

Bestemmingsplan

Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.SCH001BP0012022P-VG01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Bestemmingsplan
Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel

Datum: 23-10-2023

Projectnummer: 2021.145

Versie: Definitief

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Auteurs: Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken

Contactpersoon: David Wintraecken

(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29

E-mail: info@wintraeckenadvies.nl

Website: www.wintraeckenadvies.nl

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



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1	Achtergrond en doel van het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2.	Beschrijving bestaande situatie	10
2.1	Huidige situatie omgeving	10
2.2	Planlocatie	10
3.	Visie op plan(gebied)	11
3.1	Uitgangspunten	11
3.2	De locatie	11
3.3	Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied).....	12
3.4	Perspectief.....	17
3.5	Klimaat en duurzaamheid	17
4.	Beleidsstoets	18
4.1	Inleiding.....	18
4.2	Rijksbeleid.....	18
4.3	Provinciaal beleid.....	23
4.4	Gemeentelijk beleid	30
5.	Archeologie en cultuurhistorie	38
6.	Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)	40
7.	Water	44
8.	Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	46
9.	Milieu-hygiënische verantwoording	48
9.1	Inleiding.....	48
9.2	M.e.r.-beoordeling.....	48
9.3	Bodem.....	50
9.4	Akoestiek	51
9.5	Milieuzonering (geur en industrielawaai)	53



9.6 Luchtkwaliteit	57
9.7 Externe veiligheid.....	61
9.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	64
10. Mobiliteit en parkeren	66
11. Juridische planopzet.....	67
11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	67
11.2 Systematiek van de regels.....	67
12. Uitvoeringsaspecten	68
12.1 Economische uitvoerbaarheid	68
12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
13. Conclusie	69

Bijlagen

1. Bureau voor Archeologie Rapport 1081 Hoofdstraat 145 en 147, Schijndel, gemeente Meierijstad: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, 19-10-2021
Bijlage 1.1 - Archeologisch selectieadvies
2. Natuurlink, Ecologische quickscan Hoofdstraat 145 en 147 in Schijndel, rapportnummer: EQ2154, 04-09-2021
2.1 Aanvullend ecologisch onderzoek Hoofdstraat 145-147 Schijndel, rapportnummer: AV-1011, 21-07-2022
3. MILON, Stikstofdepositietoets voor het gebruik van nieuwbouwappartementen aan de Hoofdstraat 145 en 147 te Schijndel, projectnummer: 20203828-1, 14-06-2023
4. MILON, Watertoets ter plaatse van de Hoofdstraat 145 en 147 te Schijndel, projectnummer: 20203827, 31-08-2021
5. Vormvrije m.e.r. meldnotitie
6. MILON, Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 145 en 147 te Schijndel, projectnummer: 20211939, 01-09-2021
7. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Hoofdstraat 145-147 te Schijndel, referentie: 20211001.v03, 24-02-2022
8. Exante, Parkeertoets vml City Theater Schijndel, projectnummer: 120103.004-M06, 17-11-2022
9. Verslag omgevingsdialoog



1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Initiatiefnemer heeft op 25 februari 2019 een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de gronden aan de Hoofdstraat 145 en 147 te Schijndel. Het planvoornemen betreft het voornemen om ter plaatse in totaal 29 wooneenheden/appartementen (netto: 27 in verband met 2 bestaande wooneenheden boven Tapperij De Beurs) te realiseren, inclusief bijbehorende infrastructuur, parkeervoorzieningen en groeninrichting. Hiertoe zal de thans ter plaatse aanwezige horecabebouwing van het City Theater, Poolcafé The Shooter en Tapperij De Beurs worden gesloopt/getransformeerd. Wanneer dit precies plaats gaat vinden, is onder andere afhankelijk van de procedures. Initiatiefnemer heeft in ieder geval in juni 2023 nog een tijdelijk huurcontract afgesloten met twee ondernemers die op tijdelijke basis (met opzegtermijn van 3 maanden) de horeca-activiteiten voortzetten, zolang de procedures lopen.

Met de realisatie van deze 29 wooneenheden/appartementen kunnen met name de starters en eenpersoonshuishoudens goed bediend worden. De appartementen op de begane grond kunnen ook voor senioren interessant zijn.

Burgemeester en wethouders hebben besloten dat het plan in principe ruimtelijk voorstelbaar is, onder nadere voorwaarden. Om te komen tot een haalbaar plan dient aan bepaalde (rand)voorwaarden te worden voldaan. Voor de uitwerking van het plan naar een haalbaar plan stelt gemeente Meierijstad de volgende (rand)voorwaarden:

I. Ruimtelijk kader:

- Aan ons besluit in principe medewerking te verlenen aan uw plan zijn nadere ruimtelijke voorwaarden gesteld op het gebied van volume, oppervlakte, volume en uitstraling van het nieuwe bouwwerk.*

II. Planologische haalbaarheid:

- De gemeente is in beginsel bereid haar medewerking te verlenen aan het nemen van een planologische maatregel. Dit kan door middel van een aanvraag tot herziening van het geldende bestemmingsplan 'Plancontour Centrum 2009'. Hierbij dient uw aanvraag in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening waarbij geen sprake mag zijn van planologische, milieu hygiënische en financiële belemmeringen.*

Doelstelling

Doelstelling van onderhavige rapportage is om de realisatie van het onderliggende bouwplan 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 het plangebied en de directe omgeving ervan. Kortom, deze plantoelichting 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 vier voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de goede ruimtelijke onderbouwing als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. het met het bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het bestemmingsplan
4. het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

