



Bestemmingsplan

"Boschweg 114 - 118 Schijndel"

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.SCH001BP0012020P-VG01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Bestemmingsplan Boschweg 114 - 118 Schijndel
Datum: 10-08-2020
Projectnummer: 2019.147
Versie: 10-08-2020

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

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



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1	Achtergrond en doel van het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2.	Beschrijving bestaande situatie	10
2.1	Huidige situatie omgeving	10
2.2	Plangebied	10
3.	Visie op plan(locatie)	11
3.1	Uitgangspunten	11
3.2	Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(locatie)	11
3.3	Perspectief	17
4.	Beleidsstoets	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Rijksbeleid	20
4.3	Provinciaal beleid	25
4.4	Gemeentelijk beleid	29
5.	Archeologie en cultuurhistorie	37
6.	Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)	40
7.	Water	41
8.	Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	43
9.	Milieu-hygiënische verantwoording	45
9.1	Inleiding	45
9.2	M.e.r.-beoordeling	45
9.3	Bodem	47
9.4	Geluid (wegverkeerslawaaï)	48
9.5	Milieuzonering (geur en industrielawaaï)	50
9.6	Luchtkwaliteit	52
9.7	Externe veiligheid	56



9.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	58
10. Mobiliteit en parkeren	60
11. Juridische planopzet	61
11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	61
11.2 Systematiek van de regels	61
11.3 Toelichting bestemmingen	62
12. Uitvoeringsaspecten	64
12.1 Economische uitvoerbaarheid	64
12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
13. Conclusie	65

Bijlagen

1. Parkeerbalans planontwikkeling Boschweg 114 en 118
2. Bureau voor Archeologie, Rapport 819, Boschweg 118, Schijndel, gemeente Meerijstad: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, 05-09-2019
 - 2.1 Selectieadvies
3. Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Boschweg 118 te Schijndel, kenmerk: BE/2018/395/r, 7 augustus 2019;
 - 3.1 De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Boschweg 114 – 118 Schijndel, referentie: 20191192.v01, 23-10-19
4. Tritium, Waterparagraaf Boschweg 118 te Schijndel, documentkenmerk: 1907/149/ROS-01, 27-08-2019
5. Wintraecken Advies, Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling herontwikkeling Boschweg 114 -118 Schijndel, 11-06-2020
 - 5.1 Bijlage bij aanmeldnotitie vormvrije mer - Stikstofdepositieonderzoek
6. Terra Milieu, Verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740), projectnummer: 19-365, 01-08-19
7. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Boschweg 118 te Schijndel, referentie: 20190898.v02, 16-10-19
8. Verslag omgevingsdialoog



1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Achtergrond

De landelijke trends, zoals het afnemende aantal parochianen, kerkbezoekers, vrijwilligers en pastoraal medewerkers, maar ook de gevolgen van de financiële crisis zijn aanleiding geweest voor de RK Parochie Heilige Michaël Schijndel voor herbezinning over de toekomst van de vier kerken binnen de Schijndelse gemeentegrenzen. Naar aanleiding van deze herbezinning heeft het bisdom 's-Hertogenbosch besloten de Rozenkranskerk op de Boschweg, tezamen met de Sint Servatiuskerk te Wijbosch, de Heilige Pauluskerk op de Hoevenbraak, medio 2013 aan de eredienst te onttrekken en te sluiten.

De Nederlandse bisschoppen zijn in beginsel geen voorstander van herbestemming van kerken. Toch vraagt de praktijk daartoe soms hun medewerking en die willen de bisschoppen dan ook in beginsel niet weigeren. Dat geldt ook voor de bisschop van 's-Hertogenbosch. Om die reden heeft het bisdom, in nauw overleg met het parochiebestuur, een leidraad opgesteld waarin de randvoorwaarden, waarbinnen een herbestemming van de leegstaande kerken mogelijk is, staan omschreven. Deze leidraad, luisterend naar de naam 'Uitgangspunten bij vervreemding/verhuur vastgoed m.n. kerkgebouwen' d.d. 20-12-2013, is in overleg met de gemeente Schijndel vastgesteld.

Marktpartijen zijn vervolgens gevraagd om, op basis van bovenstaande en in overleg met het parochiebestuur en de gemeente Schijndel, te komen tot een passende en waardige herbestemming van de Rozenkranskerk, waarbij de gestelde randvoorwaarden uit de leidraad worden gerespecteerd.

Vervreemding van onroerende goederen zal altijd plaatsvinden onder voorbehoud van de goedkeuring van de bisschop (en soms ook van de Heilige Stoel). Voor de verkrijging van de goedkeuring is bovendien – afgezien van in het kerkelijke recht welomschreven uitzonderingen – instemming van de REA nodig.

De ruimtelijke ingrepen aan de Boschweg 114, 116 en 118 zien op het ontwikkelen van:

- maximaal 33 – gelimiteerd door het aantal parkeerplaatsen – zorgappartementen of (reguliere) woningen in het kerkgebouw;
- 1 woning in de doopkapel (een zogeheten tiny house);
- 7 studio's/appartementen in de pastorie;
- 8 (patio)woningen in de pastorietauin.



De zorgappartementen in het kerkgebouw, de woning in de doopkapel en de 7 zorgappartementen in de pastorie zijn inmiddels vergund, maar maken vanwege integraliteit en de juridische borging tevens deel uit van dit bestemmingsplan. Daarmee ontstaat een actueel planologisch regime voor de totaalontwikkeling.

Boschweg 114 betreft de pastorie, Boschweg 116 betreft het *tussenlid* dat inmiddels is gesloopt en Boschweg 118 betreft de kerk en doopkapel.

Een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. Er is hiertoe een integraal plan opgezet welke in zijn totaliteit van meerwaarde is voor Schijndel en waarmee het waardevolle ensemble van de monumentale kerk en pastorie, een stukje emotioneel erfgoed in Schijndel, wordt veiliggesteld voor de toekomst.

Doelstelling

Doelstelling is om de realisatie van het onderliggende plan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze plantoelichting blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Ook blijkt hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen de planlocatie en de directe omgeving ervan. Kortom, de ruimtelijke onderbouwing onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

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

1. het motiveren van het wijzigen van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het onderliggende bouwplan.



