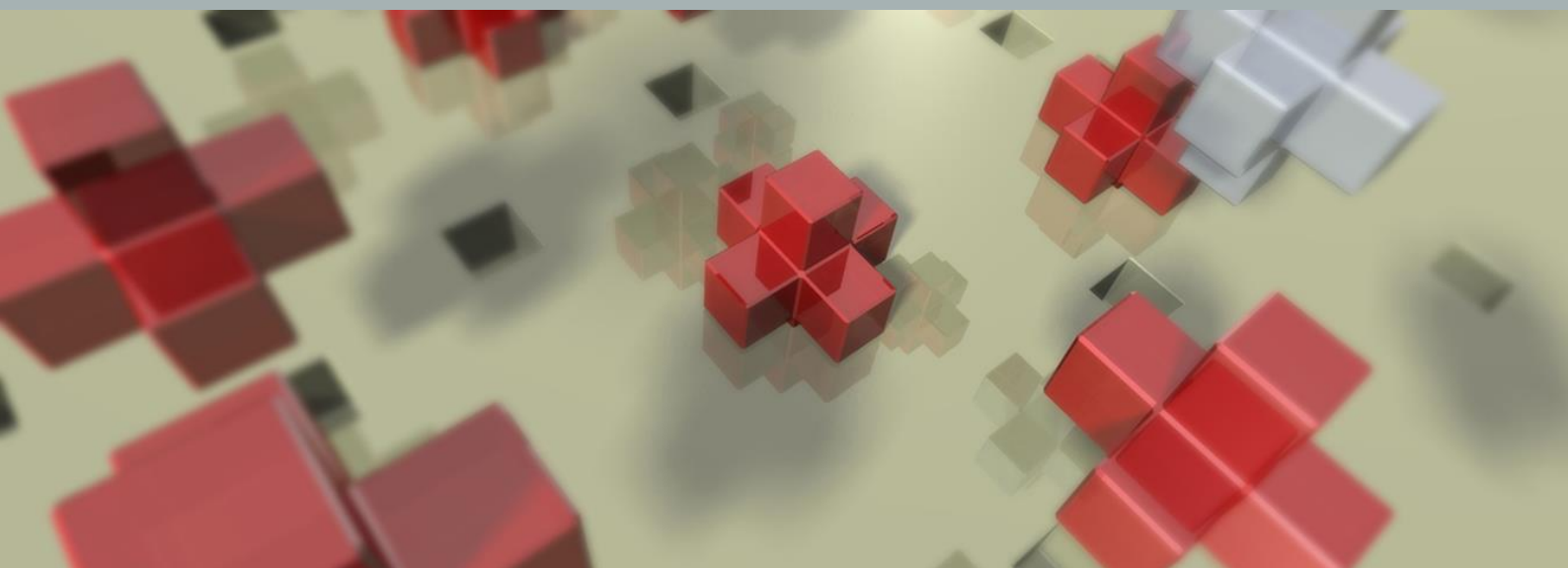


Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 190  
te Schijndel  
Gemeente Meierijstad



# Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 190 te Schijndel

## Gemeente Meierijstad

Rapportnummer: P02142\_6

Datum: 24 augustus 2020

Projectteam BRO: JR, TA, RF, JvdA

Concept: 17 oktober 2019, 14 november 2019

Definitief: 24 augustus 2020

Trefwoorden: Hoofdstraat 190, Schijndel, Meierijstad

Bron foto kaft: Gemeente Meierijstad

Beknopte inhoud: --

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## Inhoudsgave

pagina

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                          | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied | 3         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan            | 5         |
| 1.4 Leeswijzer                          | 6         |
| <br>                                    |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>              | <b>7</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                    | 7         |
| 2.2 Voorgestane ontwikkeling            | 8         |
| 2.3 Terreininrichting en groen          | 11        |
| <br>                                    |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                  | <b>12</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                         | 12        |
| 3.2 Provinciaal beleid                  | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                 | 17        |
| <br>                                    |           |
| <b>4. MILIEUASPECTEN</b>                | <b>23</b> |
| 4.1 Inleiding                           | 23        |
| 4.2 Cultuurhistorie & Archeologie       | 23        |
| 4.3 Flora en fauna                      | 26        |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering         | 28        |
| 4.5 Geurhinder                          | 29        |
| 4.6 Bodem                               | 30        |
| 4.7 Verkeer en parkeren                 | 31        |
| 4.8 Water                               | 33        |
| 4.9 Geluid                              | 35        |
| 4.10 Luchtkwaliteit                     | 36        |
| 4.11 Externe veiligheid                 | 37        |
| 4.12 Gezondheid                         | 40        |
| 4.13 M.e.r.-beoordeling                 | 42        |
| <br>                                    |           |
| <b>5. JURIDISCHE REGELING</b>           | <b>44</b> |
| 5.1 Omgevingsvergunning                 | 44        |

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>                                                   | <b>45</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                                             | 45        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                        | 45        |
| <br><b>BIJLAGEN 47</b>                                                      |           |
| Bijlage 1: Akoestische onderzoeken wegverkeerslawaaï en geluidwering gevels | 47        |
| Bijlage 2: Archeologisch onderzoek                                          | 47        |
| Bijlage 3: Bodemonderzoek                                                   | 47        |
| Bijlage 4: Asbestonderzoek                                                  | 47        |
| Bijlage 5: Quicksan en vervolgonderzoek Flora en Fauna                      | 47        |
| Bijlage 6: Bouwhistorische verkenning                                       | 47        |
| Bijlage 7: M.e.r. aanmeldingsnotitie/ vormvrije m.e.r.-beoordeling          | 47        |
| Bijlage 8: Parkeeronderzoek                                                 | 47        |
| Bijlage 9: Inrichtingsplan                                                  | 47        |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdstraat 190 te Schijndel is op dit moment een karakteristiek en monumentaal kantoorpand aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens dit kantoorpand te verbouwen tot een zorgvilla ten behoeve van mensen met dementie. Er zijn plannen ontwikkeld waarbij de villa intern verbouwd wordt en er nieuwe aanbouw in het achtererfgebied komt waarin zorgunits ondergebracht gaan worden.

Ter plaatse van het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Centrum 2009' het geldend juridisch kader. Ter plaatse geldt de bestemming 'Verspreide voorzieningen', met als nadere aanduiding 'kantoor' en 'hoge archeologische waarde'. Nieuwbouw van zorgfuncties, woningen, verbouw van bestaande gebouwen tot woningen of splitsing in meerdere woningen is niet toegestaan (art. 11, lid 3 onder d en lid 4). Het geplande zorgconcept past niet binnen de vigerende bestemming, omdat ter plekke slechts 1 woning ten behoeve van 1 huishouden op de verdieping toegestaan is en er bovendien primair sprake is van maatschappelijke doeleinden waardoor het beoogde zorgcomponent niet is toegestaan. In de brief (d.d. 6 maart 2019) heeft de gemeente Meierijstad aangegeven in principe positief tegenover het plan te staan, mits er aan nadere voorwaarden wordt voldaan. De gemeente geeft aan dat voor het mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling van het bestemmingsplan afgeweken moet worden middels de uitgebreide omgevingsprocedure. Daarvoor is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming met het beginsel van een 'goede ruimtelijke ordening' is. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdstraat 190, net ten oosten van het centrum van Schijndel, gemeente Meierijstad. De locatie van het project betreft het perceel Hoofdstraat 190 te Schijndel, kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie G, nummer 3355. Door de ligging aan de rand van het centrumgebied van Schijndel ligt het plangebied in een wijk die naast woonbestemmingen ook gekenmerkt wordt door andere functies (detailhandel, horeca, bedrijven). Het plangebied is via de Monseigneur Wijsenstraat ontsloten op de Hoofdstraat (hoofdontsluiting binnen Schijndel).

De (globale) ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op onderstaande afbeeldingen.



*Figuur 1.1 (Globale) ligging plangebied, bron: Google Maps*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Centrum 2009' het geldend juridisch kader. Deze is op 16 februari 2011 vastgesteld door de voormalige gemeente Schijndel. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Verspreide voorzieningen' toebedeeld gekregen met als nadere aanduiding 'kantoor' en 'hoge archeologische waarde'. Ter plaatse van de huidige parkeerplaats geldt de bestemming 'Verkeer' en de zuidelijke helft van het plangebied heeft de bestemming 'Tuin'. Tevens is er een bouwvlak aangegeven en heeft de villa de aanduiding 'gemeentelijk monument'. Ook is het paraplubestemmingsplan parkeren (vastgesteld op 31 januari 2019) van toepassing op het plangebied. Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum 2009' (plangebied geel omkaderd), bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### **Doorwerking plangebied**

Binnen de bestemming 'Verspreide voorzieningen' zijn onder andere woondoeleinden toegestaan, waarbij geldt dat:

- alleen op de verdiepingen gewoond mag worden (art. 11, lid 2 onder a);
- alleen in het hoofdgebouw gewoond mag worden (art. 11, lid 2 onder h);
- er maximaal 1 woning per bouwperceel is toegestaan (dus niet twee of meer woningen boven elkaar en geen woningen achter elkaar).