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

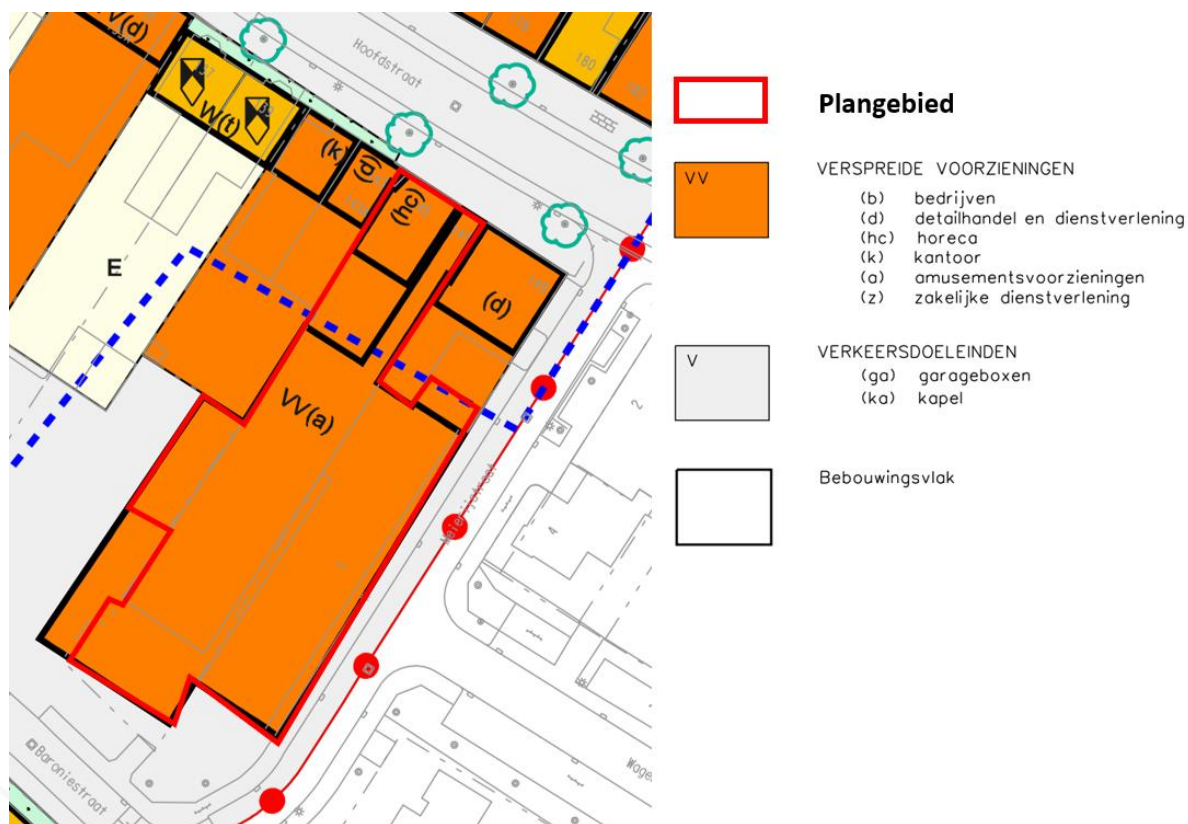
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hoofdstraat 145 en 147 te Schijndel. Op navolgende luchtfoto (maps.google.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Centrum 2009" en heeft de bestemmingen 'Verspreide voorzieningen' (met de nadere aanduidingen 'horeca' en 'amusementsvoorzieningen') en 'Verkeer'. Bouwwerken mogen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding (plankaart) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) van het vigerende bestemmingsplan zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



De op de kaart aangewezen gronden voor 'Verspreide Voorzieningen' zijn, al naar gelang de aanduiding op de plankaart bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren, zakelijke dienstverlening, amusementsdoeleinden en snookercentrum alsmede woondoeleinden, een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals (gebouwde) parkeer- en (gebouwde) autostallingsvoorzieningen, doorgangen en onderdoorgangen, groenvoorzieningen, terrassen, tuinen en erven.

Op gronden met de bestemming 'Verspreide voorzieningen' zijn toegelaten:



woning(en) voor zover gesitueerd op de verdiepingen;

- a. *Niet van toepassing*
- b. ter plaatse van de aanduiding "horeca": horecavoorzieningen voor zover gesitueerd op de begane grond;
- c. *tot en met e: niet van toepassing*;
- f. ter plaatse van de aanduiding "amusementsvoorzieningen": amusementsvoorzieningen in de vorm van een bioscoop, snookercentrum, theater of conferentieruimten waaronder begrepen de daarbij behorende horecavoorzieningen;
- g. niet voor bewoning bestemde bijgebouwen ten dienste van de bestemming;
- h. een aan-huis-verbonden beroep (artikel 15, lid 1);
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en;
- j. erven en tuinen voor zover de gronden onbebouwd blijven;
- k. gebouwde bovengrondse en ondergrondse parkeer- of stallingvoorzieningen, ten dienste van de bestemming, zoals een parkeer- en/of stallinggarage.

Bij de bouw van hoofdgebouwen binnen het bebouwingsvlak moeten de navolgende bepalingen in acht worden genomen tenzij op de plankaart een andere vermelding is aangegeven:

- a. de bestaande bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet worden verhoogd;
- b. bij de bouw c.q. verbouw van bebouwing binnen het bebouwingsvlak dient rekening te worden gehouden met de aantallen, afmetingen en waarden, zoals opgenomen in de matrix op de bestemmingsplankaart voor aaneengebouwde woningen met de nadere aanduiding W(a);
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de naar de weg gekeerde grens van het bebouwingsvlak worden gebouwd;
- d. binnen deze bestemming mag maximaal één woning per bouwperceel (dus niet twee of meer woningen boven elkaar en geen woningen achter elkaar) worden opgericht;
- e. voor de plaatsing van dakkapellen is het bepaalde in artikel 5 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing;
- f. voor bebouwing buiten het bebouwingsvlak is het bepaalde in artikel 7 (Erf) van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in lid 3 onder c de woorden "40% met een maximum van 100 m²" moet worden gelezen: "50% met een maximum van 150 m²" en is het bepaalde in artikel 9, lid 7 sub a en b (Centrumvoorzieningen) van overeenkomstige toepassing;
- g. voor zover op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, de bestaande hoofdgebouwen zijn gesitueerd buiten het bebouwingsvlak alsmede voor de bestaande overige gebouwen buiten het bebouwingsvlak, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande bouwhoogte, het bebouwingspercentage alsmede de bestaande goothoogte afwijken van het bepaalde in dit artikel, dan gelden de bestaande situering, het bestaande aantal bouwlagen, de bestaande bouwhoogte, de bestaande goothoogte, het bestaande bebouwingspercentage als maximum alsmede het bestaande gebruik mits dit gebruik overeenkomstig de bestemming "Verspreide Voorzieningen" is. Bij nieuwbouw gelden onverkort de planregels van dit artikel.



In afwijking van de mogelijkheden die er op grond van plankaart en/of dit artikel bestaan is het niet toegelaten om binnen de plangrenzen nieuwe woningen op te richten of bestaande gebouwen te verbouwen tot woningen of een bestaande woning te splitsen in meerdere woningen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 2 meter achter het verlengde van de voorgevel van de hoofdbebouwing en 1 meter voor de voorgevel van de hoofdbebouwing.

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Verkeersdoeleinden' zijn bestemd voor doeleinden van verkeersafwikkeling voor het langzaam- en snelverkeer, dan wel voor (gebouwde) parkeer- en (gebouwde) autostallingsvoorzieningen, alsmede voor evenementen, verblijfsdoeleinden, terrassen, voorzieningen van openbaar nut en artistieke kunstwerken, met dien verstande dat verkooppunten voor motorbrandstoffen niet zijn toegestaan buiten de daarvoor op de kaart aangegeven locatie.

Strijdigheid bouwplan met vigerend bestemmingsplan

Het plan ziet op de herontwikkeling en transformatie naar een woonlocatie van een gebied bestemd voor verspreide voorzieningen in het algemeen en grotendeels horeca in het bijzonder. Dit planvoornemen voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat er momenteel geen woonbestemming rust op het plangebied, waarbinnen geen woningbouw in deze vorm en dit volume, is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. 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. Hoofdstuk 5 behandelt de omgang met mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied. De hoofdstukken 5, 6, 7 en 8 besteden respectievelijk aandacht aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en mogelijk fysieke belemmeringen in de ondergrond. Hoofdstuk 9 geeft een verantwoording ten aanzien van milieu-hygiënische aspecten. Hoofdstuk 10 behandelt de omgang met de mogelijke wijziging in de situatie omtrent mobiliteit en parkeren. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11. De onderdelen economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 12 aan bod. Hoofdstuk 13 tot slot bevat de conclusie.