1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

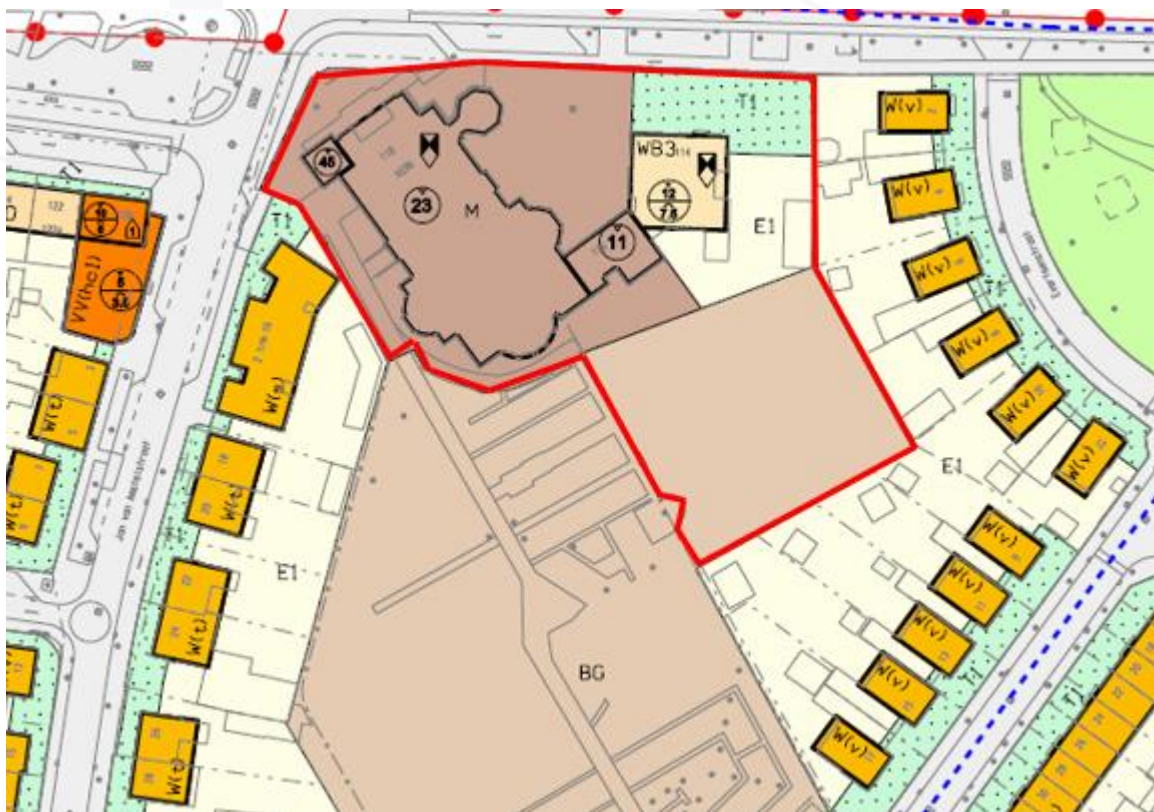
De planlocatie ligt aan de Boschweg 114 - 118 te Schijndel. Op navolgende luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" en heeft de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden', 'Bijzondere woondoeleinden', 'Begraafplaats', 'Voortuin' en 'Achtererf'. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) van het vigerende bestemmingsplan zijn de ligging en globale begrenzing van de plangebied het rood omlijnd aangegeven.





art. 5.		VOORTUIN	art. 7.		MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	art. 11.		BIJZONDERE WOONDOELEINDEN
art. 6.		ACHTERERF	art. 8.		BEGRAAFPLAATS			
		Maximale bouw - en goothoogte			Gemeentelijk monument			
		Maximale bouwhoogte						

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Maatschappelijke doeleinden' zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, sport, recreatie en openbare dienstverlening, alsook ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.



Gronden met de bestemming 'Bijzondere woondoeleinden' zijn bestemd voor woondoeleinden en woonvormen voor specifieke groepen, al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. Op de gronden met deze bestemming zijn toegelaten:

- a. woongebouwen;
- b. niet voor bewoning bestemde bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en;
- d. erven en tuinen voor zover de gronden onbebouwd blijven.

Binnen de bestemming 'Bijzondere woondoeleinden' zijn maximaal toegestaan:

- voor zover de aanduiding WB3 op de kaart is aangegeven - 2 zelfstandige woningen;

De als 'Begraafplaats' op de verbeelding aangegeven gronden zijn bestemd voor een begraafplaats met de bijbehorende voorzieningen.

Strijdigheid

Het totaalplan ziet op de herontwikkeling en transformatie van de kerk, pastorie, pastorietaan en doopkapel naar woondoeleinden. Daarmee voldoet het plan niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat de kerk en de doopkapel bestemd zijn voor maatschappelijke doeleinden, de pastorietaan als 'Begraafplaats' en in de pastorie maximaal twee woningen zijn toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 gaat in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 6, de onderdelen economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 tot slot bevat de conclusie.



2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

De planlocatie ligt in de bebouwde kom van Schijndel, aan de Boschweg 114 - 118. In noordoostelijke richting bevindt zich de openbare weg (Boschweg) met overwegend woningen. Het plangebied wordt omsloten door de Boschweg, de begraafplaats van de R.K. Rozenkranskerk (Boschwegse kerk) en percelen welke in gebruik zijn voor woondoeleinden.

2.2 Plangebied

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie H, nummers 6167 en 6168. De oppervlakte bedraagt ruim 5.000 m².



De pastoriewoning en de bijbehorende tuin zijn op het moment in gebruik door zorginstelling Philadelphia. De kerk is niet langer als zodanig 'in functie' en wacht op een geschikte herbestemming.



3. Visie op plan(locatie)

3.1 Uitgangspunten

Specifiek voor het plan en de planlocatie geldt dat zowel de kerk als de pastoriewoning aangemerkt is als gemeentelijk monument. Met name om deze reden blijven het waardevolle ensemble van kerk en pastorie behouden en zijn bij de herontwikkeling van de planlocatie de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- handhaven van de gevels van het kerkgebouw en de pastoriewoning en daarmee het behouden van de karakteristieke bebouwing aan de Hoofdstraat;
- traditionele / historiserende architectuur Boschweg blijft ongewijzigd. Architectuur patiowoningen is meer eigentijds;
- aandacht voor privacy belendingen.

Ten aanzien van de 8 patiowoningen in de pastorietain zijn de algemene uitgangspunten in acht genomen die gelden voor woningbouwontwikkelingen in de stedelijke kern. Zo moeten in dat kader de inhoud, typologie, architectuur van de woningen en de buitenruimte passend zijn in de omgeving.

De Welstands-/Monumentencommissie is betrokken bij de beoordeling van het (bouw)plan.

3.2 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(locatie)

Het totaal-/eindplan voorziet concreet in de ontwikkeling van:

- maximaal 33 – gelimiteerd door het aantal parkeerplaatsen – woningen of zorgappartementen in het kerkgebouw;
- 7 studio's/appartementen in de pastorie;
- 1 woning c.q. 'tiny house' in de doopkapel;
- 8 (patio)woningen in de pastorietain.

