiseren. We voeren dan een strategiediscussie: welke keuzes moeten er gemaakt worden om van A naar B te komen.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planontwikkeling doet geen afbreuk aan de uitgangspunten, ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de 'Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad'.

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en de type woningen zijn de nieuwe woningen met name



bedoeld voor senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad voor Schijndel.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad.

Woonvisie Meierijstad (juli 2018)

Toetsingskader

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. De gemeente 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 woonvisie van Meierijstad wil richting geven aan wat de gemeente op het gebied van wonen gaat doen, waarbij ze voldoende flexibiliteit wil houden om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die komen.

De focus ligt op de volgende vier thema's en de realisatiekracht van de visie:

1. de dynamiek van de woningmarkt:
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;
2. wonen, welzijn en zorg:
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. duurzaamheid:
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. leefbaarheid:
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 gemeente Meierijstad wil dat alle inwoners van Meierijstad zo passend mogelijk wonen. Dat er beweging zit in de woningmarkt, zodat de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk wordt benut om in alle woonwensen te voorzien. Nieuwbouw voorziet vooral in die typen woningen die onvoldoende in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn. Bij nieuwbouw wil de gemeente de juiste woningen op de juiste plaatsen toevoegen. Met woningbouwplannen wil de gemeente in de behoefte voorzien en dat de plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering komen.

Bouwen voor toekomstige leegstand moet voorkomen worden. Vrijkomend vastgoed moet benut worden, indien geschikt, voor woningbouw. Daarom geeft de gemeente prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen, met aandacht voor kwaliteit.

De woningbehoefte van eenpersoonshuishoudens en ouderen is over het algemeen een andere dan die van tweepersoonshuishoudens en gezinnen; meer vraag naar huurwoningen, kleiner en betaalbaar wonen, meer gelijkvloers en meer nabij voorzieningen.

De kwantitatieve woningbouwbehoefte voor de kern Schijndel is vastgesteld op 876 woningen. De gemeente biedt ruimte voor die woningbouwaantallen, het is aan bewoners en ontwikkelaars om de plannen te realiseren.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planontwikkeling doet geen afbreuk aan de uitgangspunten, ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de nieuwe Woonvisie Meierijstad.

Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van een bestaande (bedrijfs)locatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en de type woningen zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad voor Schijndel.



Conclusie

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

Structuurvisie Ruimte

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimte (vastgesteld d.d. 31 mei 2012) heeft een duidelijke relatie met de Wet ruimtelijke ordening. Deze schrijft namelijk voor dat gemeenten een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied. De structuurvisie speelt een cruciale rol bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen. Daarnaast legt de structuurvisie een relatie tussen lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Via de structuurvisie legde de (voormalige) gemeente Schijndel, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, haar lange termijn doelen vast.

Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Ruimte vormde de volgende vier kernwaarden het uitgangspunt:

1. verdieping van de Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020';
2. behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
3. regierol voor de gemeente Schijndel;
4. transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

De Structuurvisie Ruimte is een vertaling van een in 2010 uitgevoerde uitgebreide analyse van zeven thema's aangevuld met nieuwe ontwikkelingen die per thema beleidsmatig vertaald zijn.

De zeven thema's zijn:

1. natuur, water en cultuurhistorie;
2. recreatie en toerisme;
3. landbouw en buitengebied;
4. voorzieningen;
5. verkeer en vervoer;
6. werken;
7. wonen.

Voor onderhavig plan in hoofdzaak het thema 'wonen' van belang.



De provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant van de provincie schrijft voor dat de woningbouwopgave vrijwel geheel wordt opgevangen binnen de officiële fysieke begrenzing van het stedelijk gebied van Schijndel. Dit komt neer op herontwikkeling in plaats van uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Een mogelijke vervolgonwikkeling zoals herstructurering van woonwijken gaat voorsnog voorbij aan Schijndel.

Doorwerking plan(gebied)

In de Structuurvisie Ruimte worden de mogelijke woningbouwlocaties aangegeven. Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Geen uitbreiding dus, wel inbreiding, herontwikkeling en verdichting. Onderhavige ontwikkeling voorziet in zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Op navolgende uitsnede van de Structuurvisiekaart is de globale ligging van het plangebied rood omcirkeld aangeduid.