2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Schijndel, aan de Hoofdstraat 145 en 147. Het plangebied wordt omsloten door de Hoofdstraat en bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat, de Meierijstraat en de Baroniestraat.

2.2 Planlocatie

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie G, nummers 434, 2386 en 2387. De oppervlakte bedraagt 1.496 m².



Momenteel zijn het City Theater, Poolcafé The Shooter en Tapperij De Beurs gevestigd op de plek waar onderhavig planvoornemen is voorzien.



3. Visie op plan(gebied)

3.1 Uitgangspunten

Het woonprogramma dient te passen in de Woonvisie Meerijstad 2018 en de lokale behoefte in Schijndel. De woningen worden levensloopbestendig opgericht. Er is sprake van een gemengd programma met woningen voor in ieder geval starters, senioren en eenpersoonshuishoudens en met differentiatie in prijssegmenten met:

- a. 20% sociale/goedkope koopwoningen, met een maximale koopprijs van € 244.000,-
- b. 30% middeldure koopwoningen, met een maximale koopprijs van € 355.000,-
- c. 30% sociale huurwoningen, met een maximale huurprijs van € 808,06,- per maand
- d. 20% middeldure huurwoningen, met een maximale huurprijs van € 1.000,- per maand

De vraag naar geschikte woonruimte vanuit de doelgroepen starters, senioren en eenpersoonshuishoudens is groot. Er is op dit moment nauwelijks tot geen aanbod van betaalbare koop- en/of huurappartementen in Schijndel. Hiermee geeft het bouwplan invulling aan de behoefte binnen de gemeente Meerijstad, Schijndel.

De huidige horecafunctie genereert reeds een aanzienlijke parkeerbehoefte die niet op eigen terrein kan worden opgevangen. Parkeren zal, nadat de woningen zijn gerealiseerd, deels in de openbare ruimte worden opgelost. Deels wordt de parkeerbehoefte opgevangen op eigen terrein. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 10 van deze plantoelichting waarin de aspecten mobiliteit en parkeren worden behandeld. Tevens wordt verwezen naar de parkeertoets welke als bijlage 7 bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Voorliggend initiatief gaat verder uit van inbreiding en herstructurering van een bestaande stedelijke voorziening. Het bouwplan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling, herstructurering en verdichting. Hiermee wordt expliciet aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen.

Onderhavig plan sluit daarmee aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de diverse ruimtelijke beleidsstukken van de provincie en gemeente.

3.2 De locatie

De locatie aan de Hoofdstraat 145-147 heeft een stedelijk karakter, waarbij de combinatie tussen centrumvoorzieningen en woonfunctie overheerst. De betreffende horecavoorzieningen zullen op deze locatie op korte termijn haar activiteiten stoppen. Het invullen van deze locatie met woningen heeft dan uit ruimtelijke, stedenbouwkundig en



milieu-hygiënisch oogpunt de voorkeur boven de invulling van onderhavig plangebied met een nieuwe bedrijfsfunctie.



Foto's planlocatie

3.3 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)

De bestaande bebouwing wordt deels gesloopt, deels getransformeerd wat betreft functie en woningen, in de vorm van appartementen, worden teruggebouwd. De kenmerkende entree van het Citytheater blijft in de nieuwe plansituatie behouden. Het plan betreft de transformatie van horeca naar een blok met in totaal 29 wooneenheden (netto: 27) welke worden omgeven door groen en parkeervoorzieningen (20). De woningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

De appartementen zijn verdeeld over 4 verdiepingen en er is een diversiteit qua grootte. Door de verschillen ontstaat er een variatie in de prijsklasse, voor zowel de koop- als de huurappartementen. 22 appartementen beschikken over 1 slaapkamer en 4 appartementen hebben een 2e slaapkamer. Alle appartementen beschikken over een buitenruimte en berging. Aan de hoofdstraat zijde worden twee bestaande appartementen omgebouwd naar 4 kleinere (eenpersoons) studio's. De appartementen zijn centraal gelegen nabij alle (sociale) voorzieningen. Gebruiksoppervlakte: Variërend van 35 m² tot 73 m², exclusief berging.



De projectontwikkelaar is voornemens om circa de helft van de appartementen te gaan verhuren en de andere helft te verkopen. Gekeken naar het gebruiksoppervlakte van de appartementen zal dit resulteren in circa:

- 30% sociale huur (huurprijs onder de liberalisatiegrens)
- 20% middeldure huur (huurprijs onder € 1000,- per maand)
- 20% goedkope koop (koopsom onder € 244.000,- von)
- 30% middeldure koop (koopsom onder € 355.000,- von)

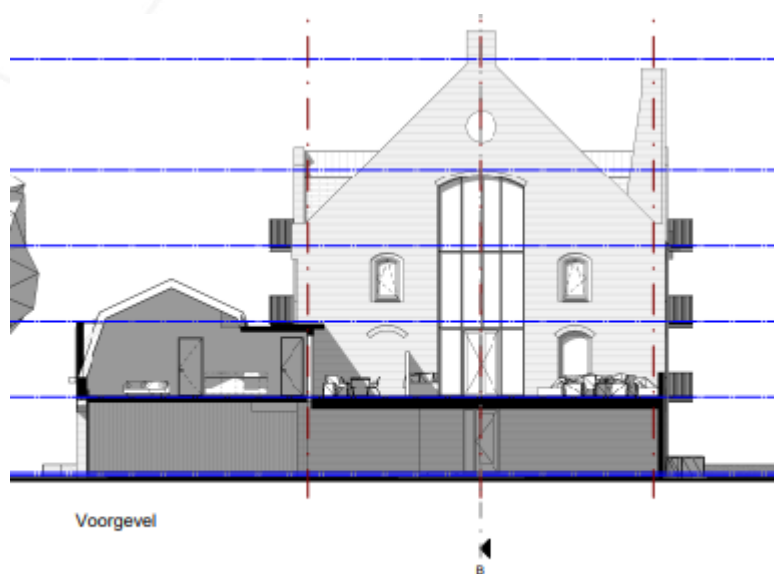
Gezien de grootte en de prijsklasse zal de doelgroep voornamelijk bestaan uit starters en eenpersoonshuishoudens. De appartementen op de begane grond zijn ook geschikt voor senioren omdat deze volledig gelijkvloers zijn.