Nieuwbouw van woningen, verbouw van bestaande gebouwen tot woningen of splitsing in meerdere woningen is niet toegestaan (art. 11, lid 3 onder d en lid 4). Het geplande woonzorgconcept past niet binnen de vigerende bestemming, omdat ter plekke slechts 1 woning ten behoeve van 1 huishouden

op de verdieping toegestaan is en er bovendien primair sprake is van 'maatschappelijke doeleinden' welke op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse niet zijn toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken middels de uitgebreide omgevingsprocedure. Daarvoor is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

De dubbelbestemmingen voor archeologie hebben als doel om de te verwachten archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen. Hier wordt in hoofdstuk 4 verder op ingegaan. In de toekomstige situatie zal het gedeelte dat bestemd is als 'Tuin' niet anders in gebruik genomen worden, waardoor hier niet van de bestemming hoeft te worden afgeweken.

## **1.4 Leeswijzer**

Voorliggend plan is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk diende als introductie voor het plan en bijbehorend besluitgebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. Het laatste hoofdstuk gaat in op de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een monumentale kantoorvilla ('villa Rozenburg') met aan de voorzijde een riante tuin en aan de west- en noordzijde parkeerruimte. Het perceel wordt via twee inritten ontsloten via de Monseigneur Zwijzenstraat. Het pand heeft twee bouwlagen met een kap en is circa 660 m<sup>2</sup> groot.

In 1912 is op verzoek van Antoon Bolsius villa Rozenburg gebouwd. De bouwstijl van het pand wordt omschreven als chalet-architectuur met kenmerkende elementen zoals veranda's, balkons, verspringende dakdelen en veel fraai houtsnijwerk in het interieur. De villa is in 1949 door de voormalige gemeente Schijndel in gebruik genomen als gemeentehuis. Het is tot 1960 in gebruik geweest als gemeentehuis. Daarna zijn er nog gemeentelijke afdelingen in gevestigd geweest en na enkele verbouwingen heeft het pand al geruime tijd een kantoorfunctie. In figuur 2.1 wordt de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.1 Huidige situatie vanaf Hoofdstraat (bovenste 2 foto's) en de Monseigneur Zwijzenstraat (onderste 2 foto's)

De planlocatie ligt aan de Hoofdstraat, welke van oudsher de belangrijkste (toegangs)weg vormt van de historische dorpskern. Het gedeelte ter hoogte van Hoofdstraat 190 vormt lange tijd een landelijke uitloper van het dorpslint met sporadische bebouwing. Aan het begin van de twintigste eeuw verschijnen hier de grote villa's van de 'nieuwe rijken'. Pas na de Tweede Wereldoorlog breidt het dorp verder uit naar het zuidwesten en raakt dit deel van de Hoofdstraat en de omgeving dichter bebouwd. Momenteel is Hoofdstraat 190 op de hoek van de Hoofdstraat en de Monseigneur Zwijsenstraat, aan de rand van het centrumgebied van Schijndel. Door de ligging aan de rand van het centrumgebied van Schijndel ligt het plangebied in een wijk die naast woonbestemmingen ook gekenmerkt wordt door andere functies (detailhandel, horeca, bedrijven).

## 2.2 Voorgestane ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om de kantoorvilla te transformeren naar een zorgvilla waarin dementerende ouderen kunnen wonen en gedurende 24 uur de benodigde zorg ontvangen. De villa zal gebruikt worden door de organisatie 'Stepping Stones'.

### *Stepping Stones*

Stepping Stones is een organisatie ondersteunt ouderen en hun familie bij de laatste, vaak moeilijke stap in het leven, de stap van zelfstandigheid naar verzorgd en begeleid wonen. Stepping Stones is in 2006 opgericht en heeft de ambitie om een unieke zorgorganisatie te realiseren die gespecialiseerd is in kleinschalige en huiselijke zorgvilla's. De eerste villa opende in 2007 haar deuren en inmiddels zijn er 14 kleinschalige zorgvilla's operationeel. Stepping Stones biedt ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen een betaalbare en huiselijke woonomgeving. Het leveren van 24-uurs kwalitatief hoogstaande zorg is onze missie waarbij wij gespecialiseerd zijn in de zorg voor ouderen met dementie. De zorgvilla's kenmerken zich door hun kleinschalige en huiselijke opzet, waarbij elke villa zijn eigen sfeer, kenmerken en accenten heeft. De villa's hebben een herkenbare en overzichtelijke indeling, wat zorgt voor een gevoel van veiligheid en geborgenheid.

### *Functionele planopzet*

Met het initiatief worden 23 zorgwoningen gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup>, één gezamenlijke eetkamer en één gezamenlijke woonkamer. Om dit mogelijk te maken, zal er ten noorden van de bestaande villa een uitbouw gerealiseerd worden. Het parkeren wordt opgelost volgens het gemeentelijk parkeerbeleid, hier wordt in hoofdstuk 4 verder op ingegaan. Op onderstaande figuur wordt de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 2.2 Inrichtingsplan buitenruimte en plattegrond begane grond van beoogde zorgvilla (Bron: Heesakkers Infa)

De begane grond zal beschikken over een woonkamer met een klassieke inrichting met direct zicht op de tuin. De tuin zal ingericht worden met wandelpaden, geschikt voor mindervaliden en waar het prettig is om in te zitten. Vanuit de woonkamer hebben de bewoners zicht op de dynamiek die zich afspeelt in de omgeving. Bij de woonkamer wordt centraal een keuken gesitueerd. Het koken en het daarbij betrekken c.q. participeren van de bewoners is een belangrijk aspect van het onderdeel 'Welzijn en Zorg' (denk bijvoorbeeld aan het schoonmaken van groente, dingen klaarzetten, etc.). Functies als beweging, geheugengymnastiek, muziek, etc. vindt vaak plaats in de gemeenschappelijke (woon)kamer en dit gebouw leent zich ervoor om een gedeelte van die (woon)kamer ook fysiek af te kunnen sluiten.

Tevens zal op de begane grond een ruimte worden ingericht als bibliotheek /muziekkamer waar men kan zitten en verblijven. Tenslotte zullen op de begane grond een aantal facilitaire ruimten worden ondergebracht, denk aan een zusterpost, kantoor voor de locatiemanager en een kleine opslag. Het gebouw zal beschikken over een compleet sluitplan, camerasysteem, brandpreventiemiddelen, etc. waardoor de veiligheid van bewoners en medewerkers gewaarborgd wordt.

Op de verdiepingen in de villa en in de nieuwbouw aan de achterzijde worden de zorgappartementen ondergebracht. De appartementen worden voorzien van vloer- en wandafwerking, een compleet domoticasysteem en beschikken ook over een eigen sanitaire ruimte met douche en toilet.

### *Ruimtelijke planopzet*

In het ontwerp is de monumentale villa getransformeerd met een uitbreiding van zorgappartementen. De villa is aan alle zijden vrij gelegen vanaf de kavelranden, van origine bevond de villa zich op een parkachtig ingericht perceel. De villa kenmerkt zich door hoge verdiepingen, gedraaide kapvormen en getrapte uitbouwen, met horizontale speklagen in het metselwerk. De latere uitbreidingen, hebben afbreuk gedaan aan de initiële vorm van de villa. Hierom worden deze in het ontwerp verwijderd en waar mogelijk worden de originele elementen weer hersteld. Met de wens voor het zorgprogramma is er gezocht naar een passende uitbreiding bij het monument. De uitbreiding wordt op gepaste afstand van de kavelgrenzen en voldoende terugliggend vanaf de gevels aan de openbare weg gepositioneerd, hiermee blijft de parkachtige setting behouden. Daarnaast is de uitbreiding in de hoogte ondergeschikt aan het monument. De nieuwbouw van twee lagen heeft een 'normale' verdiepingshoogte en is verdiept in het maaiveld geplaatst. Hiermee sluit de hoogte van de nieuwbouw aan op de hoogte van de bestaande serre en uitbouw van de monumentale villa. Bij het ontwerp voor de nieuwbouw wordt er voor het gehele ontwerp gestreefd naar een eenduidig detail met horizontale banden/luifels die refereren naar de speklagen van het monument. Tevens worden er in het ontwerp huisvestingsmogelijkheden gecreëerd voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.



*Figuur 2.3 Beeldimpressie zorgvilla (Bron: Houben/ Van Mierlo)*

## 2.3 Terreininrichting en groen

Kenmerkend voor de locatie is de diepe voortuin met daarin een beschermenswaardige boom. Deze boom staat op de lijst van beschermde bomen van Schijndel en dient beschermd te worden. Dit betekent dat er in de kroonzone niet gegraven mag worden. Het behouden van deze groene beeldbepalende ruimte tussen de Hoofdstraat en het villa is een belangrijk uitgangspunt voor het inrichtingsontwerp. Er is hier een ruimte voor ontmoeting gedacht en er is voorzien in de toevoeging van potentieel monumentale boom aan de linkerzijde (Zilverlinde). Deze boom zal bijdragen aan het statige karakter van het geheel, dat past bij de uitstraling van de villa.

Met het hanteren van het uitgangspunt van behoud van het groene voorterrein is er in deze zone weinig ruimte voor parkeren en is er voor gekozen om slechts 4 parkeerplaatsen in te passen. De overige parkeerplaatsen (9) komen in de vorm van haaksparkeervakken langs de Monseigneur Zwijsenstraat en voor een gedeelte zal een beroep gedaan worden op het benutten van parkeercapaciteit in de openbare ruimte.