Conclusie

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



Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP)

Toetsingskader

In maart 2012 is het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP) Schijndel vastgesteld als actualisatie van het gemeentelijk verkeersplan (GVP) en het daaruit voortkomende uitvoeringsprogramma (UGVP) uit respectievelijk 2001 en 2002. Dit document is het kader voor het te voeren gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid op basis van een integrale verkeersstructuur. In het GVVP Schijndel zijn zeven beleidsthema's onderscheiden en heeft betrekking op drie perioden, te weten de korte termijn (2011 – 2015), de middellange termijn (2015 – 2025) en de lange termijn (2025 – 2040). De beleidsthema's hebben betrekking op verkeersveiligheid, fietsvervoer, voetgangersverkeer, interne bereikbaarheid, externe bereikbaarheid, openbaar vervoer en parkeren. De ideaalbeelden per thema zijn in het GVVP Schijndel door vertaald naar een categorisering voor het wegennet van de (voormalige) gemeente Schijndel volgens de principes van Duurzaam Veilig.

De categorisering van wegen gebeurt door onderscheid te maken tussen de verkeers- en verblijfsfuncties. Binnen de verkeersfunctie heeft het doorstromen van het verkeer de hoogste prioriteit, binnen de verblijfsfunctie heeft verblijven prioriteit. Woonwijken zijn het meest duidelijke voorbeeld van verblijfsfuncties. Voor elk type weg zijn andere maatregelen noodzakelijk om een verbeterde en veiliger verkeersstructuur te ontwikkelen voor alle doelgroepen (voetgangers, fietser, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer). Binnen de bebouwde kom ontstaat hierdoor een combinatie van de volgende wegen:

- gebiedsontsluitingswegen I, maximumsnelheid van 70 km/h;
- gebiedsontsluitingswegen II, maximumsnelheid van 50 km/h;
- erftoegangswegen I, maximumsnelheid van 30 km/h met fietsvoorziening;
- erftoegangswegen II, maximumsnelheid van 30 km/h zonder fietsvoorziening.

In het GVVP Schijndel wordt een aantal maatregelen beschreven teneinde het gewenste eindbeeld op het gebied van verkeer en vervoer te bereiken. Enkele maatregelen hebben ruimtelijke consequenties. Gezien de planperiode van onderhavig bestemmingsplan van 10 jaar zijn de maatregelen voor de lange termijn (2025 - 2040) niet relevant. Maatregelen voor de korte en middellange termijn die mogelijk wel (ruimtelijk) relevant zijn en binnen of in de nabijheid van het plangebied liggen, betreffen:

- het uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen (thema langzaam verkeer);
- het realiseren van haltevoorzieningen, overkappingen en fietsstallingen (thema openbaar vervoer);



- het omvormen van het gebied Kloosterstraat/Hoofdstraat (thema bereikbaarheid);
- het toegankelijk maken van niet/geprioriteerde halteplaatsen (thema openbaar vervoer);
- daarnaast bestaan er ideeën om de profielen van de zogenaamde 'inprikkers' te wijzigen.

Doorwerking plan(gebied)

De Hoofdstraat betreft een 'erftoegangsweg I'. De maximumsnelheid bedraagt 30 km/uur. Met onderhavig plan wordt geen afbreuk gedaan aan de maatregelen en doelstellingen die gemeente voor ogen heeft. In hoofdstuk 10 (verkeer en parkeren) wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit en infrastructuur in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling aan de Hoofdstraat.

Conclusie

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

Groenbeleidsplan

Toetsingskader

In maart 2012 heeft de raad van de (voormalige) gemeente Schijndel het Groenbeleidsplan Schijndel vastgesteld. Met dit beleidsplan wilde de gemeente de visie op het groen herzien en moderniseren. De visie op het groen van de (voormalige) gemeente Schijndel bestond uit vier hoofdpijlers: duurzaamheid, met minimale inzet een maximaal resultaat bereiken, burgers en landschap en identiteit en oriëntatie.

Het Groenbeleidsplan Schijndel dient als basisdocument voor ontwerpen, aanleggen en beheren van de openbare ruimte. Op de bij het Groenbeleidsplan Schijndel behorende kaarten wordt onderscheid gemaakt tussen:

- hoofdgroenstructuur;
- wijkgroenstructuur;
- woongroenstructuur/overige elementen.

Voor deze categorieën geldt ingevolge de Bomenverordening Schijndel (zie hierna) het volgende ontheffingen c.q. vergunningenstelsel:

- bomen binnen de op de kaart aangegeven lijnstructuren in de groene hoofdstructuur mogen slechts met een ontheffing worden geveld dan wel verwijderd;
- bomen of houtopstanden in gemeentelijk eigendom binnen de wijkgroenstructuur



en de hoofdgroenstructuur (tenzij dit beschermde bomen zijn, zie hierna) met een omtrek ≥ 10 centimeter mogen met een vergunning worden geveld dan wel verwijderd;

- voor groen in parken en op pleinen, groene wiggen, entrees sportvelden en begraafplaatsen in gemeentelijk eigendom geldt dezelfde vergunningvereiste;
- voor groen in de woongroenstructuur (en overige elementen) of bomen en houtopstanden in particulier eigendom geldt een vergunningplicht bij een omtrek ≥ 30 centimeter tenzij het beschermde bomen betreffen.