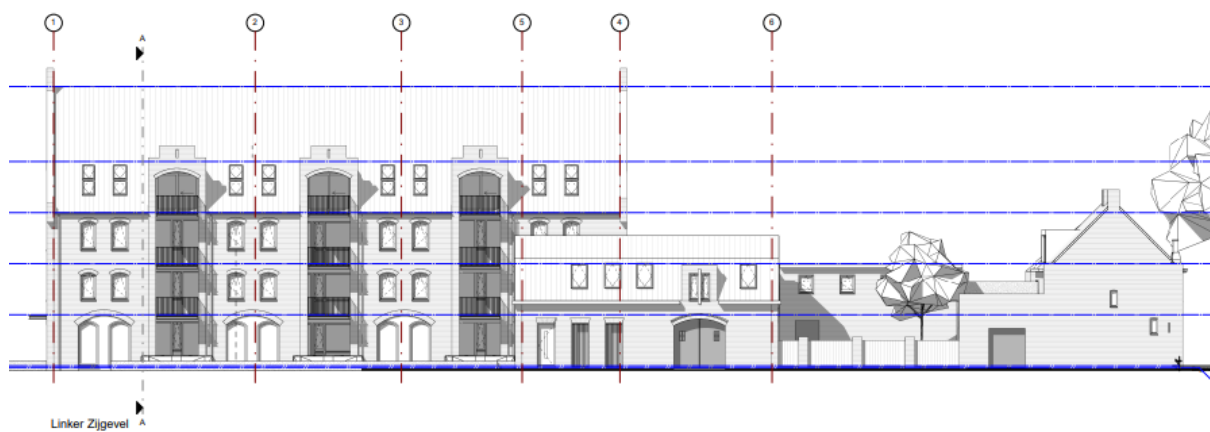
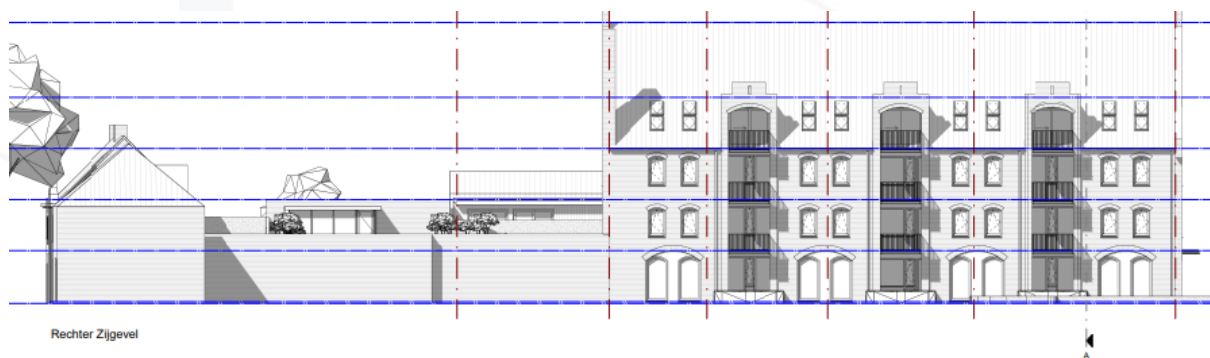
Teneinde het woningbouwprogramma op deze locatie in het juiste vat te gieten is in een vroeg stadium in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Meierijstad gekozen om het nieuwbouwproject zo vorm te geven, dat het qua maat, schaal, volume en uitstraling passend is in het bestaande straatbeeld. De hoofdmassa / hoofdvorm van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de aanwezige en omliggende c.q. naastgelegen bebouwing, maar vormt wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de maatvoering aangesloten bij de gewenste stedenbouwkundige uitgangspunten.

Het initiatief is van toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van de locatie en directe omgeving ervan onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing en vormgeving van het bouwplan zelfs verbetert.



Navolgende afbeeldingen geven een voorlopige impressie van het plan.







3.4 Perspectief

Met de realisatie van het bouwontwerp ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

3.5 Klimaat en duurzaamheid

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Bij de verdere planuitwerking en de realisatie van het bouwplan zal zoveel als redelijkerwijs mogelijk rekening tegemoet worden gekomen aan het uitgangspunt om duurzaam te bouwen.



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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken.



Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes: Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;



- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(gebied)

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

Conclusie

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

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 het ruimtebeslag betrokken worden.

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



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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

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?



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: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp)

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp) 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.

Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp)

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. 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.

De provincie onderscheidt een zestal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Instructieregels voor gemeenten: basiskaart	Ja
Instructieregels voor gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	Nee
Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden	Nee
Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen	Ja
Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen	Ja
Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Nee

Instructieregels voor gemeenten: basiskaart

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: basiskaart' is de planlocatie aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





-  **Plangebied**
-  **Stedelijk gebied**
Thema: verstedelijking

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

In de verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen in (bestaand) stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende



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

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

Doorwerking plan(gebied)

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

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.

Het plangebied 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).

Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen



Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen' is het plangebied aangeduid als 'Voorkomen grondwaterverontreiniging'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



-  **Plangebied**
-  Voorkomen
grondwaterverontreiniging
Thema: instructieregels

Een omgevingsplan gelegen binnen de aanduiding 'Voorkomen grondwaterverontreiniging' bepaalt dat voorafgaand aan het verrichten van een bouwactiviteit voor een gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, inclusief een daaraan grenzende tuin of een aangrenzend terrein, onderzocht wordt of er sprake is van een mobiele verontreinigingssituatie door raadpleging van een bodeminformatiesysteem, voorafgaand bodemonderzoek of het overleggen van een beschikking, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of een mogelijke verspreiding van een verontreiniging, geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planuitvoering brengt bouw- en graafwerkzaamheden met zich mee, en gaat gepaard met de oprichting van nieuwe bouwwerken. Om op voorhand de vast te stellen wat



de situatie is ten aanzien van de bodemkwaliteit, en om vast te stellen welke maatregelen er ten aanzien van de omgang met water dienen te worden genomen, zijn er onderzoeken uitgevoerd om dit inzichtelijk te maken. Het verkennend bodemonderzoek en de watertoets zijn als bijlage 6 en 4 aan deze plantoelichting zijn toegevoegd, en de resultaten worden in respectievelijk paragraaf 9.3 en hoofdstuk 7 worden besproken.

Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als en 'Stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



-  **Plangebied**
-  **Stalderingsgebied**
Thema: landbouw

De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft een bestemmingswijzing binnen bestaand stedelijke gebied. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.



Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

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, herontwikkeling 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 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 Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5.

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 gezinsverdunning 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 Meierijstad 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(gebied)

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

Met de realisatie van deze 29 appartementen kunnen met name de starters en eenpersoonshuishoudens goed bediend worden. De appartementen op de begane grond kunnen ook voor senioren interessant zijn.

De appartementen zijn verdeeld over 4 verdiepingen en er is een diversiteit qua grootte. Door de verschillen ontstaat er een variatie in de prijsklasse, voor zowel de koop- als de huurappartementen. 22 appartementen beschikken over 1 slaapkamer en 4 appartementen hebben een 2e slaapkamer. Alle appartementen beschikken over een buitenruimte en berging. Aan de hoofdstraat zijde worden twee bestaande appartementen omgebouwd naar 4 kleinere (eenpersoons) studio's. De appartementen zijn centraal gelegen nabij alle (sociale) voorzieningen. Gebruiksoppervlakte: Variërend van 35 m² tot 73 m², exclusief berging.

De projectontwikkelaar is voornemens om circa de helft van de appartementen te gaan verhuren en de andere helft te verkopen. Gekeken naar het gebruiksoppervlakte van de appartementen zal dit resulteren in circa: - 30% sociale huur (huurprijs onder de liberalisatiegrens) - 20% middeldure huur (huurprijs onder € 1000,- per maand) - 20% goedkope koop (koopsom onder € 240.000,- von) - 30% middeldure koop (koopsom onder



€ 355.000,- von). Gezien de grootte en de prijsklasse zal de doelgroep voornamelijk bestaan uit starters en eenpersoonshuishoudens. De appartementen op de begane grond zijn ook geschikt voor senioren omdat deze volledig gelijkvloers zijn.