Om de parkeervakken aan de Monseigneur Zwijsenstraat te kunnen realiseren zijn enkele aanpassingen in het trottoir nodig, zal 1 bestaande parkeerplaats verdwijnen en zal er een boom moeten wijken. Deze boom wordt gecompenseerd.

Op het achterterrein vinden enkele wijzigingen plaats. Voor de nieuwbouw zal een bestaande boom moeten wijken. Echter zal het terrein aan de achterzijde worden aangeplant met enkele krentenbomen en heesters zodat ook hier sprake is van een groene omranding.

Voor een overzicht van de inrichtingsmaatregelen wordt verwezen naar figuur 2.2, welke eveneens als bijlage is opgenomen.



### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor onderhavig projectkort samengevat. Het rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor de functionele en (steden)bouwkundige mogelijkheden binnen het plangebied.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

##### ***Doorwerking besluitgebied***

Het project behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken het woonzorgcomplex wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

### ***Doorwerking besluitgebied***

Met onderhavig plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

### **Ladder voor duurzame ontwikkeling**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"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"* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

### ***Doorwerking besluitgebied***

#### ***Stedelijke ontwikkeling?***

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In de huidige situatie is in het besluitgebied een kantoor aanwezig (ca. 626 m<sup>2</sup> bvo conform BAG-gegevens). Daarnaast mag nog maximaal 150 m<sup>2</sup> op het achtererf bijgebouwd en gebruikt worden als kantoor.

De initiatiefnemer wil het bestaande pand transformeren en verbouwen tot een woonzorgcomplex. De nieuwbouw voorziet in een uitbreiding met circa 1.022 m<sup>2</sup> bvo. De bestaande bebouwing wordt verbouwd tot een woonzorgcomplex met een oppervlakte van ca. 618 m<sup>2</sup> bvo. Per saldo neemt het oppervlak aan stedelijke voorzieningen met ca. 823 m<sup>2</sup> bvo toe.

Hierin is plaats voor 23 eenheden van circa 40 m<sup>2</sup> en 160 m<sup>2</sup> aan gemeenschappelijke ruimten, verdeeld over twee bouwlagen. Onder de kap van de villa zal nog een kantoorruimte van 45 m<sup>2</sup> (ondergeschikt aan de hoofdfunctie) en een opbergruimte van 30 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden.

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn o.a. accommodaties voor maatschappelijke functies zoals een school, zorgcomplex, sportfaciliteiten of een crematorium. Om te kunnen bepalen of een initiatief onder de bestemming 'wonen' of 'maatschappelijk'

valt, is het van belang om te kijken naar de mate van zelfstandige bewoning van de doelgroep van het initiatief.

Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat ook minder traditionele woonvormen (zoals seniorenwoningen of aanleunwoningen) binnen de bestemming 'wonen' kunnen vallen. Er moet dan wel sprake zijn van nagenoeg zelfstandige bewoning. Dit houdt in dat de zorg bestaat uit specifieke ondersteuning voor de algemene dagelijkse levensbehoeften en dat de bewoners geen voortdurende zorg nodig hebben. Het betreft hier gevarieerde woonvormen zoals de seniorenwoning, zorgwoning, aanleunwoning, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen.

In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. Vanuit de wetgeving vallen mensen met een zorgzwaartepakket van 4 VV of hoger onder de Wet langdurige zorg (Wlz). Het gaat hierbij om bewoners die de hele dag (zware) zorg of toezicht nodig hebben. Voor deze doelgroep is er aanwezigheid van alle benodigde zorg gedurende dag én nacht. Dit betekent dat er sprake is van 'niet nagenoeg zelfstandige bewoning' en dat de bestemming van een initiatief voor dit soort bewoners onder de bestemming 'maatschappelijk' valt. Het beoogde woonzorgconcept richt zich op zwaar zorgbehoevende doelgroepen. Derhalve is er sprake van een maatschappelijke bestemming in de toekomstige situatie.

Aangezien het in de nieuwbouwontwikkeling om een nieuwe functie gaat (maatschappelijke functie in de vorm van een woonzorg-complex) en dit een toename van stedelijke functies met ca. 823 m<sup>2</sup> bvo betekent, kan er sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is er een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

#### *Behoefte*

De ontwikkeling van het beoogde woonzorgconcept onderscheidt zich van reguliere verpleeg- en verzorgingstehuizen door haar kleinschalige setting. Het concept richt zich op een doelgroep die zwaar zorgbehoevend is en met name op zoek is naar een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De locatie aan de Hoofdstraat verschilt dan ook wezenlijk van een andere locaties zoals het nabijgelegen Mgr. Bekkershuis. Laatstgenoemde is veel grootschaliger, kent diverse ondersteunende functies (fysio, winkeltje, etc.) en bedient daarnaast ook andere doelgroepen aangezien daar naast mensen met dementie, ook mensen met fysieke aandoeningen die revalideren verblijven/wonen. De beoogde te huisvesten doelgroep aan de Hoofdstraat betreft alleen mensen met een indicatie dementie (hoofdzakelijk vanaf ZZP 4). Het zorgconcept is daarmee kleinschaliger en moet meer gezien worden als "een groot thuis" waar meerdere mensen wonen. Uiteraard kunnen mensen die nu al op een wachtlijst staan in het pand kunnen komen te wonen. Wanneer gekeken wordt naar het landelijk gemiddelde van het aantal mensen met dementie, dat ligt op ca. 1,65% van het inwoneraantal, en de verwachte



groei hiervan (aantal zal tot jaren '40 zelfs gaan verdubbelen), is er sprake van voldoende behoefte aan een dergelijke voorziening.

In paragraaf 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen het relevante verzorgingsgebied (de regio Meierij). Daarnaast is de ontwikkeling gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Op basis van de voorgaande uitkomsten kan worden gesteld dat de ontwikkeling passend is binnen de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

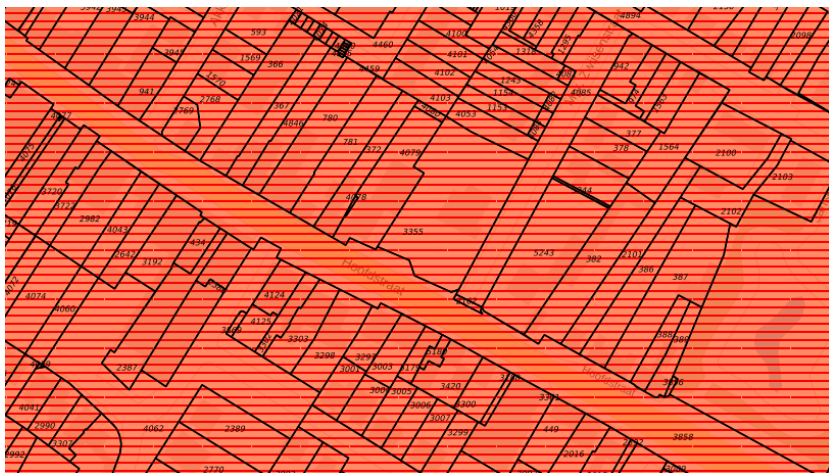
#### ***Doorwerking besluitgebied***

Het beoogde initiatief heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

### **(interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant**

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte en op 1 januari 2019 als geconsolideerde versie gepubliceerd. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. Daarom wordt in deze toelich-



Figuur 3.1 Uitsnede Verordening Ruimte

ting het plan nog getoetst aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant (2019).

### **Doorwerking besluitgebied**

Het besluitgebied wordt in de Verordening Ruimte aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' met de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Onderstaand zijn uitsluitend de voor het besluitgebied relevante passages beschreven.

#### **3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
  - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
  - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
  - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij er inbreiding plaats vindt binnen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied van de kern Schijndel. Hierbij wordt leegstaand vastgoed omgevormd naar nieuwe zorgwoningen, waarvoor op basis van de Woonvisie Meierijstad (zie 3.3) gesteld kan worden dat hier vraag naar is. Voor het overige is van belang dat het bestaand stedelijk gebied is bedoeld voor stedelijke voorzieningen. Daarvan is met de vestiging van de maatschappelijke voorziening sprake. Tevens is in hoofdstuk 2 reeds de goede ruimtelijke inpasbaarheid van het plan besproken en is in 3.1 aangetoond dat er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals bedoeld in artikel 3.1.6., lid 2 van het Bro. In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat er geen sprake is van een negatieve invloed van het planvoornemen op de aspecten van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt aan dit artikel voldaan.