Naast het Groenbeleidsplan kende de (voormalige) gemeente Schijndel ook de Bomenverordening (vastgesteld januari 2012). Met deze verordening wilde de gemeente de administratieve lasten van het oude kapvergunningstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van de waardevolle bomen in Schijndel. Hiertoe is de 'Lijst Beschermde Bomen' vastgesteld. De bomen op deze lijst staan zowel op publiek als privaat terrein en mogen alleen bij hoge uitzondering (en dus alleen met ontheffing) gekapt worden. Voor de overige houtopstanden geldt een vergunningstelsel, zoals hiervoor genoemd.

Doorwerking plan(gebied)

Er vinden met onderhavig plan geen ontwikkelingen plaats die een belemmering vormen voor de hoofdbomenstructuur ter plaatse. Binnen het plangebied staan geen bomen die op de Lijst Beschermde Bomen staan. Een kapvergunning is ook niet aan de orde.

Verder blijft aan de voorzijde van het plangebied voldoende ruimte behouden om de doorgaande bomenstructuur van de Hoofdstraat (hoofdstructuur) verder te ontwikkelen.

De nieuwbouw wordt zo opgericht dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en dat er waar mogelijk een versterking van de bestaande structuur optreedt. Tijdens de bouwactiviteiten worden de aanwezige bomen, zowel bovengronds als ondergronds, dusdanig beschermd dat er geen schade optreedt.

Conclusie

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

Welstandsbeleid

Toetsingskader

Met de Welstandsnota Meierijstad 2018 wil de gemeente bereiken dat:



- bouwende partijen meer vrijheid krijgen, maar gelijktijdig meer verantwoordelijkheid;
- administratieve lasten voor burgers en bedrijven verminderen;
- vergunningsprocessen versnellen;
- bestuurlijke lasten verminderen;
- de gemeente invloed kan uitoefenen op (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen;
- burgers en bedrijven beschermd zijn tegen excessen.

De welstandsnota geeft derhalve richting aan het gewenste gemeentelijke welstandsbeleid en geeft inzicht in de architectonische kwaliteit van de verschillende gebieden en de criteria die welstand hanteert bij de toetsing van bouwaanvragen.

Het welstandsniveau geeft aan hoe intensief er door de welstandscommissie in een bepaald gebied getoetst wordt. Het zal duidelijk zijn dat in een historisch waardevolle omgeving een hoger welstandsniveau zal worden vastgesteld dan in een omgeving zonder duidelijk waardevolle bebouwingskarakteristiek.

Doorwerking plan(gebied)

Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. De Welstandscommissie vindt dat het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet, mits nog enkele bezwaren worden weggenomen. Initiatiefnemer heeft hier gehoor aan gegeven.

Conclusie

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



5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied 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.

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.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- 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 bodemversturende 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.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing 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 onderbouwing 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.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied 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(gebied)

Archeologie

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door Bureau voor Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd. Hierna is het onderzoeksadvies uit de rapportage letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen.

Het Bureau voor Archeologie adviseert om indien de versterking van de nieuwbouw dieper gaat dan 50 cm -mv ná de sloop van de huidige bebouwing, een proefsleuvenonderzoek uit te voeren op de plaatsen waarvan bepaald is dat het antropogene dek (deels) intact is (fig. 32). Dit deel heeft een oppervlakte van ongeveer 1055 m². De strategie dient te worden beschreven in een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen. Indien uitvoering van het proefsleuvenonderzoek praktisch niet mogelijk is kan er ook voor worden gekozen om de sloop- en graafwerkzaamheden te laten begeleiden door de lokale heemkundekring (Heemkundekring Schijndel).