Het waardevolle ensemble van de Rozenkranskerk, de doop-/kinderkapel en de pastorie neemt in de nieuwbouwplannen van initiatiefnemer een prominente rol in. Om die reden is er vanaf de schetsplanfase door initiatiefnemer alles aan gedaan om de ruimtelijkheid te herstellen die van oudsher tussen de kerk en de pastorie aanwezig was. De belangrijkste stap hierin vormde de sloop van het verbindingsgebouw dat in de jaren tachtig van de vorige eeuw tussen pastorie en de kerk werd gerealiseerd. Deze vleugel detoneerde lange tijd het gevelbeeld van beide gebouwen. Na de sloop ontstond de unieke mogelijkheid om een gemeenschappelijke parktuin te ontwerpen, welke de gebouwlijke elementen opnieuw samenvoegt tot een historisch ensemble. De inrichting van de tuin is hiermee een onlosmakelijk onderdeel van deze groep cultuurhistorische elementen en samen met de



gemeentelijke monumenten behoudenswaardig. Het oprichten van bijvoorbeeld gebouwen en/of (hoge) erfafscheidingen, doet afbreuk aan de parkachtige tuinuitstraling, welke de kerk en pastorie met elkaar verbindt. Dat is ook reden waarom in de planregels is opgenomen dat het niet is toegestaan aanbouwen, overkappingen, carports e.d. te bouwen binnen de bestemming 'Tuin', ook niet vergunningvrij. Zo is in artikel 4.2.1 van de planregels bepaald dat op of in de gronden met de bestemming 'Tuin' geen gebouwen mogen worden gebouwd. Hierbij geldt verder dat de gronden met de bestemming 'Tuin' – vanwege de locatie-specifieke omstandigheden – niet worden beschouwd als 'erf' in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor. Vergunningvrij bouwen is daarmee uitgesloten. Met de locatie-specifieke omstandigheden wordt het monumentale ensemble van kerk en doopkapel en het daarbij behorende stedenbouwkundige beeld bedoeld. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het plan daarom voor alle bewoners in zowel de kerk als in de pastorie een uitdaging hun eigen privégebied over te laten vloeien in deze gemeenschappelijke tuin. Hierdoor kan een spanningsveld ontstaan tussen privé en semi-openbaar, waardoor er voor het gebied 'spelregels' dienen te worden opgesteld. Het is zeker voorstelbaar dat deze overgang middels een haagbeuk wordt vormgegeven met een maximale hoogte van 100 cm.

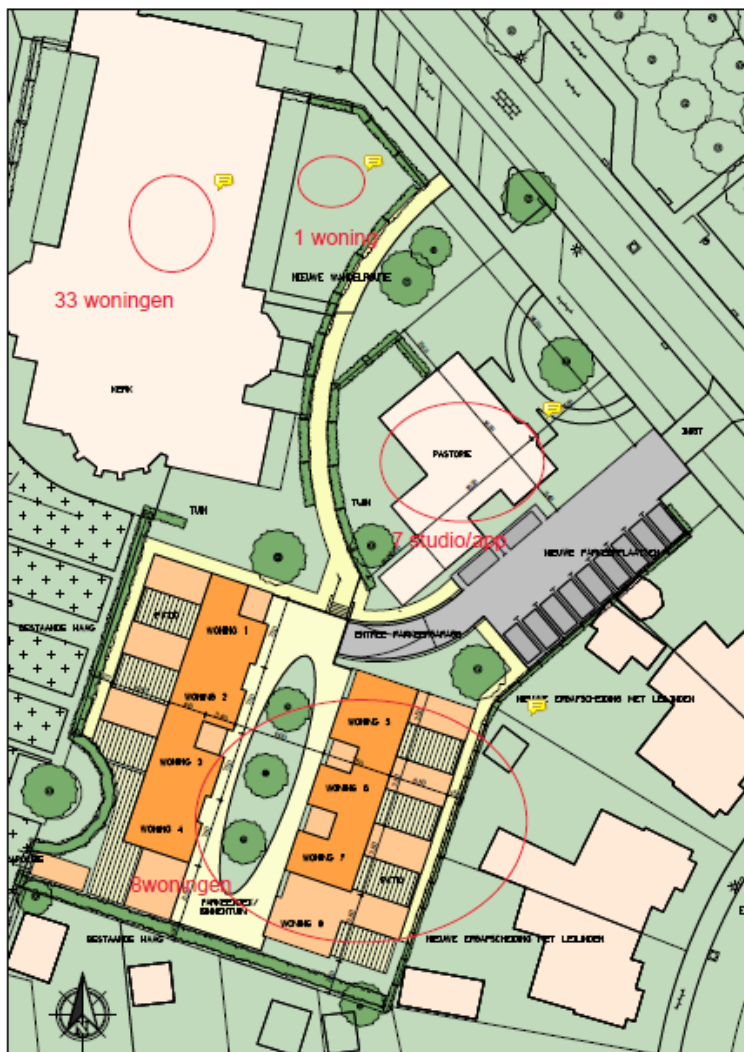
Onderliggend plan rondom de kerk kent nog een derde element, te weten de nieuwbouw van 8 patiowoningen in de voormalige pastorietaan met eronder een half verdiepte parkeerkelder. Deze woningen worden in twee blokjes van 4 gerangschikt rondom een patio tuin op een hoogte van ruim 1 meter boven het omringende maaiveld. De patiowoningen en deze patiotuin zijn door de goede doorzichten optimaal waarneembaar aan weerszijden van de pastorie vanaf de Boschweg. Ter zuidzijde is er ruimte voor een autoweg en parkeerplaatsen en ter noordzijde, tussen kerk en pastorie komt een 'langzaam verkeerroute' in de vorm van een looppad. In het landschappelijke ontwerp wordt het hoogteverschil richting deze parkeerkelder met voornoemd looppad overbrugd, zonder dat er allerlei obstakels aanwezig zijn..

Door het in het bestemmingsplan vastleggen van duidelijke afspraken tussen alle eigenaren dan wel gebruikers van de kerk, de pastorie en de kinderkapel moet in de toekomst worden voorkomen dat de hierboven omschreven monumentaliteit van de drie gebouwen, de onderliggende ensemblewaarde en de algehele ruimtelijkheid op enig moment in het geding komt, zodat iedereen kan blijven genieten van deze parkachtige omgeving die doorloopt vanaf de pastorietaan tot enerzijds aan het voormalige voorplein voor de hoofdentree van de kerk en anderzijds tot aan de voortuin van de voormalige pastorie.



Navolgende inrichtingstekening (bron: KruitKok landschapsarchitecten) geeft een totaaloverzicht van de ontwikkeling met een centrale rol voor de parktuin.