Er is sprake van een gemengd programma met woningen voor in ieder geval starters en senioren en met differentiatie in prijssegmenten.

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen, het type woningen en de prijsklasse(n) (goedkoop/midden) zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor starters, doorstromers, éénpersoonshuishoudens en senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte.

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.

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

Toetsingskader

Met een doelgroepenverordening borgt de gemeente dat de segmenten sociale huur, middenhuur, sociale koop en sociale middeldure koop voor de beoogde doelgroep ontwikkeld worden en behouden blijven. Met een koppeling aan het bestemmingsplan kan bij nieuwbouw geborgd worden dat de nieuwe woningen voor de beoogde doelgroep worden gerealiseerd en in stand blijven.

In juli 2018 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad waarbij gewenste percentages voor diverse categorieën woningen zijn afgesproken (zie onderstaande tabel). De doelgroepenverordening borgt deze woningcategorieën juridisch, waardoor de doelen uit de woonvisie beter bereikt kunnen worden. Onder de huidige marktomstandigheden van krapte en prijsopdrijving staat de beschikbaarheid van betaalbare woningen steeds verder onder druk. Dit publiekrechtelijke instrument draagt bij aan een duurzame, evenwichtige verdeling van de woningvoorraad in Meierijstad, door langdurig behoud van betaalbare woningen voor de doelgroep. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw van woningen.



Categorie	Prijspeil 2021
25% sociale huur	€752 (tot liberalisatiegrens)
15% geliberaliseerde huur	€753 - €975 (middeldure huur) Vanaf €976 (dure huur)
10% goedkope koop	Maximaal €230.000
20% middeldure koop	€230.001 - €330.000
20% dure koop	Vanaf €330.000
10% variabel in te zetten	

Een regeling in het bestemmingsplan geeft meer inzicht voor een potentiële koper/huurder in de toekomst. Hiermee kan een toekomstige koper zelf zijn onderzoeksplicht uitvoeren en het bestemmingsplan raadplegen waardoor inzichtelijk is in welke categorie de woning valt en dus voor welke prijs verkocht of verhuurd mag worden.

De maximale inkomensgrenzen omschrijven voor welke doelgroep welke type woning beschikbaar is. Voor de gereguleerde sociale huursector is dit de DAEB-norm. Dit is de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen, welke is vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Omdat het aantal sociale koopwoningen zeer schaars is, is er voor gekozen om ook hier een doelgroep op basis van een inkomensgrens aan te verbinden.

Momenteel is de maximale grens voor sociale koop wettelijk vastgesteld op €200.000. Op basis van de woonvisie en de jaarlijkse indexering hanteren wij een bovengrens van €230.000 voor sociale koop en een bovengrens van €330.000 voor sociale middeldure koop. Om deze grens aan te kunnen houden biedt de wetgever een mogelijkheid om deel te nemen aan een experiment op basis van Crisis- en Herstelwet waarbij sociale koopwoningen verkocht mogen worden voor maximaal de NHG-kostengrens (€ 355.000 prijspeil 2022).

Doorwerking plan(locatie)

De projectontwikkelaar is voornemens om circa de helft van de appartementen te gaan verhuren en de andere helft te verkopen. Gekeken naar het gebruiksoppervlakte van de appartementen zal dit resulteren in circa: - 30% sociale huur (huurprijs onder de liberalisatiegrens) - 20% middeldure huur (huurprijs onder € 1000,- per maand) - 20% goedkope koop (koopsom onder € 240.000,- von) - 30% middeldure koop (koopsom onder € 355.000,- von). Gezien de grootte en de prijsklasse zal de doelgroep voornamelijk bestaan uit starters en eenpersoonshuishoudens. De appartementen op de begane grond zijn ook geschikt voor senioren omdat deze volledig gelijkvloers zijn.



Er is sprake van een gemengd programma met woningen voor in ieder geval starters en senioren en met differentiatie in prijssegmenten met minimaal 25% sociale huur en maximaal 20% dure koop-/huurwoningen.

Conclusie

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

Paraplubestemmingsplan parkeren

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(gebied)

Verwezen wordt naar hoofdstuk 10.



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.

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(gebied)

Specifiek voor het plangebied geldt deze is gelegen in de stedelijke kern van Schijndel en dat er nieuwbouw wordt voorzien. De Welstandscommissie is betrokken bij de beoordeling van het bouwplan. De welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitsplan c.q. bouwontwerp inmiddels goedgekeurd.

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.



5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Initiatiefnemer heeft door Bureau voor Archeologie een verkennend archeologisch bureau- en booronderzoek uit laten voeren. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen.

De bevindingen van Bureau voor Archeologie zijn voorgelegd aan de gemeente Meierijstad. Het selectieadvies van de gemeente is bijgevoegd als bijlage 1.1. De gemeente kan instemmen met de inhoud en strekking van het rapport van Bureau voor Archeologie en met het advies tot vrijgave van het plangebied voor ontwikkeling. De gemeente gaat er wel vanuit dat het Z. deel van het plangebied onbebouwd blijft en dat daar dan ook geen diepgaande werkzaamheden gaan plaatsvinden; mochten hier alsnog grondwerkzaamheden - waaronder ook het planten van bomen - zijn voorzien, dan is mogelijk aanvullend onderzoek daar alsnog noodzakelijk. Derhalve is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aan het plangebied toegekend.

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

Tot slot kan worden vermeld dat het plangebied geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de



aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het planvoornemen in de weg staan.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)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. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Natuurlink een toets natuurwetgeving uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Algemeen voorkomende broedvogels

Een aantal algemeen voorkomende vogels kan mogelijk als broedvogel worden verwacht direct rond het plangebied. Omdat alle vogels tijdens het broeden beschermd zijn, kunnen activiteiten tijdens het broedseizoen die dicht bij mogelijke nestlocaties liggen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Volgens art. 3.1 lid 2 Wnb is het namelijk verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Hieronder valt ook een dusdanige verstoring dat het nest wordt verlaten.

Volgens art. 3.1 lid 4 en lid 5 Wnb is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Vogels die zich al in een ongunstige staat van instandhouding bevinden en gevoelig zijn voor verstoring worden echter niet verwacht.



Werkzaamheden kunnen daarom het beste worden gestart buiten het broedseizoen. Als de werkzaamheden doorlopen tot in het broedseizoen, dan worden er geen verbodsbepalingen overtreden. Vogels zullen zich ofwel niet vestigen of er is gewenning opgetreden aan de verstoring waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten.

Voor het broedseizoen stelt de Wnb geen vaste begin- of einddatum. Het gaat er om of er een broedgeval is. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli, maar er zijn soorten die buiten deze periode broeden.

Jaarrond beschermde nesten Nestlocaties van huismus (*Passer domesticus*) en gierzwaluw (*Apus apus*) kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Deze locaties zullen verloren gaan door de sloop van deze gebouwen. Dit zal leiden tot een overtreding van de verbodsbepaling van art. 3.1 lid 2 Wnb. Hierin wordt gesteld dat het verboden is om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.