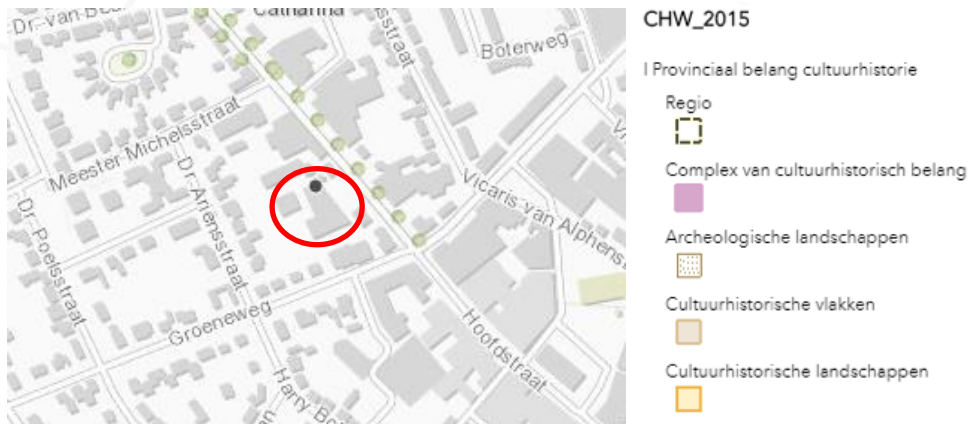
Het Bureau voor Archeologie adviseert de rest van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dit deel omvat ongeveer 2985 m². Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Meierijstad.

Cultuurhistorie



De globale ligging van het plangebied is op de hierna opgenomen uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant rood omlijnd aangegeven.



Het plangebied bezit geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit en heeft daarmee geen cultuurhistorische status of belang.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan. Wel zal initiatiefnemer de sloop- en graafwerkzaamheden laten begeleiden door de lokale heemkundekring (Heemkundekring Schijndel).



6. GROENSTRUCTUUR EN FLORA EN FAUNA

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is 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, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies van en aanbevelingen uit het onderzoek overgenomen. De integrale rapportage is als [bijlage 2](#) opgenomen.

Conclusies

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft thans aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De hogere vaatplanten, slootkanten en bebouwing op en nabij de planlocatie zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.



Tabel 2 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna alsmede de verwachten effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventuele vervolgstap.

Legenda - = ongeschikt + = geschikt n (nee) / j (ja)	vaatplanten	zoogdieren	vleermuizen	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (j)
Geschikt habitat Vogelrichtlijnsoort							+	-
Geschikt habitat Habitatrichtlijnsoort	-	-	+/-	-	-	-		
Geschikt habitat overige soort	-	+/-		+/-	-	-		
Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk	n	n	n	n	n	n	n	n
Gebiedsbescherming	afstand		effecten		nader onderzoek/ Aerius			
Natura2000-gebieden	9,5km		geen		n.v.t.			
Natuurnetwerk Nederland	1,0km		geen		n.v.t.			
Houtopstanden	aanwezig		kap		melding / vergunning			
Struiken	ja		ja		n.v.t.			
Bomen	nee		n.v.t.		n.v.t.			

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De werkzaamheden en toekomstige situatie leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Ondanks dat er geen effecten verwacht worden kan het, ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, door de provincie wenselijk worden geacht een Aerius berekening uit te voeren. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

Het saneren van een voormalig autobedrijf en de realisatie van 11 patiowoningen en 5 appartementen aan de Hoofdstraat 51-53 te Schijndel is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten,



verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
- Ondanks dat er geen effecten in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) verwacht worden kan het, ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, door de provincie wenselijk worden geacht een Aerius berekening uit te voeren.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



7. WATER

Toetsingskader

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

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

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'.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. 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.



Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door MILON een watertoets uitgevoerd. Hierna zijn de onderzoeksresultaten letterlijk overgenomen. De integrale watertoets is als bijlage 3 opgenomen.

Op de onderzoekslocatie zal herinrichting en woningbouw plaatsvinden. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft tot gevolg dat het verharde oppervlakte afneemt met circa 670 m². Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. Omdat de uitbreiding groter dan 2.000 m² is, maar kleiner dan 10.000 m² geldt de rekenregel uit de Algemene Regel om de compensatie te berekenen.

Op de onderzoekslocatie dient circa 188 m³ hemelwater geïnfilteerd te worden. Ter plaatse van de wegen en parkeerplaats is afdoende ruimte (circa 750 m²) beschikbaar om door middel van infiltratiekratten de benodigde infiltratie te realiseren. Aangezien de grondwaterstand uit eerder uitgevoerde onderzoeken de grondwaterstand gelegen is op 3,5 m-mv, kan het hemelwater afdoende infiltreren.

De onderkant van de doorlaat van de voorziening dient boven de GHG te worden geplaatst, omdat anders grondwater wordt afgevoerd. Ook moet de compensatie boven de GHG liggen. Aangezien de locatie in stedelijk gebied ligt en geen actuele grondwater en k-waarde gegevens beschikbaar zijn, dient voor de aanleg van de infiltratievoorziening in-situ een hydrologisch onderzoek uitgevoerd te worden. op basis van deze resultaten kan een definitief infiltratiesysteem ontwikkeld worden.