### **Conclusie**

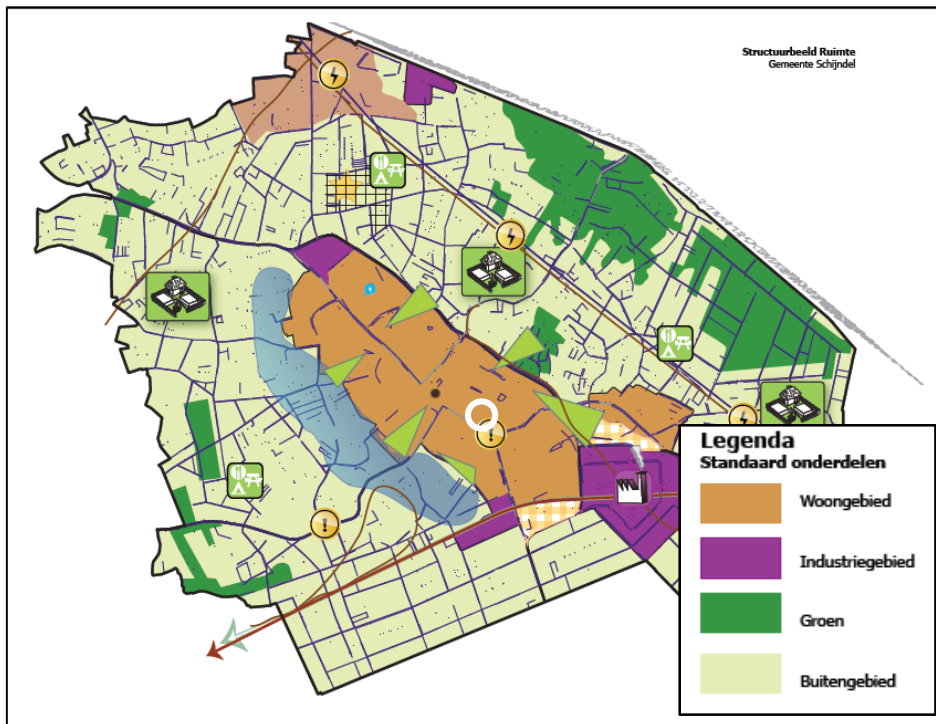
Het planvoornemen voldoet aan de regels opgesteld in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Deze Verordening vormt dus geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Ruimte Schijndel**

De voormalige gemeente Schijndel (nu onderdeel van de gemeente Meierijstad) heeft in 2012 haar ruimtelijke beleid opgesteld in de structuurvisie 'Ruimte Schijndel' (vastgesteld op 31-05-2012). Met deze visie wordt sturing gegeven aan het natuurlijke groeiproces en de inrichting van de fysieke omgeving. Hierbij wordt gefocust op verschillende ambities, te weten een evenwichtige (volks)huisvesting, een stabiele en sterke sociaaleconomische positie, behoud van cultuurhistorie, een gezonde en robuuste natuur, adequate waterhuishouding en een acceptabele en aantrekkelijke woon- en leefomgeving met voldoende ruimte voor recreatie.

Voor het aspect wonen wordt voortgeborduurd op de provinciale Verordening Ruimte. Hierbij wordt ontwikkeling plaats dient te vinden binnen het stedelijk gebied van Schijndel, met herontwikkeling in plaats van uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting wat het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik ondersteund. Om verdere houvast te bieden is in 2018 door de gemeente Meierijstad een woonvisie opgesteld.



Figuur 3.2: Plangebied (witte cirkel) in de Structuurvisie Ruimte Schijndel

### **Doorwerking plangebied**

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 23 zorgwoningen in plaats van een bestaand kantoorpand waarbij er binnen bestaand stedelijk (woon)gebied ontwikkeld wordt (zie figuur 3.2). Derhalve past het planvoornemen binnen de structuurvisie 'Ruimte Schijndel'.

### **Woonvisie Meierijstad**

Meierijstad wil een gemeente 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.

Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt. 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.

#### *Kwalitatieve woningbehoefte*

Het grootste aanbod van woningen zit in de bestaande woningvoorraad. Ondanks dat de meeste verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvinden, woont toch niet iedereen passend en is er niet altijd die woning beschikbaar die men wenst.

De demografische ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningbehoefte. Omdat de meeste woningen er al staan maakt dat we kritisch moeten kijken naar de soort woningen die we aan de woningvoorraad toevoegen. 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. Betaalbaarder wonen: soms vanwege de aanwezigheid van één inkomen, soms vanwege de wens kapitaal vrij te maken dat in de stenen zit. Door maatschappelijke tendensen als toename deeleconomie, veranderingen in de vrijetijdsbesteding en ontwikkelingen in het sociale domein is er meer behoefte aan nieuwe woonvormen waarbij de bewoners wel over een zelfstandige woonruimte beschikken maar tevens gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke ruimten en waar zorg geclusterd verleend kan worden.

De gemeente zet hierbij onder andere in op:

- Het vergroten van het bewustzijn dat woningeigenaren en gebruikers primair zelf verantwoordelijk zijn voor het meer levensloopgeschikt maken van hun woning zodat men langer in zijn woning kan blijven wonen bij het ouder worden. In beginsel geldt zelfregie voor de burger;
- Invulling geven aan een positieve grondhouding voor mantelzorgwoningen waarbij we het begrip mantelzorg definiëren;
- Samen met partners de kansen benutten en mogelijkheden van slimmer clusteren van diverse (zorg)doelgroepen waarbij de zorgvraag centraal gesteld wordt en niet de doelgroep;
- Meer ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen;
- We stimuleren de doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen.

#### *Doorwerking plangebied*

Vrijkomend vastgoed (kantoorpand) wordt getransformeerd en uitgebreid ten behoeve van 23 zorgwoningen. Dit past in de hoofdgedachte dat waar mogelijk bestaande bebouwing benut moet worden

voor woningbouwontwikkelingen. Er is sprake van een combinatie van wonen met zorg (zwaardere zorgbehoefte).

In het Woonvisie Meierijstad wordt geen concrete kwantitatieve behoefte uitgesproken naar (intramurale) zorg in de gemeente. Er wordt gesteld dat er een ontwikkeling zichtbaar is naar een verder gaande scheiding tussen wonen en zorg en dat vormen van beschermd wonen geleidelijk af worden gebouwd. Toch wordt er ook gesteld dat er een kentering waarneembaar is naar juist een toename van de hulpbehoevende doelgroep. Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. Door andere wensen t.a.v. levenskwaliteit en keuzevrijheid willen veel mensen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten, zoals zij gewend zijn. Vanuit de overheid wordt gestuurd op het meer aanbieden van zorg aan huis. Indien dit niet meer mogelijk is, hebben deze mensen wel vaak de wens om in hun eigen vertrouwde omgeving te blijven. Ook de gemeente Meierijstad wil een duurzame woonomgeving met divers woningaanbod stimuleren, waaronder ook het realiseren van zorgconcepten. Voor wat betreft vernieuwende woonvormen voor ouderen en mensen met een beperking is er een behoefte aan zelfstandig wonen (woning met oppervlakte van circa 45 m<sup>2</sup>), geclusterd in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid en/of een gezamenlijke ruimte binnen het complex.

Wanneer naar de zorgbehoefte op regionaal niveau wordt gekeken, ontstaat het volgende beeld. Zowel in de regio Noordoost-Brabant als in de regio Meierij, is er volgens de meest recente provinciale cijfers een opgave voor het realiseren van beschermde woonplekken. In de regio Meierij betreft het een tekort van 735 beschermde woonplekken tot aan 2024 en 3.035 plekken tot aan 2045. Voor Meierijstad worden deze aantallen respectievelijk geschat op 115 tot 545 plekken. Dit duidt op een duidelijke kwantitatieve behoefte aan beschermd wonen (waar men voor in aanmerking komt vanaf zorgzwaartepakket 5 en hoger).

Het aanbod voor zorg met verblijf is binnen Schijndel beperkt tot twee locaties: het Mgr. Bekkershuis en het St. Barbara. Het Mgr. Bekkershuis is een tehuis met 93 verzorgingsplaatsen voor psychogeriatrische cliënten en 10 voor somatische cliënten. Het St. Barbara biedt 91 onzelfstandige appartementen aan, waarvoor minimaal zorgzwaarte 5 vereist is. Deze complexen hebben een wachtlijst, wat ook duidt op een huidig tekort in het aanbod. In Schijndel is de ontwikkeling van de kleinschalige initiatief aan de Hoofdstraat een kwalitatieve toevoeging op het bestaande aanbod vanuit het onderscheidende kleinschalige milieu. Het initiatief zorg daarmee voor diversiteit in het bestaande aanbod.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in kwalitatief en kwantitatief opzicht voldoet aan een behoefte en in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is.

### **Welstandsnota Meierijstad**

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. De welstandsniveaus zijn weergegeven op de welstandskaart.



Figuur 3.3: Uitsnede Welstandsnota Meerijstad (besluitgebied rood omcirkeld)

### ***Doorwerking plangebied***

Op de welstandskaart is te zien dat het pand een gemeentelijk monument betreft en het gehele plangebied is gelegen in 'historisch centrumgebied'. Voor dergelijke locaties gelden bepaalde beoordelingscriteria voor nieuwe bebouwing:

### ***Bebouwing en omgeving***

De karakteristiek van de bebouwing dient in relatie te staan tot de karakteristiek en ontstaansperiode van de omliggende (historische) bebouwing. Veranderingen aan het gevelbeeld mogen het straatbeeld als geheel niet verstoren. Situering/ schaal/ opbouw van de massa dient in relatie te staan tot de schaal van het (historisch) straatbeeld.