Het is daarom noodzakelijk om aanvullend onderzoek te verrichten naar de huismus en gierzwaluw om de aan- of afwezigheid van nestlocaties van de huismus aan te tonen. Het onderzoek naar huismus bestaat uit twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april tot en met 15 mei of tijdens vier gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni. Aangenomen kan worden dat er geen broedende huismussen aanwezig zijn als er tijdens deze bezoeken geen aanwezigheid kan worden aangetoond.

Het onderzoek naar gierzwaluw bestaat uit drie gerichte veldbezoeken in de periode 15 mei tot en met 15 juli. Aangenomen kan worden dat er geen broedende gierzwaluwen aanwezig zijn als er tijdens deze bezoeken geen aanwezigheid kan worden aangetoond.

Gebouwbewonende soorten als spreeuw (*Sturnus vulgaris*) en zwarte roodstaart (*Phoenicurus ochruros*) kunnen ook niet op voorhand worden uitgesloten. De nesten van spreeuw en zwarte roodstaart vallen echter binnen categorie 5. Deze nesten zijn buiten het broedseizoen alleen onder heel zwaarwegende factoren beschermd. Van deze soorten mag worden verwacht dat als de broedplaats verloren is gegaan, zij zich elders kunnen vestigen. Een overtreding van de verbodsbepaling van art. 3.1 lid 2 Wnb kan dan worden voorkomen door na het broedseizoen te starten met sloopwerkzaamheden.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan niet op voorhand worden uitgesloten. Mochten vleermuizen aanwezig zijn, dan kunnen deze bij de voorgenomen ingreep worden gedood of verwond. Dit leidt tot een overtreding van art. 3.5 lid 1 Wnb (het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen).



Daarnaast zullen de mogelijke verblijfplaatsen niet meer kunnen functioneren. Dit leidt tot een overtreding van art. 3.5 lid 4 Wnb (het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen).

Het is daarom noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging, 2020).

De volgende soorten kunnen mogelijk worden verwacht:

- gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);*
- ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);*
- laatvlieger (*Eptesicus serotinus*);*
- gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*).*

De volgende functies kunnen mogelijk worden verwacht op de onderzoekslocatie:

- zomerverblijf (schuil- en rustplaats);*
- paarverblijf (plek/territorium waar een mannetje vrouwtjes proberen te lokken);*
- mild winterverblijf (verblijfplaats in de winter buiten vorstperiodes).*

Een massa winterverblijf (verblijfplaats waar grote groepen vleermuizen in de winter verblijven) wordt niet verwacht. De warmtecapaciteit (vermogen om energie in de vorm van warmte op te slaan) en de temperatuurbuffering (mate waarin fluctuaties in het verloop van de temperatuur kunnen worden gebufferd) van de gebouwen is hiervoor te laag.

Een kraamverblijf (verblijfplaats waar groepen vrouwtjes de jongen grootbrengen) wordt ook niet verwacht omdat het gebouw geen ruimte biedt aan verblijfplaatsen waar een stabiel binnenklimaat kan worden verwacht.

Beschermingsregime 'andere soorten'

Er wordt een aantal soorten verwacht die beschermd zijn onder het beschermingsregime 'andere soorten'. Alle te verwachten soorten zijn echter vrijgesteld volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Een overtreding van de verbodsbepalingen onder dit beschermingsregime is daarom niet aan de orde.

Zorgplicht

Voor soorten die zijn vrijgesteld, geldt wel de zorgplicht. Dit betekent dat er maatregelen moeten worden genomen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Maatregelen die genomen kunnen worden zijn:



- *Let continue op aanwezige individuen binnen het werkterrein (denk aan algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren) en verplaats deze naar een vergelijkbare, veilige plek buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.*

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het project van de opdrachtgever heeft in de gebruiksfase een verkeersaantrekkende werking. Om juridisch zeker te zijn dat het project geen significante depositie in natuurgebieden veroorzaakt is het daarom noodzakelijk het initiatief te toetsen in AERIUS. Op basis van de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde Natura 2000-gebieden worden er geen overige negatieve effecten verwacht op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De ruimtelijke ontwikkeling vindt niet plaats binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) waardoor directe aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden van het NNN niet plaatsvindt. Er wordt ook geen indirecte aantasting verwacht als gevolg van externe werking op het NNN.

De ingreep heeft ook geen invloed op nabijgelegen Natte Natuurparels.

Naar aanleiding van de ecologische quickscan heeft er aanvullend ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat er geen enkele indicatie is dat het plangebied een functie vervult voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Er zijn daarom ook geen negatieve effecten te verwachten op huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen als gevolg van de voorgenomen ingreep. De integrale rapportage is als bijlage 2.1 opgenomen.

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van stikstof en flora en fauna 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 beoogd plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

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

Het plangebied 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(gebied)

Op het plangebied vindt een wijziging van de bebouwing en, het daarmee samengaan, verharde oppervlak plaats. Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. Hieronder zijn de samenvatting en conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Watertoets

De aanleiding voor het uitvoeren van de watertoets wordt gevormd door de voorgenomen appartementenbouw op de onderzoekslocatie. Hiertoe zal de thans ter plaatse aanwezige horecabebouwing van het City Theater, Poolcafé The Shooter en Tapperij De Beurs worden gesloopt/geherstructureerd.

Initiatiefnemer is voornemens de groenstructuur lokaal te versterken onder andere door het aanwezige groen aan de Wagenaarstraat en Meierijstraat te verbinden met de boomstructuur aan de Baroniestraat. Dit heeft ten gevolge dat het verhard oppervlak op de onderzoekslocatie met circa 250 m² zal afnemen en de infiltratiecapaciteit toeneemt. Tevens wordt een gedeelte van het dak groen ingericht.

Gezien het verhard oppervlak op de onderzoekslocatie afneemt worden additionele waterbergingsvoorzieningen niet nodig geacht.

Conclusie

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



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

Toetsingskader

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor 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 het plangebied.

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 het plangebied verder geen hoogspanningslijnen, ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan 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 Hoofdstraat 145 en 147. 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(gebied)

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 het plangebied wordt de realisatie van 29 wooneenheden (netto: 27) 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. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied 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., de ligging van het plangebied (op grotere afstand dan 10 km 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.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor de opgestelde vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie wordt verwezen naar bijlage 5.

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 uitsluitsel 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.



Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen is door MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 6 bij de plantoelichting opgenomen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde waarden aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Opgemerkt wordt dat er door het ontbreken van specifieke informatie geen onderzoek uitgevoerd kon worden naar mogelijk potentieel bodembedreigende activiteiten.

Conclusie

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

9.4 Akoestiek

Toetsingskader

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

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

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



Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai voor het onderliggende bouwplan uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 7 bij de plantoelichting opgenomen.

Hogere waarden

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen met een geluidszone aanwezig. Een hogere waarde is niet van toepassing.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat wegverkeer

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 67 dB ter plaatse van de gewenste appartementen. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $67 - 33 = 34$ dB. Bij de overige gevels is de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ lager (op gelijke wijze te bepalen).

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'zeer goed' tot 'zeer slecht'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Spoorweglawaaai

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

Vliegtuiglawaaai

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

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.



Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan, rekening houdend met de onderzoeksresultaten, zoals beschreven in het wegverkeerslawaaï- en geluidwering (gevels)onderzoek, geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

Geadviseerd wordt de volgende twee artikelen / voorschriften in de omgevingsvergunning op te nemen:

Artikel 1

Zoals blijkt uit het geluidrapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Hoofdstraat 145-147 te Schijndel', met kenmerk 20211001.v03, opgesteld door De Roever Omgevingsadvies, is de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting 56 dB (Tp09) en 57 dB (Tp08). De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag hierdoor aantoonbaar niet kleiner zijn dan 23 dB (Tp09) en 24 dB (Tp08).

Artikel 2

De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek geluidwering bedoeld in artikel 1.

Verder wordt, gezien de opbouw van de gevel (veel raampartijen weinig metselwerk) en de hoge geluidsbelasting (67 dB) op de gevel, geadviseerd om in het kader van de vergunningaanvraag een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de huidige geluidwering van de gevel. Samen met eventuele verbeteringen aan de toekomstige geluidwering van de gevel kan vervolgens beoordeeld worden of er in de appartementen, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behaald kan worden.

9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

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

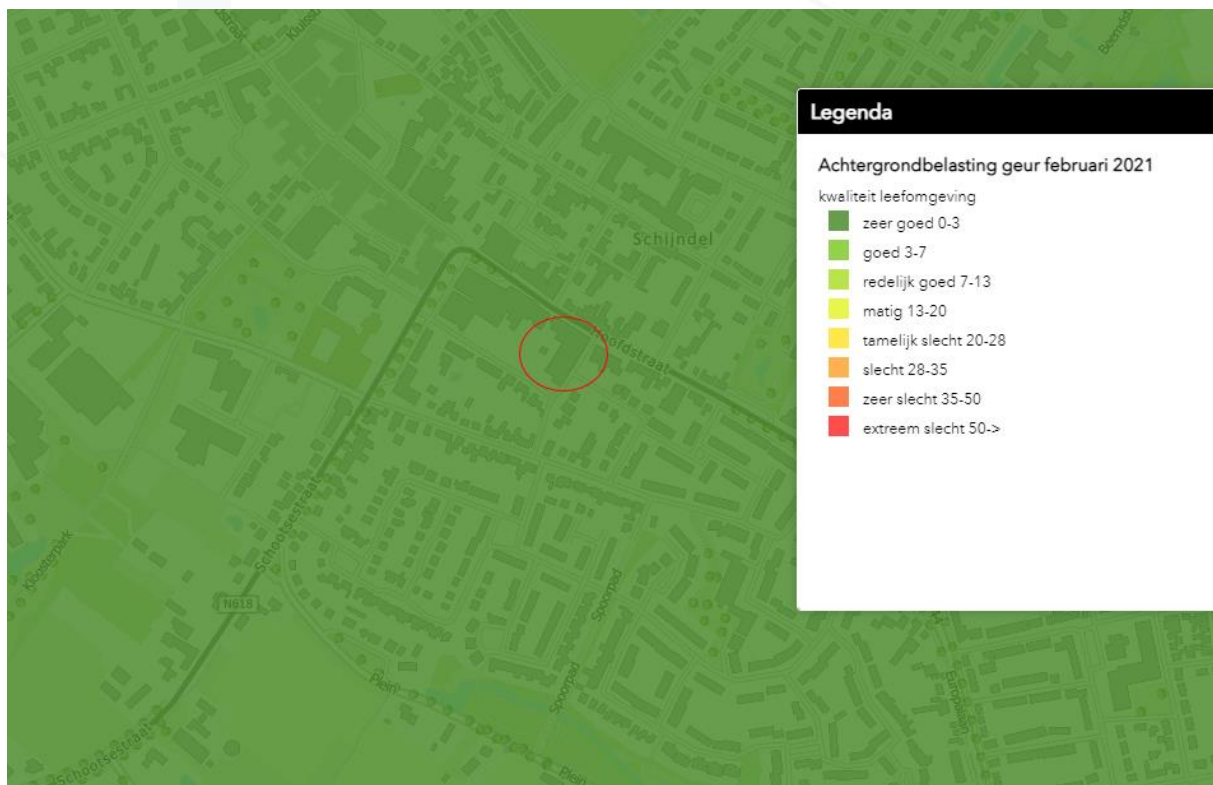
Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake 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 afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

Veehouderijen liggen op grote afstand van het plangebied en tussen die veehouderijen en het plangebied ligt een groot aantal woningen binnen de bebouwde kom van Schijndel. De veehouderijen worden daarom niet in hun belangen geschaad. Uit onderstaande afbeelding (achtergrondbelasting geur, ODZOB) kan worden geconcludeerd dat ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als het gaat om achtergrondbelasting. Uit de afbeelding kan ook worden afgeleid dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als het gaat om voorgrondbelasting. Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.





In de directe omgeving / binnen 1,5 km van de planlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het plangebied komen gemengde voorzieningen en woondoeleinden voor.

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van de planlocatie komen namelijk diverse horeca-, commerciële (detailhandels-) en kantoorvoorzieningen voor, gemengd met woondoeleinden. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één afstandstrap worden verkleind en kan de richtafstand voor 'restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.' (SBI-2008: 552, 553), 'detailhandel voor zover n.e.g.' (SBI-2008: 47) 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (SBI-2008: 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82).

Concreet kan nog gewezen worden op een ijssalon en een Italiaans restaurant met terras die op korte afstand van de planlocatie aanwezig zijn. Deze inrichtingen worden gezien als



'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' volgens de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG) en kennen een richtafstand van 10 meter. De appartementen komen op grotere afstand dan 10 meter van deze inrichtingen (ook het terras) te liggen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de inrichtingen worden niet in hun belangen geschaad.

Mogelijke geluidbronnen bij de ijssalon en het Italiaans restaurant zijn afzuigingen en stemgeluid afkomstig van het terras. Er is geen sprake van een relevante geluiduitstraling door bijvoorbeeld muziekgeluid. De afzuigingen zijn op meer dan 20 meter van het plangebied, maar op enkele meters van bestaande woningen gelegen. Bovendien vormt het puntdak van het Italiaans restaurant een afscherming. Er is geen geluidhinder vanwege de afzuigingen te verwachten ter plaatse van het plangebied. Het terras bevindt zich op een verkeersbestemming. Het geluid van het terras is in het milieuspoor niet toe te wijzen aan de ijssalon en het Italiaans restaurant. Te meer omdat volgens het Activiteitenbesluit bij het bepalen van het geluidsniveau het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein buiten beschouwing wordt gelaten, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein (artikel 2.18, eerste lid, onderdeel a). De ijssalon en het Italiaans restaurant worden dus zeker niet in de belangen geschaad. In het ruimtelijk spoor zou (ondanks dat aan de richtafstand wordt voldaan!) toch een beschouwing van het woon- en leefklimaat plaats kunnen vinden.