Op basis van het beleid van waterschap Aa en Maas en de gemeente Meierijstad is, in het kader van de watertoets, voor het plangebied berging noodzakelijk. Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening ter plaatse van de wegen en parkeerplaat op het toekomstige terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap De Dommel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Door infiltratiekratten te realiseren en het feit dat het plangebied wordt aangesloten op het gemeentelijk riool, is het niet te verwachten dat er wateroverlast zal ontstaan op het plangebied in dagen van extreme regenval.

Conclusie

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



8. FYSIEKE BELEMMERINGEN

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, lichtontvlambaar, 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.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het plan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.



Overige kabels en (buis)leidingen

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

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht. Echter is initiatiefnemer in onderhavig plan niet voornemens bouwwerkzaamheden te verrichten (waarbij de grond geroerd wordt).

Overige zonering

De planlocatie ligt binnen de molenbiotoop van de nabij gelegen molen 'Catharina'. De molen is in 1837 gebouwd als korenmolen. Een molenbiotoop is een cirkelvormige zone rond traditionele molens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht tot) de molen. De zone verdient met de nodige zorg te worden ingericht.

Voor een gebied met een straal van 100 meter uit de as van de molen geldt dat de bebouwing niet boven de belhoogte uit mag komen. De belhoogte van bijna vier meter geeft een indicatie van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld rondom de molen. Een belhoogte die boven de omliggende bebouwing uitkwam, garandeert een vrije windvang voor de molen.

Het onderhavige plan bevindt zich op circa 150 meter afstand van de molen. Het huidige dorpsbeeld laat bovendien zien dat er meerdere gebouwen in de omgeving van de molen boven de belhoogte uit komen. Verder is in de huidige situatie de molen reeds ingebouwd en staan er veel obstakels rondom die regelmatig draaien van de molen en enige windvang verhinderen.

Verder ligt op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer een 150 kV hoogspanningslijn. Deze vormt geen belemmering.

Er zijn in/op en nabij de planlocatie verder geen andersoortige 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.



9. MILIEU-HYGIËNISCHE VERANTWOORDING

9.1 Inleiding

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.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu-hygiënische aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen plangronden. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

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.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;



2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het betreft een stedelijk ontwikkelingsproject (cat. D 11.2) welke zowel in kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit staat.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door De Roever Omgevingsadvies een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De aanmeldnotitie is als bijlage 4 opgenomen. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd met de bevindingen, zoals opgenomen in de aanmeldnotitie.

Conclusie

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er, gezien de kenmerken en plaats van de beoogde ontwikkeling in relatie met de potentiële effecten daarvan, geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zullen zijn.



9.3 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door MILON een vooronderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit het vooronderzoek overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

4.2. Conclusie vooronderzoek

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende inzicht is verkregen in de aanwezigheid van de verontreinigingen op de onderzoekslocatie. De navolgende deellocaties zijn potentieel (licht tot) sterk verontreinigd en dienen conform de NEN 5740 als separate onderzoekslocaties te worden onderzocht:

Op de locatie is een tweetal deellocaties aanwezig is die sterk verontreinigd zijn met minerale olie:

- De voormalige 6.000 liter ondergrondse afgewerkte olietank aan de Hoofdstraatzijde van het pand. De hoeveelheid potentieel sterk verontreinigde grond bedraagt hier maximaal 5 m³ en bevindt zich onder de vaste bebouwing.
- De voormalige 'wasplaats 2' met afgewerkte olie opslagplaats en 'opslag 1' (olie) in drums en 'opslag 2' (olie en accu's) aan de achterzijde van het pand. De hoeveelheid potentieel sterk verontreinigde grond bedraagt hier maximaal 20 m³.

Daarnaast is de (boven)grond en het grondwater ter plaatse van de 'wasplaats 1' potentieel verdacht voor een verontreiniging minerale olie en/of zware metalen. Deze deellocatie, welke de locatie van de voormalige 6000 dieselolietank overlapt, is tot recent in gebruik geweest en is niet eerder onderzocht.

Er is een tweetal deellocaties aanwezig die licht verontreinigd zijn met minerale olie (of olie componenten):



- Het voormalige ontluichtingspunt van de installatie op nr. 55
- De voormalige 6.000 liter dieselolietank (overlap met 'wasplaats 1') aan de achterzijde van het pand.
- Voor een overzicht van de verdachte deellocaties wordt verwezen naar de overzichtstekening in bijlage 2 en de foto's in bijlage 3.