### *Bebouwing op zich*

Er dient samenhang te zijn in de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen en tussen de architectonische vormen van het gebouw. Bij ver- of nieuwbouw is de (oorspronkelijke) historische compositie en verhouding van het gebouw het uitgangspunt. De gebouwen dienen individueel herkenbaar te blijven. Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke bouwmassa is uitgangspunt bij veranderingen. Vergroting of verhoging van de bouwmassa is mogelijk wanneer dat stedenbouwkundig acceptabel is. De verhouding in de opbouw en indeling van de gevels mogen niet verstoord worden en verbetering hiervan moet nagestreefd worden.

### *Materiaal, detaillering en kleur*

Oorspronkelijk materiaal, detaillering en kleurgebruik zijn het uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving. Oorspronkelijke ornamenten en de zorgvuldige, ambachtelijke detaillering moeten herkenbaar en zinvol blijven.

### *Doorwerking plangebied*

Voor het plangebied is geen specifiek beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor nieuwbouw in dergelijke gebied zijn wel criteria opgesteld waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwbouw zorg draagt voor een optimale stedenbouwkundige en architectonische inpassing en samenhang met omliggende bebouwing.

De villa kenmerkt zich door hoge verdiepingen, gedraaide kapvormen en getrapte uitbouwen, met horizontale speklagen in het metselwerk. De latere uitbreidingen, hebben afbreuk gedaan aan de initiële vorm van de villa, deze worden in het ontwerp verwijderd en waar mogelijk worden de originele elementen hersteld. Er is gezocht naar een passende uitbreiding bij het monument. De uitbreiding wordt op gepaste afstand van de kavelgrenzen en voldoende terugliggend vanaf de gevels aan de openbare weg gepositioneerd, hiermee blijft de parkachtige setting behouden. Daarnaast is de uitbreiding in de hoogte ondergeschikt aan het monument. De nieuwbouw van twee lagen heeft een 'normale' verdiepingshoogte en is verdiept in het maaiveld geplaatst. Hiermee sluit de hoogte van de nieuwbouw aan op de hoogte van de bestaande serre en uitbouw van de monumentale villa. De bouwkarakteristiek die in dit bestemmingsplan in kwantitatieve zin is vastgelegd, is passend in het straatbeeld. Finaletotering vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag voor de individuele woningen. Er wordt voor het gehele ontwerp gestreefd naar een eenduidig detail met horizontale banden/luifels die refereren naar de speklagen van het monument.

## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

### 4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

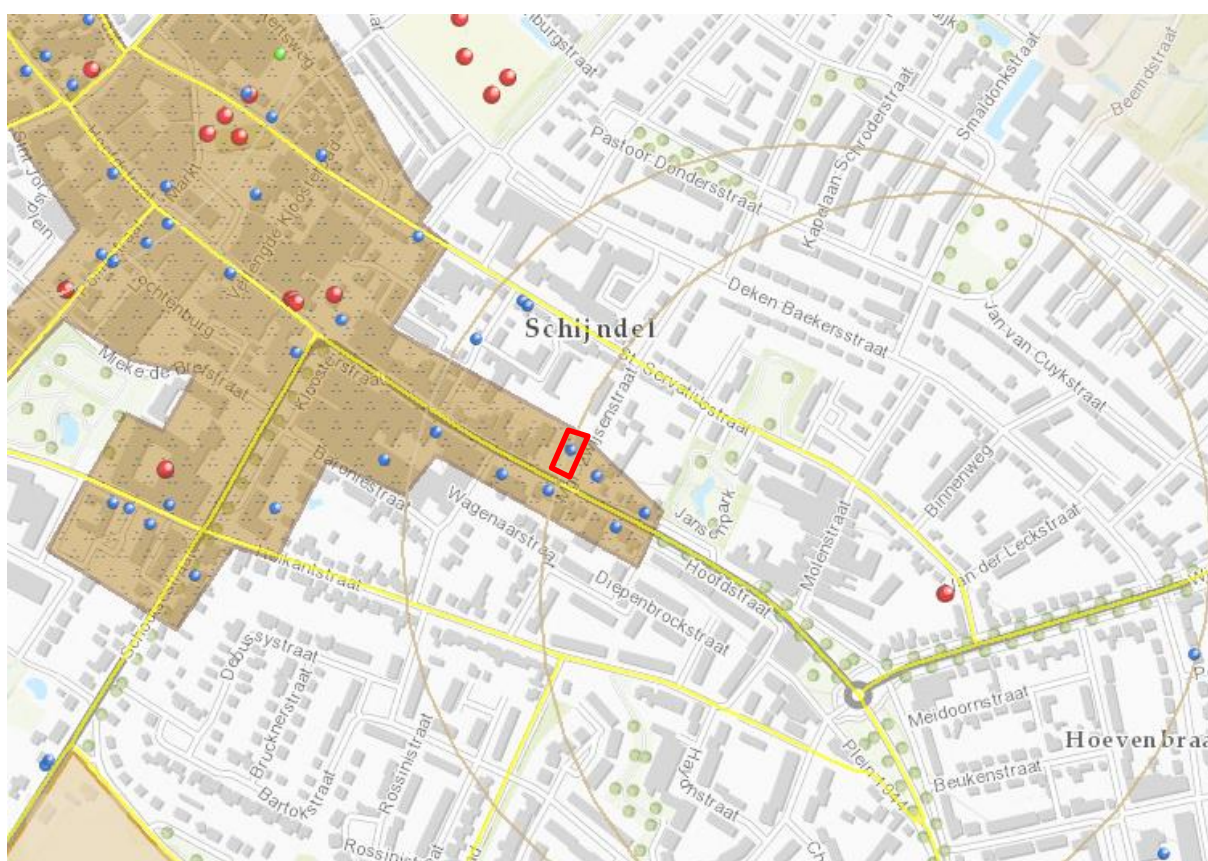
De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

#### ***Doorwerking besluitgebied***

##### Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Op de uitsnede is te zien welke waarden er in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Deze zullen uitgelicht worden.



Figuur 4.1: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (plangebied rood omcirkeld)

## Meierij

Het besluitgebied bevindt zich in 'De Meierij', een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt verwacht dat het geen negatieve invloed zal hebben op de cultuurhistorische waarden van de Meierij.

## Molenbiotoop

De planlocatie ligt binnen de molenbiotoop van de nabij gelegen molen 'Aan de Pegstukken'. De molen is in 1845 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 belthoogte uit mag komen. De belthoogte van bijna vier meter geeft een indicatie van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld rondom de molen. Een belthoogte die boven de omliggende bebouwing uitkwam, garandeert een vrije windvang voor de molen.

Het onderhavige plan bevindt zich op circa 380 meter afstand van de molen. Het huidige dorpsbeeld laat bovendien zien dat er meerdere gebouwen in de omgeving van de molen boven de belthoogte 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.

#### *Pand aan Hoofdstraat 190*

Zoals ook in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd is de betreffende villa een gemeentelijk monument. In paragraaf 3.3 van deze onderbouwing is reeds beschreven dat het planinitiatief geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van dit pand.

#### Archeologie

De gemeente Meierijstad heeft de archeologische verwachtingen doorvertaald in haar bestemmingsplannen. In het vigerend bestemmingsplan is het besluitgebied aangeduid als archeologisch waardevolle grond. Er is daarom door Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden enkel de belangrijkste conclusies beschreven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek had tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen in zes van de zeven boringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden, op resten uit het Midden Paleolithicum na, niet meer *in situ* worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden vanaf het Laat Paleolithicum. Resten uit het Midden Paleolithicum betreffen echter toevalvondsten, zodat hier geen duidelijke verwachting voor kan worden gegeven.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Wel wordt erop gewezen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 5.101 van de Erfgoedwet uit juli 2016 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Zoals blijkt uit het 'selectieadvies archeologische monumentenzorg' (zie bijlagen) stemt de gemeente in met de inhoud en de strekking van het rapport en het advies om in dezen geen verder onderzoek noodzakelijk te stellen. Hiermee is het onderzoek vastgesteld.

### **Conclusie**

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## **4.3 Flora en fauna**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### ***Doorwerking plangebied***

Omdat een klein deel van de villa gesloopt zal worden en een deel van de houtopstanden zal moeten wijken is er door BRO een ecologische quickscan uitgevoerd. In deze toelichting worden enkel de belangrijkste conclusies vermeld, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

### ***Gebiedsbescherming***

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek", bevindt zich op circa 10,6 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied (zie figuur 10). Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van licht en geluid uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de transformatie en uitbreiding van een kantoorpand naar zorgwoningen betreft, waarbij de bestaande en nieuwe bebouwing duurzaam wordt uitgerust, is netto hooguit een beperkte toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is daarmee, in combinatie met de afstand, niet aan de orde. Hierdoor is een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied uitgesloten.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNN) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen

van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

### *Soortbescherming*

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven. Een deel hiervan is reeds uitgevoerd (zie hieronder);
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Verder worden in het ontwerp verschillende huisvestingsmogelijkheden gecreëerd voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.

### *Vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen*

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan), uitgevoerd door BRO, is vastgesteld dat dit gebouw potentiële nest- en verblijfplaatsen bevat voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is vervolgonderzoek uitgevoerd. Er heeft in het najaar van 2019 onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. In het voorjaar/zomer van 2020 heeft nader onderzoek naar vleermuizen en de nesten van gierzwaluw en huismus plaatsgevonden.

Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat, hoewel er het kantoorpand aan de Hoofdstraat 190 te Schijndel één nestlocatie van de gierzwaluw, twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis alsmede twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen, de voorgenomen ingreep geen negatief effect zal hebben op de functie van deze nestlocaties en verblijfplaatsen. Dit aangezien deze verblijfplaatsen buiten het te slopen gedeelte aanwezig zijn. Het complete vervolgonderzoek is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

### **Conclusie**

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Wanneer aan de afstanden worden voldaan is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven en alle andere aspecten. Voor het aspect geur geldt aparte wetgeving (Wet geurhinder en veehouderij en de Wro) en daardoor specifieke afstanden. Deze afstanden komen niet overeen met de afstanden die in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn opgenomen. Het aspect geur wordt daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten behandeld in paragraaf 4.6.

### ***Doorwerking plangebied***

Op basis van de regels van de bestemmingsplannen 'Centrum 2009', 'Molenstraat e.o.' en 'Kom Schijndel' zijn er in de omgeving van het plangebied verschillende vormen van bedrijvigheid te vinden. Dit komt doordat de locatie gelegen is aan de rand van het centrumgebied van Schijndel, direct aan de belangrijkste verkeersader door het dorp. Er is daarom sprake van een 'gemengd' gebied, waardoor gereduceerde richtafstanden gehanteerd kunnen worden. Omliggende bedrijven hebben een maximale milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure. Voor bedrijven met een milieucategorie 1 wordt een richtafstand van 0 meter gehanteerd in gemengd gebied. Hieronder worden de dichtstbijzijnde en relevante bedrijven met een milieucategorie 2 beschreven en geanalyseerd.

### ***Hoofdstraat 188***

Op ca. 25 meter ten zuiden van de villa is aan de Hoofdstraat 188 een kleinschalig brandstofverkoop-punt gevestigd. Deze kan binnen de VNG-brochure gerekend worden tot 'benzineservicestation zonder LPG'. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan.

### ***Hoofdstraat 192***

Op ca. 23 meter ten oosten van de villa is aan de Hoofdstraat 192 een kinderdagverblijf gevestigd. Deze kan binnen de VNG-brochure gerekend worden tot 'kinderopvang'. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan.

#### *Invloed initiatief op omgeving*

In de toekomstige situatie is er sprake van een maatschappelijke functie in de vorm van een relatief kleinschalig woonzorgcomplex. Gezien de aard en omvang van deze functie, zijn de milieuhygiënische effecten van de functie onder milieucategorie 1 te scharen. Een dergelijke functie is in een gemengd gebied inpasbaar.

#### **Conclusie**

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## **4.5 Geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

#### ***Doorwerking besluitgebied***

Bij de ontwikkeling van zorgwoningen is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen veehouderijen te vinden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Anderzijds worden er dus ook geen veehouderijen belemmerd door de realisatie van het zorgwoningencomplex. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geurhinder' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



## 4.6 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

### ***Doorwerking besluitgebied***

Bij de wijziging van een kantoor- naar een maatschappelijke bestemming (wonen met zwaardere zorg) wordt een 'gevoeligere' functie mogelijk gemaakt. Er is daarom door Econsultancy zowel een verkennend- als nader bodemonderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden enkel de belangrijkste conclusies vermeld. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

In het kader van de voorgenomen bouwactiviteit, kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, met uitzondering van asbest, voldoende in beeld is gebracht.

Ter plaatse van het ten westen aan de villa grenzende stuk grond vormt mogelijk een belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten. De omvang van het volume sterk verontreinigde bodem wordt geschat op 18 m<sup>3</sup>. Uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (minder dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond) wordt gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming géén geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Er hoeft derhalve geen risicobeoordeling uitgevoerd te worden. Er bestaat voor deze grond bij ongewijzigd gebruik geen wettelijke saneringsplicht. Indien ter plaatse wel grondverzet en/of bouwactiviteiten plaatsvinden dient de sterk verontreinigde grond voorafgaand aan de activiteiten te worden gesaneerd. Hiertoe dient een plan van aanpak voor de sanering bij het bevoegd gezag (gemeente Meierijstad) te worden ingediend ter goedkeuring alvorens met de sanering kan worden gestart. In overleg met de gemeente zal worden overgegaan tot sanering waardoor dit verder geen belemmeringen meer oplevert voor onderhavig project.

### **Conclusie**

Een deel van het plangebied is verontreinigd. Er bestaat voor deze grond bij ongewijzigd gebruik geen wettelijke saneringsplicht. Indien ter plaatse wel grondverzet en/of bouwactiviteiten plaatsvinden dient de sterk verontreinigde grond voorafgaand aan de activiteiten te worden gesaneerd. Hiertoe dient een plan van aanpak voor de sanering bij het bevoegd gezag (gemeente Meierijstad) te worden ingediend ter goedkeuring alvorens met de sanering kan worden gestart.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Indien er grondverzet plaatsvindt ter plaatse van de ernstig verontreinigde bodem, dient deze grond eerst gesaneerd te worden. De initiatiefnemer heeft hiervoor de nodige budgetten gereserveerd.

## 4.7 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

### ***Doorwerking besluitgebied***

#### *Verkeersgeneratie*

De onderstaande tabel bevat een berekening van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe zorgvilla. Deze cijfers zijn gebaseerd op een inschatting die is gemaakt op basis van andere vergelijkbare woonzorgconcepten. Er wordt uitgegaan van 23 zorgwoningen.

In de oude situatie was er sprake van een kantoorfunctie (zonder baliefunctie). Als er wordt uitgegaan van de CROW kencijfers, was er destijds sprake van ca. 51 verkeersbewegingen per dag.

| Oorzaak verkeer                        | Gemiddeld aantal verkeersbewegingen per dag |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Groepsvervoer cliënten (per taxibusje) | 10                                          |
| Bezoekers (gem. 3 per dag)             | 6                                           |
| Verzorgers (gem. 8 per dag)            | 16                                          |
| Bevoorrading (gem. 2x per week)        | 4                                           |
| <b>Totaal</b>                          | <b>36</b>                                   |

| Verkeersgeneratie per 100 m <sup>2</sup> <sup>1</sup> |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Kantoor zonder baliefunctie                           | 7,7 (worst case) |
|                                                       | <b>51</b>        |

De zorgvilla heeft daarmee een kleinere verkeersaantrekkende werking. De verkeersbewegingen kunnen worden opgevangen in de bestaande verkeersstromen van omliggende straten.

#### *Parkeren*

Op 31 januari 2019 is het Paraplubestemmingsplan Parkeren vastgesteld voor de gehele gemeente Meierijstad. Hierin is opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw, voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd. Hierin kan voorzien worden op eigen terrein of openbaar gebied. Daarbij is de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' leidend wat betreft het aantal parkeerplaatsen. Volgens deze Nota geldt voor de functie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis' in het centrum van Schijndel een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Dit komt overeen met 16,1 parkeerplaatsen bij 23 wooneenheden. Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 worden er op eigen terrein 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en zal er 1 bestaande parkeerplaats aan de Monseigneur Zwijsenstraat verdwijnen.

De toekomstige parkeerplaatsen liggen deels op het voorterrein (4) en deels aan de Monseigneur Zwijsenstraat (9). Om het aanzicht van het monument en de groene uitstraling van het voorterrein

<sup>1</sup> Uitgaande van schil centrum, matig stedelijk. Kantoorfunctie had oppervlakte van ca. 660 m<sup>2</sup>.

te kunnen handhaven en garanderen, is het niet wenselijk om hier meer dan de geplande 4 parkeerplaatsen aan te leggen ondanks dat hiervoor fysieke ruimte aanwezig is.

Voor maximaal nog 5 theoretisch benodigde parkeerplaatsen (1 compensatieplaats en 4 benodigde parkeerplaatsen vanuit het planinitiatief) wordt een beroep gedaan op het openbaar gebied. Er heeft een parkeerdrukmeting (het gehele onderzoek is als bijlage opgenomen) plaatsgevonden om te beziën of de benodigde extra parkeercapaciteit op een adequate wijze op het openbaar gebied kan worden afgewenteld, zonder dat dit een onevenredig negatief effect heeft op de parkeerdruk ter plaatse. Om te bepalen of er gebruik gemaakt kan worden van openbare parkeerplaatsen in de omgeving, is doorgerekend hoeveel openbare parkeerplaatsen maximaal bezet mogen zijn om de parkeerdruk op <85% te houden. Er is gekeken naar zowel de aanvaardbare loopafstanden voor bewoners (max. 100 meter) als naar die van bezoekers (200 meter) als personeel (400 meter):

- Voor de eerste afstand (tot 100 meter) bedraagt dit 13 bezette parkeerplaatsen op een openbare capaciteit van 16 plaatsen.
- Voor de tweede afstand (100 tot 200 meter) bedraagt dit 179 bezette parkeerplaatsen op een openbare capaciteit van 212 plaatsen.
- Voor de derde afstand (overige parkeerplaatsen in een straal van 200 meter) bedraagt dit 184 bezette parkeerplaatsen op een openbare capaciteit van 217 plaatsen.