Het terras biedt plaats aan 30 personen. Het bronvermogen van stemgeluid volgt uit het 'Jaarboek Geluid, december 2009, nr. 10' van de Nederlandse Stichting Geluidshinder. Uitgegaan wordt van normaal sprekende personen. Het bronvermogen bedraagt 65 dB(A) per persoon. Bezoekers zullen grotendeels met groepen van 2 of 4 personen zijn. Gemiddeld is dan 1 op de 3 bezoekers aan het praten. Er zijn dan maximaal 10 personen tegelijk aan het praten. Het bronvermogen bedraagt dan $65 + 10 \times \log(10) = 75$ dB(A). Tijdens het spreken zullen de sprekers naar elkaar toegewend zijn, zodat een deel van de sprekers richting woningen spreekt, en een ander gedeelte van de woningen af. Vanwege de richtingsindex van spreekstemmen wordt een correctie van 3 dB(A) toegepast.

Worst-case is ervan uitgegaan dat dit bronvermogen zich gedurende de gehele dag- en avondperiode voordoet (geen bedrijfsduurcorrectie). De geometrische afname van het geluid door de afstand tot de bron bedraagt bij een afstand van 10 meter: $20 \times \log(10) + 9 = 29$ dB(A). Het geluidsniveau ter plaatse van de appartementen op 10 meter van het terras bedraagt dan 43 dB(A). Er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode (50 dB(A)) en avondperiode (45



dB(A)) voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een gemengd gebied, zelfs zonder rekening te houden met een bedrijfsduurcorrectie.

Voor de piekgeluiden is uitgegaan van een luid roepend persoon met een bronvermogen van 90 dB(A). De geometrische afname van het geluid door de afstand tot de bron bedraagt bij een afstand van 10 meter: $20 \times \log(10) + 9 = 29$ dB(A). Het maximaal geluidniveau ter plaatse van de appartementen op 10 meter van de hellingbaan bedraagt dan 61 dB(A). Er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde voor het maximaal geluidniveau in de dagperiode (70 dB(A)) en avondperiode (65 dB(A)) voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 het plangebied 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: 30 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(gebied)

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

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende 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 het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.



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

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

Voor het plangebied gelden de volgende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (gegevens zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool):

- NO₂: 20,131 µg/m³
- PM₁₀: 19,31 µg/m³
- PM_{2,5}: 11,971 µg/m³

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

- NO₂: 40,0 µg/m³
- PM₁₀: 40,0 µg/m³
- PM_{2,5}: 25,0 µg/m³

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 het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied.

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

Conclusie

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

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

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).



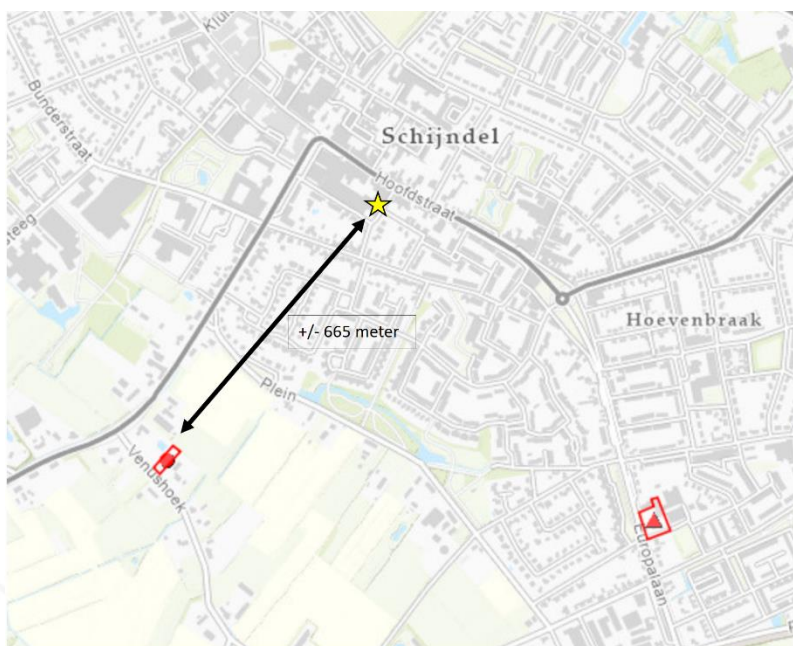
Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid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

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan.



-  Globale ligging plangebied
-  Risicobron

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbij gelegen risicobron ligt op ruim 665 meter.



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.

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

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

Voorliggend plangebied 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

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt niet binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Gelet op de ruime afstanden en de kleinschaligheid van het plan is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en zijn er wat dit aspect geen belemmering voor het (bestemmings)plan. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De concentratie endotoxine in het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m³. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft een wijziging naar een woonbestemming en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader



De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan een diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c De afstanden tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen

Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich wel geitenhouderijen. Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich geen pluimveehouderijen.

Het plangebied is dus gelegen binnen de afstand van 2 km van twee geitenhouderijen.

Van de geitenhouderij aan de Buxtelseweg geldt dat er op dit moment geen geiten aanwezig zijn en de eigenaar/exploitant plannen voorbereid voor een ontwikkeling naar de hoofdactiviteit zorg. Met die ontwikkeling zal de vergunning voor het houden van geiten worden ingetrokken, omdat deze beide niet met elkaar gecombineerd kunnen worden.

Voor de geitenhouderij aan de Oetelaarsestraat geldt een maatwerkaanpak, zoals deze door het gemeentebestuur in maart 2018 is vastgesteld. Het volgende wordt hierbij overwogen:

- Er is sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling;
- De afstand tot de geitenhouderij meer dan 1.500 meter bedraagt;
- Het gezondheidsrisico dat nieuwe bewoners lopen is aanzienlijk kleiner dan het risico van de bewoners, die nu in bestaande woningen op kortere afstand van de geitenhouderij verblijven;
- Er is geen sprake van cumulatie met andere overlast van onder andere geur en fijn stof, omdat andere veehouderijen op geruime afstand van de planlocatie zijn gelegen en de geitenhouderij aan de Buxtelseweg feitelijk al is beëindigd.

Initiatiefnemer heeft tevens de 'verklaring geitenhouderijen' getekend.



Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

Uit het stappenplan blijkt dat overwogen dient te worden om advies van de GGD in te winnen. Initiatiefnemer neemt verder het risico op zich dat de gemeente een lopende procedure stopzet, indien uit aanvullend wetenschappelijk onderzoek blijkt dat sprake is van verhoogde risico's van het wonen in de omgeving van een geitenhouderij en de oorzaken te herleiden zijn tot de aanwezigheid van een geitenhouderij.

10. Mobiliteit en parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer (auto's) vindt plaats op de Meierijstraat en de Baroniestraat. Bewoners hebben in hun berging ruimte voor de fietsen en dergelijke. Tevens kunnen bij de entrees bezoekers de fietsen plaatsen in een fietsenrek.

Voor de parkeernormen is aansluiting gezocht bij de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 (Paraplubestemmingsplan parkeren). Verkeersonderzoekbureau Exante heeft onderzoek gedaan naar de parkeervraag en de parkeermogelijkheden na planuitvoering. Het onderzoek is in zijn geheel als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie van het parkeeronderzoek is dat de herontwikkeling naar 27 nieuwe appartementen mogelijk is binnen de regels van het Paraplubestemmingsplan parkeren, omdat de extra parkeervraag in het openbaar gebied (tot 100 meter loopafstand van de ontwikkeling) niet leidt een parkeerbezetting van boven de 85%.



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.



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.

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

De omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 9 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.