Ten aanzien van asbest dient de puinlaag (funderingslaag) aan de achterzijde van het pand en op het zuidelijke terreindeel te worden beschouwd als verdacht voor de mogelijke aanwezigheid van asbest. De bodem op de onderzoekslocatie is onverdacht voor de mogelijke aanwezigheid van asbest.

4.3. Aanbevelingen

Teneinde de belemmeringen ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit voor de voorgenomen bouwplannen op de locatie weg te nemen wordt het volgende geadviseerd:

Op de navolgende deellocaties dient onderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden:

- de voormalige 6.000 liter ondergrondse afgewerkte olietank aan de Hoofdstraatzijde van het pand;
- de voormalige 'wasplaats 1' met voormalige ondergrondse 6.000 liter dieselolietank aan de achterzijde van het pand;
- de voormalige 'wasplaats 2' met afgewerkte olie opslagplaats en 'opslag 1' (olie) in drums en 'opslag 2' (olie en accu's) aan de achterzijde van het pand;
- Het voormalige ontluichtingspunt van de installatie op nr. 55.

Onderzoek op deze deellocaties kan gecombineerd worden uitgevoerd met het verkennend onderzoek op het terrein als geheel, welke in het kader van de aanvraag bouwvergunning dient te worden uitgevoerd. De overdekte busremise en de locatie waar na de sanering in 1992 tijdelijk verontreinigde grond opgeslagen heeft gelegen (op folie; zie §3.2) worden als aandachtspunten meegenomen in het onderzoek naar de locatie als geheel.

Aangezien elk van de potentieel verontreinigde deellocaties gelegen is op de bebouwingsgrens van de huidige bebouwing (het hoofdgebouw), wordt geadviseerd om het onderzoek uit te voeren na sloop van de bebouwing.

Ter plaatse van de potentieel verontreinigde deellocaties kan sloopwerk waartoe in de grond moet worden geroerd -zoals het verwijderen van funderingen- alleen onder voorwaarden plaatsvinden. De aanwezige verontreinigingen mogen niet worden verminderd of verplaatst. Derhalve dienen de werkzaamheden in overleg met het bevoegd gezag onder milieukundige begeleiding plaats te vinden. De omvang van de verontreinigingen in de vaste bodem en grondwater overschrijden het omvangscriterium van 25 m³ respectievelijk 100 m³ niet, zodat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De gemeente Schijndel is bevoegd gezag.

Geadviseerd om de puinlaag (funderingslaag) aan de achterzijde van het pand en op het zuidelijke terreindeel conform de NEN5897 te onderzoeken. Dit onderzoek dient plaats te hebben alvorens de asfalt- en stelconverharding kan worden verwijderd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem – na het treffen van de noodzakelijke vervolgmaatregelen – geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.



9.4 Geluid (wegverkeerslawaai)

Toetsingskader

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai voor het onderliggende bouwplan uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies onderzoek overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen.

Omdat het plan niet is gelegen binnen zones van wegen hoeft geen hogere waardeprocedure te worden gevolgd.

Geadviseerd wordt om bij het definitieve ontwerp van de appartementen nader te onderzoeken of de karakteristieke geluidwering van de noordwest, noordoost en de zuidoostgevels voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierbij kan worden uitgegaan van een geluidbelasting van maximaal 64 dB op deze geveldelen. Nader onderzoek is overigens alleen noodzakelijk voor de geveldelen die een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht vormen.

Bij de 11 laagbouwoningen is geen nader onderzoek nodig in het kader van het bouwbesluit.

Het wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als "matig" tot "zeer goed".



Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als onder andere een binnenniveau van 33 dB wordt behaald. Bij de bepaling van de geluidwerende voorzieningen moet worden uitgegaan van de berekende gecumuleerde geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaai. Dit uitgangspunt is geen wettelijke eis, maar sluit aan bij artikel 3.3 van het Bouwbesluit. De gecumuleerde geluidbelasting is ten hoogste 64 dB. Als uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidbelasting wordt een maximaal beschermingsniveau in de woning gegarandeerd. Om die reden is, analoog aan artikel 3.3 van het Bouwbesluit, in de planregels juridisch geborgd dat een binnenniveau als gevolg van wegverkeerslawaai maximaal 33 dB mag bedragen.

Daarnaast is het noodzakelijk dat ook in de buitenruimte (balkons) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De hoogst berekende gecumuleerde geluidbelasting ter hoogte van de buitenruimte is 64 dB. Initiatiefnemer dient derhalve maatregelen en voorzieningen te treffen waarmee ook in de buitenruimte een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt behaald. Gedacht kan worden aan een wintertuin met of zonder te openen delen of het doortrekken van de gevel door middel van een glasconstructie.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan – na het treffen van de voorgestelde maatregelen en voorzieningen – geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse



Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandstrap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.



Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

In de directe omgeving van het plangebied komen diverse commerciële (detailhandels-), kantoor- en horecavoorzieningen voor, gemengd met woondoeleinden. Het plangebied en de omgeving ervan moeten echter toch worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Hierdoor kunnen de richtafstanden niet met één afstandstrap worden verkleind.

Aan de Hoofdstraat 76 is Egyptisch restaurant Amon gevestigd. Heerkens Verlichting is gevestigd aan de Hoofdstraat 82. Amon en Heerkens zijn categorie 1-bedrijven (respectievelijk 'restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.' SBI-2008: 552, 553 en 'detailhandel voor zover n.e.g.' SBI-2008: 47) waarvoor een grootste richtafstand geldt van 10 meter. De afstand tussen het plangebied en deze objecten is meer dan 10 meter.

Garagebedrijf Pierre Jansen is gevestigd aan de Toon Bolsiusstraat 16-A. Dit bedrijf heeft echter ook een ontsluiting op de Hoofdstraat. Dit garagebedrijf betreft een categorie 2-bedrijf ('handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' SBI-2008: 451, 452, 454) waarvoor een grootste richtafstand geldt van 30 meter voor de factor geluid. De afstand tussen het plangebied c.q. het appartementengebouw en de gronden van het garagebedrijf aan de Hoofdstraat bedraagt 30 meter. Echter, de bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf zijn gesitueerd aan de Toon Bolsiusstraat. Aan de Hoofdstraat kan (maximaal) eventueel ontsluiting van het bedrijf plaatsvinden.

Tevens geldt dat de in de omgeving aanwezige bedrijfsfuncties in alle gevallen reeds 'begrensd' worden door gevoelige woonfuncties die op kortere afstand liggen dan de onderhavige wooneenheden.

Verder liggen binnen een afstand van 50 meter van het plangebied geen kwekerijen of boomgaarden. Om die reden vormen spuitzones geen belemmering.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen



waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

9.6 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 luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.



De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.



Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Uit de recente gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM blijkt dat in Schijndel het volgende geldt:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt, ligt onder de 18. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;



- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie minder dan 25 µg/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-20 µg NO₂/m³. Deze blijft beneden de norm van 40.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

9.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een straal van 2 km van het plangebied liggen twee geitenhouderijen:

- Oetelaarsestraat 29, 480 geiten (circa 1.600 meter).
- Boxtelseweg 10, 525 geiten (circa 1.750 meter).

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Gelet op de ruime afstanden is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en zijn er wat dit aspect geen belemmering voor het (bestemmings)plan.

De geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Een GGD advies hoeft niet te worden gevraagd.



9.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.



Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Meierijstad

Het doel van de beleidsvisie externe veiligheid is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en richtlijnen voor drie verschillende gebiedstypen:

- risicoluw gebied;
- gemengd gebied;
- intensief gebied.

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. De uitbreiding is niet omsloten door bestaande bedrijvigheid en vormt op geen enkele wijze een risico voor kwetsbare objecten in de omgeving.

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie de navolgende uitsnede met rood omcirkeld de globale ligging van het plangebied) kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied (binnen ruim 250 meter) geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.



◆ Publieksgebouw



Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

De planlocatie ligt aan de Hoofdstraat te Schijndel. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Algehele conclusie

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Zoals blijkt uit de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Meierijstad' zijn dit locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt



enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.



9.9 Duurzaam en slim bouwen

De gemeente Meierijstad wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. Uit ruimtelijk oogpunt gezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

De bouwkundige duurzaamheid laat zich bijvoorbeeld uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalscheiding
- toepassen van een uitstekend geïsoleerde thermische schil met een grote luchtdichtheid;
- vastgesteld ambitieniveau.

Concreet voor het onderliggende bouwplan geldt het volgende.

Uitgangspunt is de EPC (Energieprestatiecoëfficiënt). Dit is de index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft en wordt bepaald door berekeningen vastgelegd in de norm NEN 7120. Deze EPC norm is sinds 1 januari 2015 verplicht vastgesteld voor woningen en woongebouwen op: 0.40.

Voor zowel de patiowoningen als voor de appartementen is gekozen voor het toepassen van een duurzamere stap, namelijk het BENG-scenario met een EPC norm van 0.20. (BENG= Bijna Energie Neutrale Woning). Daarbij ontbreekt een gasaansluiting en wordt de energievoorziening verzorgd door warmtepompen (warmte/ koeling) en PV zonnepanelen (elektriciteit/warm water).