De beoogde ruimtelijke ingrepen aan de Boschweg 114 en 118 voorzien in een verandering van de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het totaalplan betreft de transformatie van de Rozenkranskerk, pastorie, doopkapel en de tuin van de pastorie tot een hoogwaardige woonomgeving, passend bij de schaal en de karakter van de omgeving. De transformatie van de kerk, parochie en doopkapel vormen hierbij vanuit maatschappelijke oogpunt de belangrijkste meerwaarde van het project. De herontwikkeling van de pastorietuin complementeert het totaalplan.

Ontwikkeling kerk(gebouw)

Er ligt een principe-verhuurovereenkomst voor de gehele kerk aan zorginstelling stichting Philadelphia. Philadelphia wil in de kerk de volgende doelgroepen plaatsen:



- begane vloer: vitale ouderen met dagbesteding; feitelijk de ouder wordende cliënten met een licht verstandelijke handicap (1^e verdieping doorstromers);
- eerste verdieping: cliënten met een licht verstandelijke beperking. Cliënten die de wens hebben om hun zelfstandigheid te vergroten in dagelijkse bezigheden;
- tweede verdieping: begeleid wonen, cliënten met een licht verstandelijke beperking. De zelfstandigheid van de cliënten vergroten, zodat zij kunnen doorstromen naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding.

De zorgappartementen krijgen ieder hun eigen keuken(voorzieningen).

Tuinen zijn privé en worden ook als zodanig afgeschermd. Tussen de pastorie en de kerk loopt een wandelpad om te komen van en naar de woningen in de pastorietaan. Dit pad is tevens beschikbaar voor de bewoners van de kerk, aangezien zij in de parkeergarage onder de woningen een fietsenstalling krijgen.

De zorgappartementen op de begane grond krijgen een eigen tuin / privéterras, welke worden afgescheiden met een beukenhaag (circa 60 cm hoog). Er worden privacy-schermen geplaatst, haaks op de gevel (circa 1,50 m lang en 1,80 hoog). Een en ander is afgestemd met de monumentencommissie. Op de eerste verdieping krijgen de appartementen een zogeheten 'Franse balkon', indien de gevelopening dat mogelijk maakt. De tweede verdieping met insteekverdieping op niveau 3 krijgt een terras, zoals dat reeds in de bestaande situatie voorzien kan worden.

Behoudens onvoorziene omstandigheden, zoals een faillissement, zal Philadelphia de komende 15 jaar de huurder zijn (met een optie voor 5 jaar extra). Eventueel zullen de appartementen daarna voor 'reguliere' woondoeleinden worden aangewend. Doelgroepen zijn starters, doorstromers, éénpersoonshuishoudens en senioren, eventueel met een zorgbehoefte.

De hierna volgende uitsnede van de plansituatie geeft de situering van het kerkgebouw weer. Zowel de begane grond als de eerste en tweede verdieping worden ingericht voor woondoeleinden in de vorm van zorgappartementen. Elke verdieping krijgt de beschikking over een gemeenschappelijke 'huiskamer'. De gemeenschappelijke ruimtes zijn op de eerste plaats bestemd voor dagbesteding van de bewoners. Indien er vanuit de wijk behoefte is aan een maatschappelijke invulling kan dat in samenspraak met Philadelphia worden opgepakt.



Ontwikkeling pastorie

De pastorie wordt niet door initiatiefnemer zelf ontwikkeld, maar in de markt gezet, zoals deze nu is. De pastorie is thans ook in gebruik door Philadelphia voor bewoning door cliënten met een licht verstandelijke handicap. Deze groep gaat de pastorie verlaten, waardoor er in de nieuwe situatie plaats is voor 7 zelfstandige woonruimtes (appartementen; huurprijs tussen de € 500,- en € 800,-). Doelgroepen zijn starters, doorstromers, éénpersoonshuishoudens en senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Het pand krijgt een tuin welke voor gemeenschappelijk gebruik is.



Ontwikkeling patiowoningen pastorietauin

7 van de 8 patiowoningen krijgen een tweelaagse bebouwing. Prijzen zijn vanaf € 295.000,- voor de éénlaags bebouwing en vanaf € 345.000,- voor de tweelaagse bebouwing. De doelgroep is voornamelijk senioren, maar ook doorstromers op de woningmarkt behoren potentieel tot de doelgroep.



Ontwikkeling doopkapel

De aanwezige doopkapel zal omgebouwd worden tot een zogeheten 'tiny house', bestaande uit een begane grond en een verdieping (prijsklasse koop/huur: goedkoop).

Doelgroepen zijn starters, doorstromers, éénpersoonshuishoudens en senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Het pand krijgt een kleine eigen tuin welke omzoomt wordt met beukenhagen. Het buitenterrein maakt deel uit van het totale inrichtingsplan voor het kerkgebouw, de pastorie en de pastoriewoningen.



Parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Paragraaf 4.4 (onder het kopje 'Paraplubestemmingsplan parkeren') gaat nader in op het onderwerp parkeren.

3.3 Perspectief

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en, door de voorgestelde aanpassingen, op onderdelen verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het herbestemmen in de vorm van het toevoegen van wooneenheden bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt.



Klimaat en duurzaamheid

De gemeente Meierijstad verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord c.q. energieneutraal bouwen.

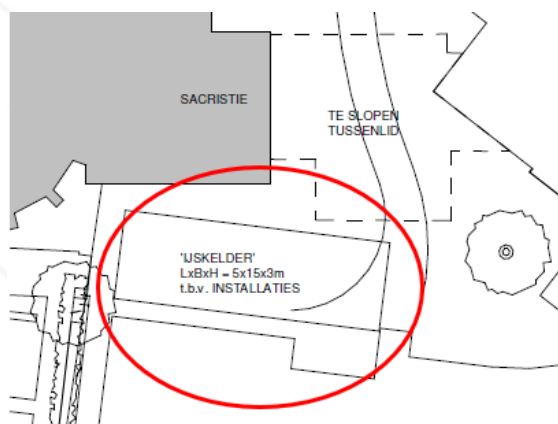
Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen), zoals ook in de kerk warmtepomptechniek;
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Er wordt voor de kerk en de patiowoningen gebruik gemaakt van een collectieve warmtepompinstallatie. Door gebruik te maken van de stollingswarmte die vrij komt bij overgang van vloeibaar water naar vast ijs kunnen de warmtepompen deze energie gebruiken om op te waarden voor warmteafgifte in de woningen. Het ontstane ijs wordt in de zomer gebruikt voor het koelen van de woningen. Op navolgende afbeelding is de 'ijskelder' weergegeven.



Ook zal de kerk, waar mogelijk, worden voorzien van zonnepanelen, dubbelglas, spouwmuurisolatie en een WTW-ventilatiesysteem. De zonnepanelen voorzien in ongeveer 42% van de totale energiebehoefte van het pand.