Er zijn tellingen uitgevoerd en daaruit volgt dat:

- Er is binnen de eerste loopafstand (100 meter) op meerdere momenten geen enkele gelegenheid om de aanvullende parkeervraag te compenseren. Op enkele momenten zou de parkeervraag op 1, 2 of 3 parkeerplaatsen gecompenseerd kunnen worden.
- Binnen de tweede loopafstand (tussen 100 en 200 meter), is op elk moment ruim voldoende plek: Het minimum aantal beschikbare plaatsen bedraagt 22 op zaterdagavond (terwijl er dan ook 3 plaatsen beschikbaar zijn in de eerste afstandscategorie).
- Binnen de derde afstand (tussen 200 en 400 meter) zijn tijdens elk moment vrije plaatsen beschikbaar, zonder dat de parkeerdruk in de openbare ruimte >85% komt.

Geconcludeerd kan worden dat de parkeervraag niet kan worden opgelost in de openbare ruimte in de directe omgeving (< 100 meter) maar wel in een iets ruimere loopafstand (100 tot 200 meter).

Het feitelijke gebruik bij andere vergelijkbare zorglocaties van de beoogde partij die de zorgvilla gaat exploiteren (Stepping Stones) ligt echter een stuk lager, namelijk op 0,4 parkeerplaatsen per woon-eenheid. Dit omdat de beoogde doelgroep (dementerende ouderen) niet of nauwelijks gebruik maken van een auto. Uitgaande van deze –meer reële- parkeernorm, zouden er maximaal 9,2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Binnen piekmomenten kan het voorkomen dat er meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn (conform de parkeernorm uit het parapluplan). Hiermee is in het plan rekening gehouden (13 parkeerplaatsen) en ook kan voor een gedeelte van de theoretische parkeervraag van bezoekers en personeel een beroep worden gedaan op de parkeercapaciteit in het openbare gebied.

## Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor onderhoudig planvoornemen.

## 4.8 Water

Relevante beleidsstukken op het gebied van water voor onderhoudig plan zijn het Waterbeheersplan 2016-2021 en de Keur van Waterschap Aa & Maas. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

### *Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021*

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied

Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.

- Voldoende water en robuust watersysteem

Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- Gezond en schoon water

Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- Natuurlijk water

De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

#### *Keur Waterschap Aa en Maas*

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

#### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Meierijstad heeft een nieuw water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld per september 2017. Hierin is opgenomen dat ook voor ontwikkelingen onder de 2.000 m<sup>2</sup> water-computerende maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor geldt een bergende eis van 60 mm.

#### **Doorwerking plangebied**

Het stedenbouwkundige ontwerp sluit aan bij het water-groenbeleid om in het kader van gezondheid/prettig woon- en leefklimaat zoveel mogelijk bomen en groen op te nemen en hittestress tegen te gaan. Bij de inrichting van de terreinverhardingen zal daarnaast zoveel mogelijk gekeken worden naar groene en duurzame oplossingen, zoals grasbetonstenen of grind ten behoeve van de infiltratie.

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Uit de vastgestelde legger van waterschap Aa en Maas is geconcludeerd dat er in- en rondom het plangebied geen beschermde watergangen aanwezig zijn. Het plangebied ligt daarbij niet in een beschermingszone.

#### *Hemelwater*

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

|                                       | <b>Bestaande situatie</b> | <b>Nieuwe situatie</b> |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>Bebouwing oud</b>                  | 367 m <sup>2</sup>        | 270 m <sup>2</sup>     |
| <b>Bebouwing nieuw</b>                | -                         | 558 m <sup>2</sup>     |
| <b>Verhard (wegen, parkeren etc.)</b> | 903 m <sup>2</sup>        | 151 m <sup>2</sup>     |
| <b>Onverhard</b>                      | 1.043 m <sup>2</sup>      | 1.334 m <sup>2</sup>   |

De bovenstaande oppervlaktes voor de toekomstige situatie zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 2). Er is sprake van een afname aan verhard oppervlakte van circa 291 m<sup>2</sup>. Het hemelwater zal daarom niet versneld worden afgevoerd. Het plangebied is gelegen op een zandgrond (met een relatief grote korrelgrootte), zodat infiltratie van hemelwater in de bodem gemakkelijk plaats kan vinden. Om deze redenen zijn compenserende maatregelen met betrekking tot waterberging niet noodzakelijk geacht. Door het wegnemen van verharding wordt er tegemoetgekomen aan het uitgangspunt van het waterschap hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

#### *Afvalwater*

Het bestaande pand is zover bekend aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Afvalwater wordt middels het gemeentelijk rioolstelsel getransporteerd. Bij de nieuwbouw dient en zal een gescheiden stelsel aangelegd worden.

#### **Conclusie**

Het aspect 'water' zal niet voor belemmeringen zorgen voor de ontwikkeling die met onderhavig project mogelijk wordt gemaakt.

## **4.9 Geluid**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het besluitgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

#### ***Doorwerking besluitgebied***

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een geluidsgevoelige functies (zorgwoningen). Rondom het plangebied zijn op korte afstand diverse 30 km/uur-wegen gelegen (Hoofdstraat, Monseigneur Zwijsenstraat). De regels van de Wgh zijn daarom niet van toepassing. De omliggende wegen kunnen echter negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. In

het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom door De Roever onderzoek naar de geluidbelasting vanwege verkeer op deze wegen uitgevoerd. In deze paragraaf worden enkel de belangrijkste conclusies vermeld. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Het Bouwbesluit gaat ervan uit dat de karakteristieke geluidwering van een gevel van normale bouwkundige opzet op zijn minst 20 dB bedraagt. De cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB wordt overschreden. De hoogst berekende waarde in het te realiseren zorgcomplex is 63 dB. Er is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd (zie bijlage). In dit onderzoek is voor de gewenste ontwikkeling aangegeven wat de minimaal benodigde materialen en voorzieningen zijn waarmee de vereiste karakteristieke geluidwering ( $G_{a;k}$ ) wordt bereikt. Uit het onderzoek volgt dat wanneer gebruik gemaakt wordt van bepaalde materialen met voldoende geluidwering bij de gewenste ruimten de vereiste karakteristieke geluidwering ( $G_{a;k}$ ) kan worden bereikt om een binnen niveau van 33 dB te kunnen garanderen (zie onderzoek voor details). In de bouwplanuitwerking is hiermee rekening gehouden.

### **Conclusie**

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen met een geluidszone aanwezig. Hogere waarden zijn niet van toepassing. Omdat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarden op een aantal meetpunten overschrijdt, heeft nader onderzoek naar geluidwering van gevels plaatsgevonden en zijn materialen met een bepaalde geluidwering voorgeschreven die moeten worden toegepast om het binnenniveau van 33 dB te kunnen bereiken.

## **4.10 Luchtkwaliteit**

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

### *Toetsingskader*

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

Ook dient bij de realisatie van zorgwoningen gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in de huidige situatie. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden

voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

| stof                               | toetsing van                | grenswaarde          |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m <sup>3</sup> |

### ***Doorwerking besluitgebied***

#### ***Plan als bron***

De in dit plan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Toetsing voor het aspect luchtkwaliteit is in dit geval niet noodzakelijk. Er kan op voorhand worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

#### ***Blootstelling***

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedraagt de concentratie PM<sub>2,5</sub> minder dan 12 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>10</sub> is minder dan 20 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt ook niet meer dan 20 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit en vice versa. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## **4.11 Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder



meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen ( $10^{-6}$ ). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar één's per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

#### *Risicobronnen*

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

#### **Doorwerking besluitgebied**

In figuur 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen.

#### *Risicovolle bedrijvigheid*

De dichtstbijzijnde risicovolle bedrijvigheid vindt plaats op ca. 860 meter van het plangebied in de vorm van een tankstation. Hiervoor geldt een grootste PR 10-6 contour van 25 meter. De grens voor het invloedsgebied van het groepsrisico ligt op 150 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze bedrijvigheid.

#### *Risicovol transport over wegen*

In de nabijheid van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg. De dichtstbijzijnde weg waar dergelijk transport plaatsvindt is de A50. Het plangebied ligt buiten de hiervoor geldende contouren en deze weg vormt daarmee geen belemmering voor de veiligheid.