De patiowoningen hebben de mogelijkheid om op te schalen naar de volgende stap: het NOM-scenario (NOM = nul op de meter). Om dit te realiseren zijn er meer PV panelen noodzakelijk.



In de woningen en appartementen komen geen radiatoren. Warmte en koude wordt verkregen door vloerverwarming en passieve koeling.

Voorwaarden voor het realiseren van de BENG-norm als eventueel de NOM-norm is het realiseren van een aangepaste en verbeterde isolatiewaarde van de schil van de gebouwen en een goed ventilatiesystemen. Daartoe zullen modellen worden uitgewerkt om de vermelde doelstelling van BENG en NOM te realiseren.

Het appartementengebouwen krijgt zeker een centrale warmtepomp met bronnen als duurzame oplossing. Voordeel is een beperking van het ruimtebeslag door installaties op het dak en in de appartementen zelf en heel belangrijk: het voorkomen van geluidsoverlast.

Bij iedere patiowoning wordt het buitendeel van de warmtepomp op het dak geplaatst, direct achter de verhoogde dakrand, evenals de meeste PV panelen. De warmtepomp zal, om geluidsoverlast te voorkomen, worden voorzien van geluid afschermdende panelen.

Met het realisatie van het bouwplan wordt daarmee zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen.



10. 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 terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn.

Verkeer

Het nieuwbouwplan is niet van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur in de omgeving van het plangebied, aangezien het (bestemmings)plan zorgdraagt voor voldoende parkeervoorzieningen, passende (groen)inrichting en een deugdelijke verkeersafwikkeling op eigen terrein. Om deze reden is er geen sprake van parkeeroverlast en een merkbare toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied. Ook genereert de (nieuwe) woonfunctie, zeker niet in vergelijking met de vigerende planologische situatie, geen toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Hoofdstraat, althans niet significant. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen de uitgangspunten en ambities van de gemeente in acht worden genomen. Het streven is om te komen tot een leefbare, veilige en verkeerskundig kwalitatieve en hoogwaardige situatie. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het feit dat het plan(woon)gebied aan de (ontsluitings)zijde van de Hoofdstraat kan worden 'afgesloten' middels een slagboom.

Parkeren

De ontsluiting van het nieuw te ontwikkelen gebied vindt plaats op de Hoofdstraat. Op de navolgende uitsnede van de plansituatie is met rode pijlen de voorziene ontsluiting aangegeven.



Behalve naar een goede ontsluiting streeft de gemeente Meierijstad naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. Gezien het karakter en het type woningen van het bouwplanvoorstel is uitgegaan van de parkeernorm van afgerond 2,0 parkeerplaats per patiowoning als appartement. Hierbij is uitgegaan van de volgende woningtypen en bijbehorende parkeernormen:

Omschrijving	Norm
Koop 2/1 kap	2,0
Koop tussen/hoek	2,0
Koop etage duur	1,9
Koop etage midden	1,8

Op de hof en haaks op de toegangsweg daar naartoe worden in totaal 20 parkeerplaatsen ondergebracht welke qua afmetingen voldoen aan de geldende CROW-normen. Samen met de 11 parkeerplaatsen onder de carports van de patiowoningen komt hiermee het totaal aantal parkeerplaatsen in het gebied op 31 en wordt daarmee ruim voldaan aan de gehanteerde parkeernormen, zeker nu de parkeerbehoefte in de huidige (bedrijfs)situatie in deze berekening niet eens is meegenomen.

Het plan voorziet derhalve in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ter planologische-juridische borging zijn de gehanteerde parkeernormen gekoppeld aan de gebruiksregels, zoals opgenomen in artikel Om deze reden zal er, zoals hiervoor reeds vermeld, geen sprake zijn van parkeeroverlast en evenmin van een toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied.



11. JURIDISCHE PLANOPZET

11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro, het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

11.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen;



- goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen;
- de grens van het plangebied;

11.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, erfbebouwing en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

11.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.



12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om een en ander te juridisch te waarborgen wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



13. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Omgevingsdialoog

Kort na de zomervakantie van 2017 is de omgevingsdialoog gevoerd. De verslagen hiervan zijn bijgevoegd als bijlage 7.1 en bijlage 7.2.

Met name privacy door het beperken van inkijk vanuit de nieuwe bebouwing en het zoveel mogelijk voorkomen van schaduwwerking zijn gespreksonderwerpen geweest tijdens het overleg met omwonenden. De algehele indruk die de omwonenden hebben van de plannen zijn positief. In goed overleg zijn de punten op het gebied van privacy, schaduwwerking in de nu voorliggende plannen verwerkt.

Wettelijk (voor)overleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