Verder geldt dat alle zorgappartementen op de begane grond en eerste verdieping van de kerk levensloopbestendig en volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie worden gebouwd. Zo zal bijvoorbeeld de hoofdentree van de kerk worden voorzien van een automatische deur en tevens is rekening gehouden met de draaicirkels van rollators en rolstoelen. Ook de studio's/appartementen in de pastorie zullen deels levensloopbestendig zijn. De woning in de doopkapel wordt niet levensloopbestendig. Er is namelijk geen mogelijkheid voor het aanbrengen van een lift.



4. Beleidstoets

4.1 Inleiding

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

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

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

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

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

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



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

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

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

Doorwerking plan(locatie)

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

Conclusie

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

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



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

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

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

Doorwerking plan(locatie)

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

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

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



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

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

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

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

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

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



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

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

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

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

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

Doorwerking plan(locatie)

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Marktsituatie

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant bieden we een woonmilieu aan dat door



prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

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

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

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Schijndel is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

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

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een ongewenste leegstand te voorkomen.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim



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

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

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

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de



verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

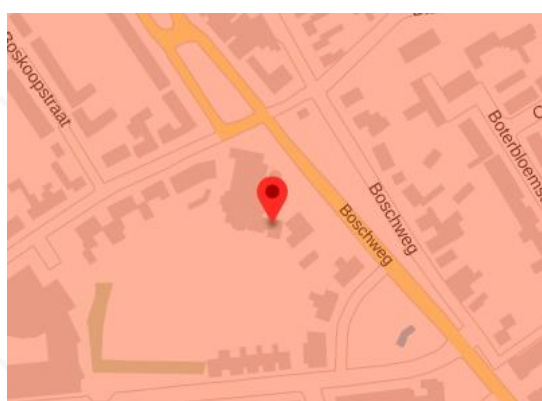
Het beleid uit de Omgevingsvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening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

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

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

Landelijke kern – stedelijk gebied

Binnen het kaartbeeld 'landelijk gebied' is de planlocatie aangeduid als 'stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Landelijke kern

Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact

Stedelijk gebied

Thema: verstedelijking



In de verordening worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

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

Doorwerking plan(locatie)

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

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

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is



gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk concentratiegebied van de provincie Noord-Brabant en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

Conclusie

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

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

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

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

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Woonvisie Meierijstad 2018, het Paraplubestemmingsplan parkeren en de Welstandsnota Meierijstad 2018. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting. Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot één gemeente: Meierijstad.



Woonvisie Meierijstad (2018)

Toetsingskader

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

Waar de vergrijzing, de gezinsverdunding en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, om aandacht vragen. Waar de gemeente duurzaam en zorgvuldig gebruik maakt van de ruimte en bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar de gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. *de dynamiek van de woningmarkt:*
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. *wonen, welzijn en zorg:*
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. *duurzaamheid:*
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. *leefbaarheid:*
een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.



De gemeente Meerijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

De gemeente geeft tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen, eventueel met een zorgbehoefte, naar meer geschikte woningen stimuleren. De gemeente legt het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwoners (in met name de grotere kernen). Daarbij wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is.

Doorwerking plan(locatie)

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

- maximaal 33 – gelimiteerd door het aantal parkeerplaatsen – (reguliere) woningen of zorgappartementen in het kerkgebouw;
- 1 woning in de doopkapel – goedkope koop / huur, bij voorkeur bestemd voor starters, doorstromers, éénpersoonshuishoudens en senioren, eventueel met een zorgbehoefte;
- 7 studio's/appartementen in de pastorie – huurprijs: tussen € 500,- en 800,-, bij voorkeur bestemd voor starters, doorstromers, éénpersoonshuishoudens en senioren, eventueel met een zorgbehoefte;
- 8 (patio)woningen in de pastorietuin – koopprijs: tussen € 295.000,- en € 345.000,-.

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meerijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meerijstad en in het bijzonder voor Schijndel.



Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018.

Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

Toetsingskader

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

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

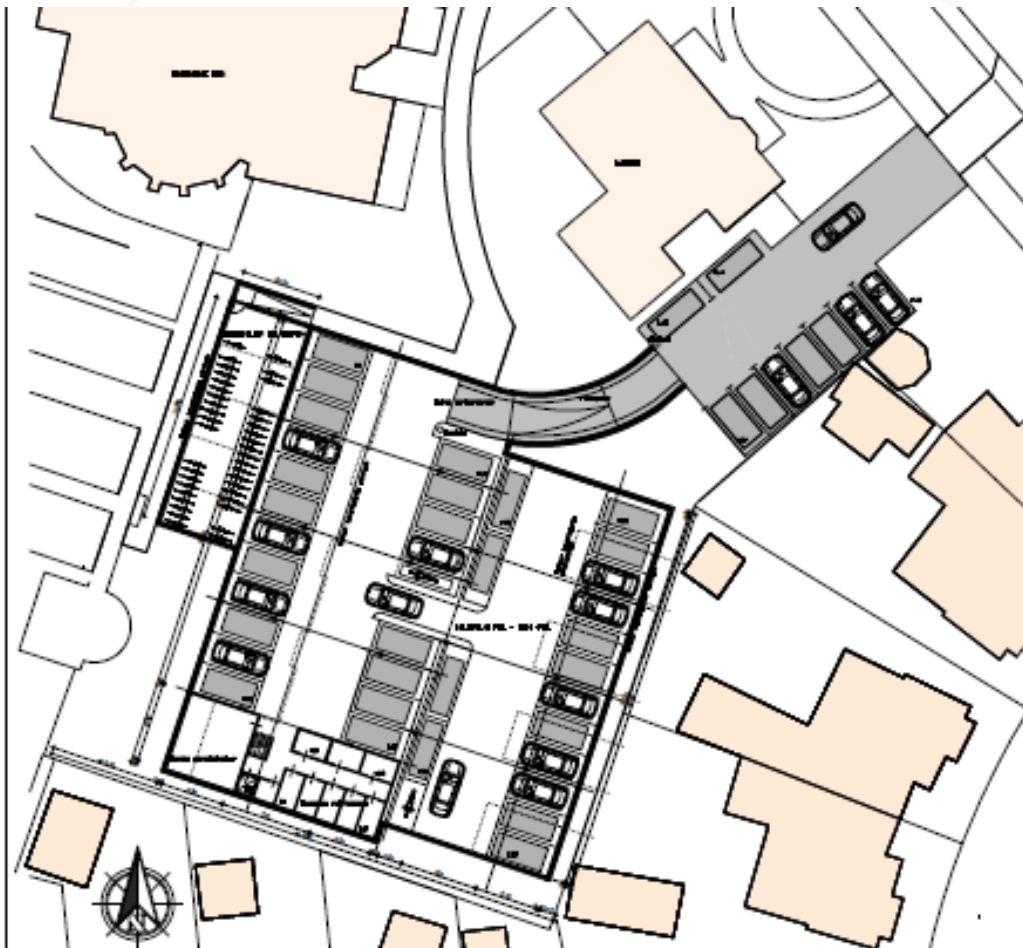
Geldende bestemmingsplannen die in de regels reeds verwijzen naar het parkeerbeleid en/of waarvoor geldt dat in de regels reeds parkeernormen zijn opgenomen, hoeven strikt genomen niet te worden herzien, maar het kan wel. Voor de uniformiteit is ervoor gekozen om de normen op alle ruimtelijke plannen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

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

Doorwerking plan(locatie)

Op navolgende tekening zijn de parkeervoorzieningen ten behoeve van de wooneenheden in de kerk, de pastorie, de doopkapel (tiny house) en de patiowoningen aangegeven: 45 in totaal, waarvan 36 in de parkeerkelder (zie navolgende afbeelding). Ook de fietsenstalling is in de parkeerkelder voorzien.