#### *Risicovol transport over spoorwegen*

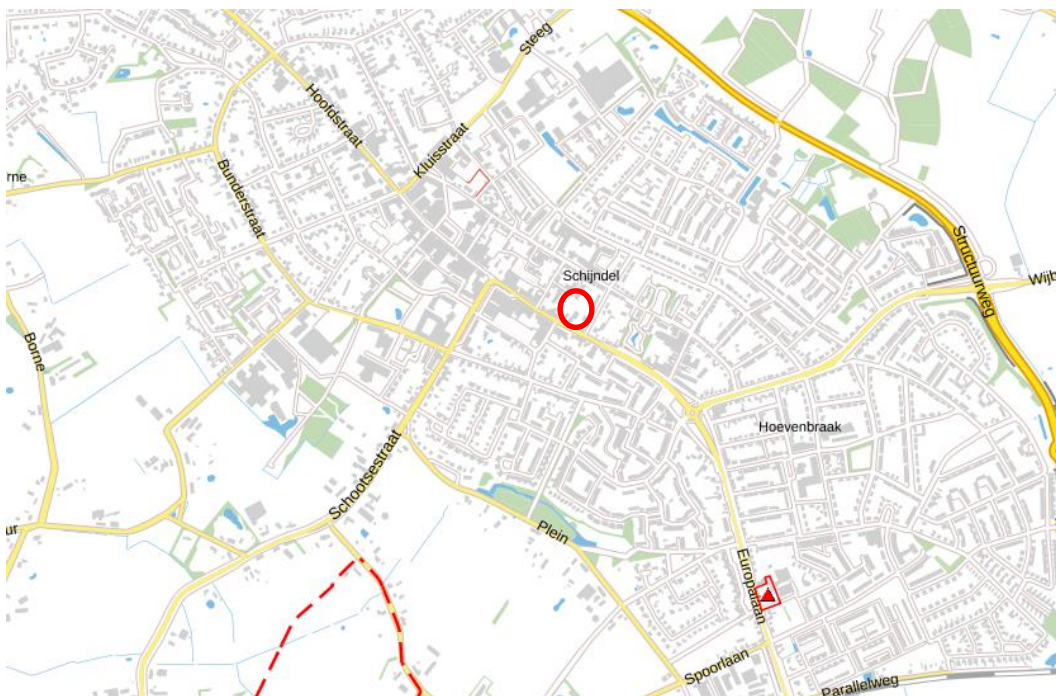
In de nabijheid van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd per spoor.

#### *Risicovol transport over water*

In de nabijheid van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over het water.

#### *Risicovol transport door buisleidingen*

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ca. 860 meter van het plangebied. Het plangebied ligt ruim buiten de grootst mogelijke 1%- en 100%-letaliteitsgrens. Derhalve kan op voorhand gesteld worden dat deze buisleiding geen belemmering vormt voor de veiligheid ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4.2: Risico's in de omgeving van het plangebied (rode cirkel), bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)

## **Conclusie**

Er zijn geen risicovolle activiteiten in de buurt van het plangebied die de veiligheidssituatie ter plaatse negatief kunnen beïnvloeden. Derhalve vormt het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **4.12 Gezondheid**

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen'. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

### ***Doorwerking plangebied***

#### ***Varkens- en pluimveehouderijen***

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De dichtstbijzijnde varkenshouderij ligt op 850 meter van het plangebied. Hier zijn tevens slechts twee varkens aanwezig, op basis van de reeds vergunde situatie. Op basis hiervan valt een negatieve impact van deze veehouderij uit te sluiten.

#### ***Spruitzones gewasbeschermingsmiddelen***

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

#### ***Hoogspanningslijnen***

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op ca. 2 kilometer. Derhalve vormt deze geen belemmering voor onderhavig plan.

#### ***Geitenhouderijen***

Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen meer longontsteking bij mensen voorkomt dan daarbuiten.

De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie Noord-Brabant sinds juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Dit zou kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij niet als ruimtelijk aanvaardbaar worden aangemerkt. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. De verschillende Brabantse omgevingsdiensten hebben gezamenlijk de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld (d.d. 30 april 2018). Deze handreiking omvat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

In onderhavig project worden extra wooneenheden gerealiseerd. De gemeente Meierijstad moet een zorgvuldige afweging maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Concreet houdt dit afwegingskader in dat in de gemeente Meierijstad voorlopig als volgt gehandeld wordt:

- 1) Een uitbreiding van het aantal geiten in bestaande stallen of gebouwen wordt niet toegestaan, tenzij er geen gezondheidkundige bezwaren daarvoor zijn.
- 2) Binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen doet zich, vooralsnog, een extra risico voor. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen.
- 3) Aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied worden geïnformeerd over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen.

Kortom, op grond van een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk is er wellicht ruimte om ruimtelijke ontwikkelingen wél toe te staan binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij.

Op basis van de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” kan een dergelijke afweging worden gedaan. De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de beoordeling uitvoert, of dat een GGD-advies noodzakelijk wordt geacht.

Op 1,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt een zorgboerderij op Boxtelseweg nummer 10. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het op die locatie toegestaan om een geitenhouderij te exploiteren, daar is in de feitelijke situatie geen sprake van. De gemeente wil meewerken aan kleinschalige private initiatieven indien de initiatiefnemers expliciet verklaren het (gezondheids)risico van ontwikkelen en bouwen binnen een straal van 2 kilometer en het procesrisico te aanvaarden. Deze verklaring is door initiatiefnemer ondertekend en zal kenbaar worden gemaakt aan de eindgebruikers. Overigens ligt het plangebied in de bebouwde kom tussen nog veel meer andere woningen en zijn er woningen, waaronder de zorgboerderij die dichterbij de (planologische) geitenhouderij zijn gevestigd.

Uit toetsing aan het stappenplan uit de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” volgt dat advies van de GGD nodig is voor dit plan. Er wordt dan ook geadviseerd het planvoornemen voor te leggen aan de GGD. Er worden overigens geen gezondheidsbeperkingen verwacht, gezien in de handreiking wordt aangegeven dat negatieve gevolgen voornamelijk optreden daar waar er meerdere veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn, die gezamenlijk tot cumulatie leiden. Hiervan is in onderhavig project geen sprake.

Tevens speelt de windrichting een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen,

ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof van de betreffende geitenhouderij zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie aan de Hoofdstraat 190. Daarbij worden de beoogde woningen niet dichterbij de geitenhouderij georiënteerd dan bestaande woningen.

## Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt het mogelijk geacht dat de gemeente Meierijstad een positieve afweging maakt ten aanzien van het planologisch toestaan van een zorgvilla ter plaatse van de planlocatie. Wel wordt geadviseerd het planvoornemen aan de GGD voor te leggen.

## 4.13 M.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. 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 milieueffectrapportage (MER) nodig.

### Doorwerking plangebied

Met dit plan wordt de realisatie van 23 zorgwoningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

|        | Activiteiten                                                                                                                               | Gevalen                                                                                                                                                                                                                                         | Besluit                                                                                                                                     |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D.11.2 | De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1: een oppervlakte van 100 hectare of meer,<br>2: een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of<br>3: een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer. | De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening -> het bestemmingsplan |

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie<sup>2</sup> met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente dient, voorafgaand aan de publicatie van de ruimtelijke onderbouwing, een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

### **Conclusie**

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van onderhavig initiatief geen milieueffect-rapportage wordt vereist.

---

<sup>2</sup> BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, Hoofdstraat 190, Schijndel, 20 mei 2020

## **5. JURIDISCHE REGELING**

### **5.1 Omgevingsvergunning**

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 2.10 lid 1, onder a, Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Met dit bouwplan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van een maatschappelijke functie waarvan het netto uit te breiden gebouwdeel kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo), te weten circa 823 m<sup>2</sup>, en het te transformeren pand kleiner is dan 1.500 m<sup>2</sup> bvo. Immers wordt het bestaande pand getransformeerd en verbouwd tot een woonzorgcomplex. De nieuwbouw voorziet in een uitbreiding met circa 1.048 m<sup>2</sup> bvo, echter omdat ook een deel sloop zal plaatsvinden zal er per saldo sprake zijn van een netto uitbreiding van een gebouw met circa 823 m<sup>2</sup> bvo. Hiermee is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Kostenverhaal zal via de gemeentelijke legesverordening plaatsvinden.

Afgezien van het gegeven dat de ontwikkeling volledig voor rekening en risico is van de marktpartij, kan aanvullend worden opgemerkt dat voor de ontsluiting of inrichting van het plangebied de gemeente geen investeringen hoeft te plegen.

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De verwachte opbrengsten, zowel financieel als anderszins, wegen voor de initiatiefnemer op tegen de verwachte kosten. Alle kosten en opbrengsten zijn naar de huidige inzichten zo correct mogelijk geraamd. De exploitatie van het te realiseren plan, de planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente zijn onderdeel van deze afweging geweest. Het te realiseren plan is specifiek geschikt voor de initiatiefnemer, waarmee de behoefte aan deze maatschappelijke functie afdoende is aangetoond. De economische uitvoerbaarheid is op basis van hiervoor genoemde feiten in voldoende mate aangetoond.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Omgevingsdialoog**

Initiatiefnemer heeft met de direct omwonenden en andere belanghebbenden in de directe omgeving voorafgaand aan de vergunningaanvraag een dialoog gevoerd. In totaal betreft dit een zestal belanghebbenden. Initiatiefnemer heeft diens plannen toegelicht aan de betrokkenen. De betrokkenen hebben aangegeven geen overwegende bezwaren tegen het plan te hebben en zijn in het algemeen positief over de nieuwe invulling voor deze locatie.

#### **Overleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro vindt er vooroverleg plaats met de betrokken instanties. In dit geval de provincie Noord-Brabant en het Waterschap.



**Zienswijzen**

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Akoestische onderzoeken wegverkeerslawaaï en geluidwering gevels**

**Bijlage 2: Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 3: Bodemonderzoek**

**Bijlage 4: Asbestonderzoek**

**Bijlage 5: Quicksan en vervolgonderzoek Flora en Fauna**

**Bijlage 6: Bouwhistorische verkenning**

**Bijlage 7: M.e.r. aanmeldingsnotitie/ vormvrije m.e.r.-beoordeling**

**Bijlage 8: Parkeeronderzoek**

**Bijlage 9: Inrichtingsplan**