Voor de toekomstige situatie geldt dat het aantal reguliere wooneenheden in de kerk begrensd wordt door het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Wanneer uit de praktijk de noodzaak voor gehandicaptenparkeerplaatsen blijkt, dan worden deze aangelegd. Twee haakspaarkeervakken naast de pastorie zijn hiervoor aangemerkt. Eén en ander wordt nader uitgewerkt in een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. Het is overigens wel zo dat de huurders van Philadelphia, bij uitzondering na, geen auto hebben.

De Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 maakt het mogelijk om bij nieuwe functies enkel te voorzien in de extra parkeerbehoefte naar aanleiding van de nieuwe functie: salderen.



Omwille van het gemeentelijk belang om geen onevenredige parkeerdruk te creëren vanwege het feit dat voor de huidige functie, zijnde een kerk, niet is voorzien in de benodigde parkeerbehoefte op basis van de actuele parkeernormen, is besloten om af te wijken van deze mogelijkheid in de nota. Op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht is er de mogelijkheid om af te wijken van de beleidsregel, indien daarmee niet het doel van de beleidsregel wordt behaald. Strikte naleving van deze mogelijkheid in de beleidsnota heeft een effect dat de beleidsnota niet heeft bedoeld: grotere parkeerdruk. Om deze reden is er – in het kader van de vergunningprocedure voor onder andere de herontwikkeling van de kerk – voor gekozen om de reguliere parkeernorm te hanteren bij deze functiewijziging, zijnde 0,7 parkeerplaatsen per zorgappartement, waardoor er in totaal 23 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Omdat de reguliere norm in de parkeernota gevolgd wordt, hoeft er niet afgeweken te worden van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', er wordt immers aan de (strengere) norm voldaan. Geen saldering dus, daarom wordt het aanvaardbaar geacht om het bezoekersparkeren op de openbare ruimte af te wentelen en om rekening te houden met de mogelijkheden voor 'dubbelgebruik', conform de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.

Voor de parkeerbalans die is opgemaakt ten behoeve van voorliggende planontwikkeling wordt verwezen naar bijlage 1. Uit de parkeerbalans blijkt dat het plan op eigen terrein nagenoeg voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Paraplubestemmingsplan parkeren / de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.

Welstandsnota Meierijstad 2018

Toetsingskader

De Welstandsnota Meierijstad 2018 is vastgesteld op 5 juli 2018. De welstandsnota heeft de ambitie om bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor iedereen in Meierijstad en geeft daarom nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen. De nota is gebaseerd op bestaand welstandsbeleid uit de nota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode, aangevuld met het actuele thema duurzaamheid. De verschillen in de nota's zijn genivelleerd door nog meer delen van het grondgebied welstandsvrij te verklaren. In die gebieden is voor nieuwe bouwinitiatieven wel een welstandsbeoordeling van toepassing.

Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot de gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In de overige gebieden blijft de welstandsbeoordeling



beperkt tot de 'objectbeoordeling' (onder andere monumenten) of 'thema-beoordeling'(reclames).

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

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

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

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

Doorwerking plan(locatie)

Specifiek voor de planlocatie geldt dat zowel de kerk als de pastoriewoning aangemerkt is als gemeentelijk monument. Met name om deze reden blijven het waardevolle ensemble van kerk en pastorie behouden en zijn bij de herontwikkeling van het plangebied de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd die vervolgens zijn vertaald en uitgewerkt en op onderdelen zijn geoptimaliseerd in onderhavig bestemmingsplan:

- handhaven van de gevels van het kerkgebouw en de pastoriewoning en daarmee het behouden van de karakteristieke bebouwing aan de Hoofdstraat;
- traditionele / historiserende architectuur Boschweg blijft ongewijzigd. Architectuur patiowoningen is meer eigentijds;
- aandacht voor privacy belendingen.

De Welstands-/Monumentencommissie is betrokken bij de beoordeling van het bouwplan.



Conclusie

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

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.



5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

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

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

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

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

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de



ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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

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

Doorwerking plan(locatie)

Archeologie

Ten behoeve van de voorgestane (functie)wijzigingen ter plaatse van de kerk, de doopkapel en de pastoriewoning vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Derhalve geldt in feite hetzelfde als bijvoorbeeld geldt voor het onderzoek op het gebied van water: mocht er in een later stadium ten behoeve van uitbreiding of oprichting van bouwwerken een vergunning worden aangevraagd, dan zal bevoegd gezag als aanvullende eis kunnen stellen om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Tot die tijd wordt de grond niet geroerd, is de bodem beschermd en is een archeologische verkenning van de bodem niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de plangronden waar de 8 patiowoningen zijn gepland heeft Bureau voor Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De integrale onderzoeksrapportage is bijgevoegd als bijlage 2. Het advies luidt (letterlijk) als volgt:

'Bureau voor Archeologie adviseert in het zuidoosten van het plangebied, waar een deels intacte bodem aanwezig is, een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren door een gecertificeerd archeologisch bedrijf aan de hand van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Eventueel kan ervoor worden gekozen de graafwerkzaamheden te laten begeleiden door de lokale Heemkundekring (Heemkundekring Schijndel). Als dit onderzoek bevestigt dat archeologische resten aanwezig zijn adviseert Bureau voor Archeologie het proefsleuvenonderzoek uit te breiden naar het zuidwestelijk



deel van het plangebied (fig. 38). Voor de rest van het plangebied adviseert het Bureau voor Archeologie vrijgave voor de voorgenomen werkzaamheden.'

Uit het selectieadvies is gebleken dat de gemeente Meierijstad kan gemeente instemmen met de inhoud en strekking van het rapport (zie [bijlage 2.1](#)).

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Cultuurhistorie

Specifiek voor de planlocatie geldt dat zowel de kerk als de pastoriewoning aangemerkt is als gemeentelijk monument. Met name om deze reden blijven het waardevolle ensemble van kerk en pastorie behouden en zijn bij de herontwikkeling van het plangebied de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd die vervolgens zijn vertaald en uitgewerkt en op onderdelen zijn geoptimaliseerd in onderhavig bestemmingsplan:

- handhaven van de gevels van het kerkgebouw en de pastoriewoning en daarmee het behouden van de karakteristieke bebouwing aan de Hoofdstraat;
- traditionele / historiserende architectuur Boschweg blijft ongewijzigd. Architectuur patiowoningen is meer eigentijds;
- aandacht voor privacy belendingen.

De Welstands-/Monumentencommissie is betrokken bij de beoordeling van het bouwplan.

Aangezien enkel sprake is van interne functiewijzigingen (wat betreft kerkgebouw, pastorie en doopkapel) blijven beeldkwaliteit, volume en uitstraling ongewijzigd en wordt daarmee rekening gehouden met de bestaande omgeving.

Voor een verdere beschouwing over het waardevolle monumentale ensemble van de Rozenkranskerk, de doop-/kinderkapel en de pastorie wordt verwezen naar paragraaf 3.2

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



6. Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid.

Doorwerking plan(locatie)

Initiatiefnemer heeft door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uit laten voeren. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3. Conclusie van het onderzoek is dat de beoogde ontwikkelingen niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming leiden, mits de juiste maatregelen worden getroffen ten aanzien van de zorgplicht, vleermuizen, huismussen en algemene broedvogels.

Omdat de locatie niet is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, gelet op de inhoud en omvang van het plan en omdat er slechts sprake is van een geringe verslechtering gedurende de bouwfase (van een jaar) van het plan kan worden gesteld dat een (significante) verslechtering met betrekking tot stikstofdeposities op nabijgelegen kwetsbare gebieden niet aan de orde is. Er is voor de herinrichting van het perceel geen sprake van een melding- of vergunningplicht in het kader van de Wnb en het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Volledigheidshalve heeft initiatiefnemer een stikstofonderzoek uit laten voeren (zie bijlage 3.1). In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de gebruiksfase van het plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Conclusie

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



7. Water

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

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



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

Doorwerking plan(locatie)

Initiatiefnemer heeft door Tritium een watertoets uit laten voeren. De integrale watertoets is bijgevoegd als bijlage 4. De eindconclusie luidt (letterlijk) als volgt:

'Uit het vorenstaande blijkt dat voor onderhavig plangebied sprake is van een bergingseis van circa 71,7 m³. Aan deze bergingsopgave kan op verschillende manieren invulling worden gegeven. Infiltratie via wadi's heeft de voorkeur van de gemeente Meierijstad. Ter plaatse van de te realiseren parkeerplaatsen is volgens de provinciale kwel- en infiltratiekaart de grond geschikt voor infiltratie. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er tot op zeker 1,5 m-mv een zandgrond gelegen is binnen het plangebied. Zandgronden zijn over het algemeen geschikt voor infiltratie. Uit één meting is wel gebleken dat na 1,5 m-mv een leemlaag gelegen is.

Het gebied ten zuidoosten van de pastorie is geschikt voor infiltratie. Hier liggen dan ook kansen om aan de bergingseis te voldoen. Zoals benoemd gaat de voorkeur van de gemeente uit naar de aanleg van wadi's. Deze zouden binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Vervolgens zouden de wadi's het hemelwater kunnen afstromen naar het parkeerterrein waar het verzamelde hemelwater geïnfilteerd kan worden in de bodem. Een andere (aansluitende) oplossing is het aanleggen van infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen. Hierin kan het hemelwater verzameld worden en infiltreren in de bodem. Aan de bergingsopgave kan in combinatie met de voorgestelde oplossingsrichting zoals hierboven omschreven verder door het toepassen van halfverharding, groene daken, regentonnen en grindkoffers voldaan worden. Voor het uitwerken van de waterberging dient een waterhuishoudkundige plan te worden opgesteld. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal in samenspraak met de gemeente Meierijstad (bij de uitwerking van het bouwplan) nader worden bepaald.

Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.'

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er – na het treffen van de infiltratie- / bergingsvoorzieningen – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.



8. Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

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

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

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

Doorwerking plan(locatie)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen de planlocatie voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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



Overige kabels en (buis)leidingen

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

Overige zonering

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

Conclusie

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



9. Milieu-hygiënische verantwoording

9.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen gronden aan de Boschweg 114 - 118. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

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

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



1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

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

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

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

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

Doorwerking plan(locatie)

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

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

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



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

1. Op de planlocatie wordt de realisatie van extra wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de planlocatie niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van de planlocatie (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. Uit de opgestelde aanmeldnotitie – zie [bijlage 5](#) – blijkt dat er, gezien de kenmerken en plaats van de beoogde ontwikkeling in relatie met de potentiële effecten daarvan, geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zullen zijn.

9.3 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitend over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken



waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Doorwerking plan(locatie)

Initiatiefnemer heeft door Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) uit laten voeren. Het integrale bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 6. De conclusie en aanbevelingen luiden (letterlijk) als volgt:

‘Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem ter plaatse van B3 een verhoging van kwik ten opzichte van de achtergrondwaarde wordt aangetroffen. In de mengmonsters van de bodem worden geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwater worden verhogingen van barium ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

De resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw.’

Conclusie

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

9.4 Geluid (wegverkeerslawaai)

Toetsingskader

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid



van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

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

Doorwerking plan(locatie)

Ten behoeve van voorliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï voor het onderliggende bouwplan uitgevoerd.

Op de te realiseren appartementen in de kerk wordt de cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB ter hoogte van een groot deel van de toetspunten op de kerk overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 62 dB.

In de rapportage is weergegeven wat de minimale geluidwering ter hoogte van de betreffende toetspunten met een overschrijding moet zijn om een aanvaardbaar binnenniveau te bereiken.

Voor de overige gevels (met een geluidbelasting van 53 dB of lager) volstaat de standaard karakteristieke geluidwering van 20 dB vanuit het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor alle woningen in de pastorietaan

De integrale rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

Voor dit plan geeft de wet onvoldoende mogelijkheden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen in de nieuwe woonverblijven. Als een bestaand pand wordt verbouwd is artikel 3.5 van het Bouwbesluit van toepassing. Voor een verbouwsituatie moet voor de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie worden uitgegaan van het 'van rechts verkregen niveau'. Deze eis geeft geen zekerheid dat in de nieuwe woonverblijven sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



De gemeente adviseert daarom om aan te sluiten bij artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012. In artikel 3.3 worden specifieke eisen gesteld aan de geluidwering voor nieuwbouwsituaties om in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen.

In artikel 12.3 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het woon- en leefklimaat te waarborgen, doordat de minimaal benodigde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie is vastgelegd.

Spoorweglawaaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan, rekening houdend met de onderzoeksresultaten, zoals beschreven in het wegverkeerslawaaai-onderzoek, geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaaai)

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

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

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua



aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

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

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

Doorwerking plan(locatie)

Geurhinder (Wgv)

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

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van de planlocatie komen hoofdzakelijk woondoeleinden voor. Deze functie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Aan de Bosweg 120 is café/zaal De HeerenMeester gevestigd. De richtafstand voor 'café's, bars' (SBI-2008: 563) bedraagt ten hoogste 10 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan, aangezien de feitelijke afstand circa 30 meter bedraagt. Tevens geldt dat het aanwezige horecabedrijf reeds 'begrensd' wordt door op kortere afstand gelegen gevoelige woonfuncties.

In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan.

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



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

Conclusie

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

9.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

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

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een



ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

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

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

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

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

Doorwerking plan(locatie)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond



te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

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

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

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

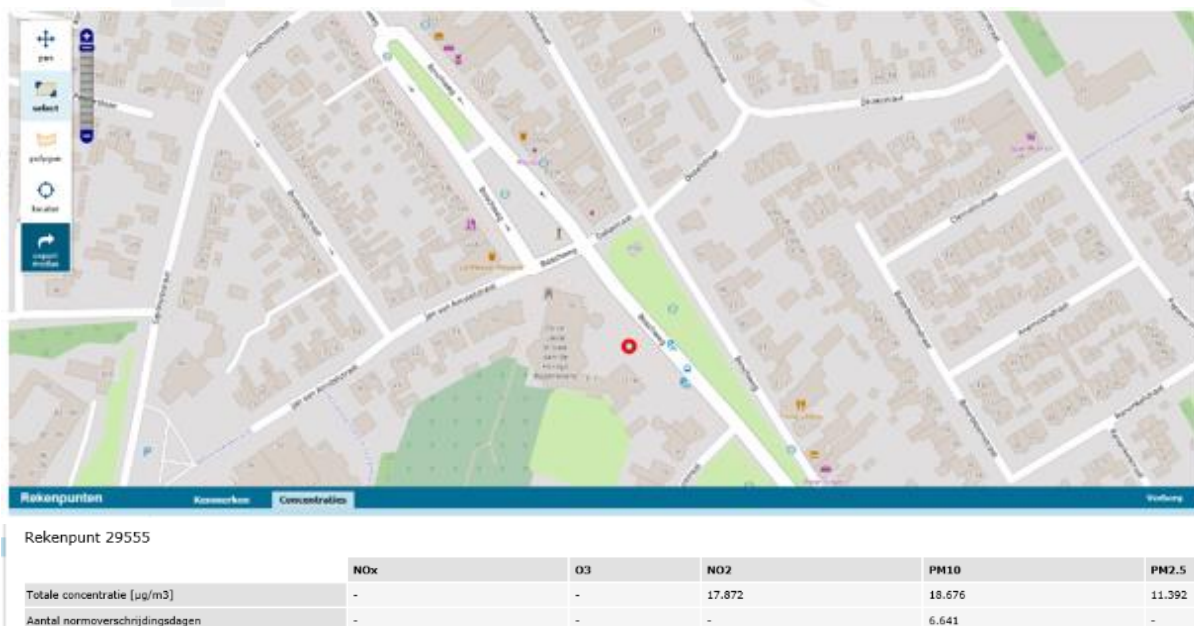
Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op de planlocatie. Ter toelichting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

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

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} nabij het plangebied weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgen concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}:

- NO₂: 17,9 µg/m³
- PM₁₀: 18,7 µg/m³
- PM_{2,5}: 11,4 µg/m³





De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO_2 : $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- PM_{10} : $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- $\text{PM}_{2,5}$: $25,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Op een afstand van 10 meter van de weg (de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool) wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Gesteld kan worden dat verderop in het plangebied sprake is van een nog betere luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

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

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

Conclusie

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



9.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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



Doorwerking plan(locatie)

Externe veiligheid inrichtingen

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

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichting ligt. De planlocatie ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Externe veiligheid vervoer

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

De planlocatie ligt aan de Boschweg te Schijndel. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico



lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

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

Voorliggende planlocatie kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

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

Conclusie

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

9.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het plan ligt binnen 2 km van een geitenhouderij aan de Oetelaarsestraat 29, met 480 geiten. Er is daarmee sprake van een verhoogd gezondheidsrisico omdat het plan voorziet in een nieuwe gevoelige bestemming. Initiatiefnemer en tevens huurder – zorginstelling Philadelphia – hebben aantoonbaar kennisgenomen van de volksgezondheidsrisico's met betrekking tot de ligging in een straal van 2 km van (een) geitenhouderij(en). Dit belemmert hen niet om de kerk in gebruik te nemen voor de beoogde doelgroepen.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op



zoonosen aanwezig is. De geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.



10. Mobiliteit en parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Paragraaf 4.4 (onder het kopje 'Paraplubestemmingsplan parkeren') gaat nader in op het onderwerp parkeren.

De ontsluiting van de planlocatie c.q. parkeerplaats / -kelder en overige parkeerplaatsen vindt plaats op de Bosweg via een in-/uitrit welke thans reeds aanwezig is.



11. Juridische planopzet

11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

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

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

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

11.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

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

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;



- de aanduiding.

11.3 Toelichting bestemmingen

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor:

- wonen in zorgappartementen, met de daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen, of;
- wonen in woningen, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.1.2;
- aan-huis-verbonden beroepen bij woningen;
- verhardingen;
- tuinen en groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- instandhouding en versterking van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeentelijk monument'.

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor:

- tuin- dan wel groenvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een ondergrondse parkeergarage;
- bermen en verkeerskundige voorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Op of in de gronden met de bestemming 'Tuin' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Hierbij geldt verder dat de gronden met de bestemming 'Tuin', vanwege locatie-specifieke omstandigheden, niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor. Vergunningvrij bouwen is daarmee is niet mogelijk. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van de plantoelichting.

De voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van verkeer – hellingbaan' een hellingbaan ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erfafscheiding': een erfafscheiding;
- parkeervoorzieningen, bermen en verkeerskundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- nutsvoorzieningen en overige voorzieningen van algemeen nut;

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- wonen in woningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 11;



- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ijskelder': een ijskelder;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding': een erfafscheiding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een ondergrondse parkeergarage;
- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. internetverkoop;
- g. verhardingen en parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.



12. Uitvoeringsaspecten

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Planschade

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

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Uit de reeds gevoerde 'omgevingsdialoog' is gebleken dat de directe omgeving de ontwikkelingen kritisch volgt, maar er heerst geen negatieve grondhouding ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 8 van deze plantoelichting.



13. Conclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieu-hygiënische effecten van het plan. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende bouwplan te kunnen realiseren.

