

Bestemmingsplan

**Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij –
Toon Bolsiusstraat Schijndel**

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.SCH001BP0012023P-VG01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Bestemmingsplan
Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon
Bolsiusstraat Schijndel

Datum: 16-09-2025

Projectnummer: 2021.178

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	6
1.1	Achtergrond en doel van het plan	6
1.2	Doelstelling	7
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	13
2.	Beschrijving bestaande situatie	14
2.1	Huidige situatie omgeving	14
2.2	Plangebied	14
3.	Visie op plan(gebied)	16
3.1	Uitgangspunten	16
3.2	De locatie	18
3.3	Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)	18
3.4	Perspectief	28
3.5	Klimaat en duurzaam	28
4.	Beleidsstoets	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Rijksbeleid	29
4.3	Provinciaal beleid	34
4.4	Gemeentelijk beleid	41
5.	Archeologie en cultuurhistorie	63
6.	Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)	65
7.	Water	72
8.	Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	75
9.	Milieu-hygiënische verantwoording	77
9.1	Inleiding	77
9.2	M.e.r.	77
9.3	Bodem	79
9.4	Akoestiek	82



9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)	83
9.6 Luchtkwaliteit	91
9.7 Externe veiligheid.....	93
9.8 Volksgezondheid.....	96
10. Mobiliteit en parkeren	100
11. Juridische planopzet.....	102
11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	102
11.2 Systematiek van de regels.....	102
12. Uitvoeringsaspecten	104
12.1 Economische uitvoerbaarheid	104
12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	104
13. Conclusie	105

Bijlagen

1. Bureau voor Archeologie, Bureau voor Archeologie Rapport 1193. Looierij, Hoofdstraat 54-66 en Toon Bolsiusstraat 14-18, Schijndel, gemeente Meierijstad: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, ISSN: 2214-6687, 9 juni 2022
Bijlage 1.1 - Selectieadvies archeologische monumentenzorg, gemeente Meierijstad, 6 juli 2023
2. Bureau voor Archeologie, Cultuurhistorische quickscan Hoofdstraat 54-66 en Toon Bolsiusstraat 14-18, Schijndel, project: 2022021701 Meierijstad Schijndel Hoofdstraat 54-66 en Toon Bolsiusstraat 14-18, 17 juni 2022
3. Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel, Project: 2022-0231, 1 april 2022
Bijlage 3.1 - Aanvullend onderzoek ecologie Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel, Aanvullend onderzoek naar gierzwaluw en vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming, project: 2022-0459, 23 september 2022, revisie 13 oktober 2022
Bijlage 3.2 – Blom Ecologie, Mitigatieplan, Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel, Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet natuurbescherming, project: 2021-1054, 20 oktober 2022
Bijlage 3.3 – Ontvangstbevestiging ontheffing Wnb soorten
Bijlage 3.4- Beschikking Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 8 augustus 2023
4. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Looierij te Schijndel, referentie: 20220435.v02, 3 april 2023
Bijlage 4.1 - AERIUS-Aanlegfase
Bijlage 4.2 - AERIUS-Gebruiksfase



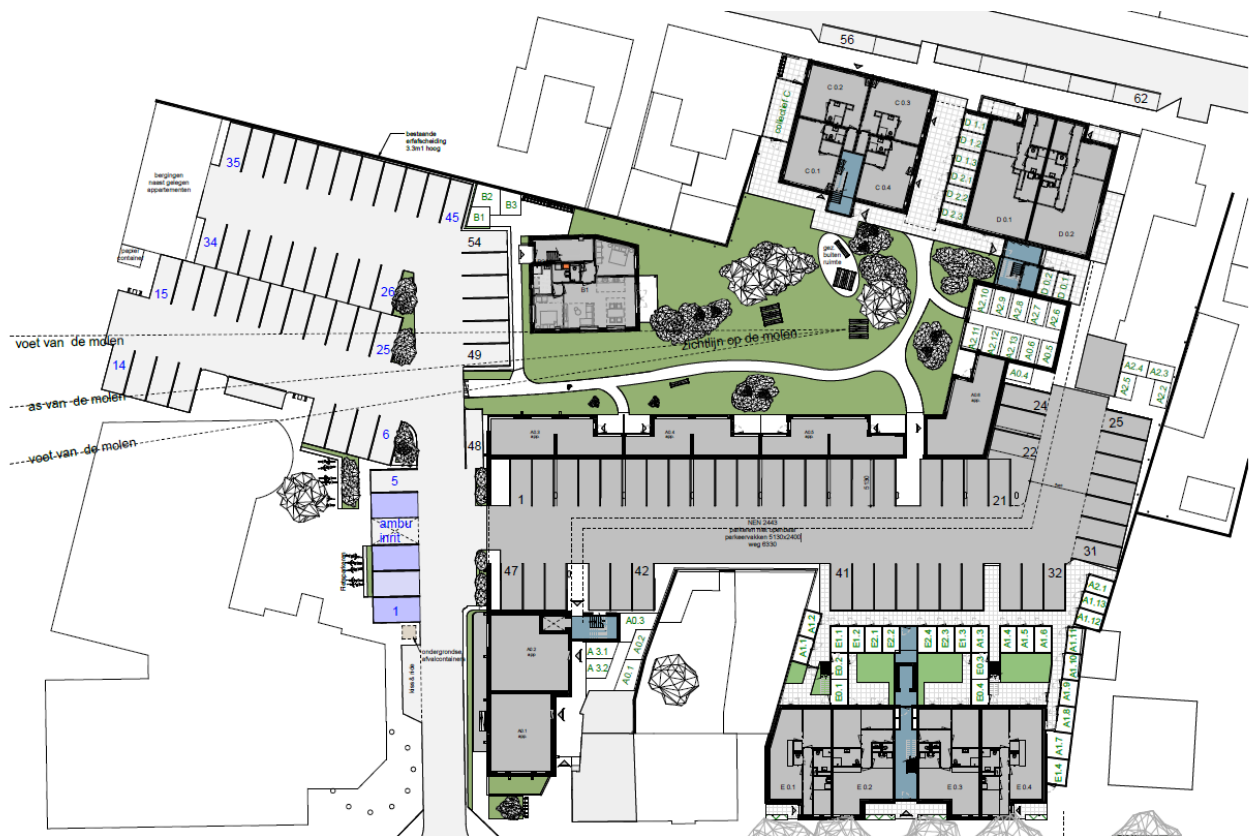
5. De Roever omgevingsadvies, Weging van het waterbelang Looierij, Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat te Schijndel, projectnummer: 20250062, 20 augustus 2025
6. De Roever Omgevingsadvies, Quickscan milieuaspecten Looierij Schijndel, referentie: 20220433.v01, 3 juli 2024
Bijlage 6.1 – Advies Brabant Noord Brandweer, veiligheidsregio, zaaknummer: 2023-001642, 18 mei 2023
7. MILON, Verkennend en nader bodemonderzoek Looierij, Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat te Schijndel, projectnummer 20221250-1, 27 juli 2022
Bijlage 7.1 – MILON, Aanvullend en eindsituatie bodemonderzoek, Toon Bolsiusstraat 16a eo. te Schijndel, projectnummer: 20221538, 12 december 2023
8. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Looierij Schijndel, referentie: 20220434.v01, 5 mei 2023
9. Exante, Parkeertoets Hoofdstraat-Toon Bolsiusstraat-Looierij Schijndel, referentienummer: 120178.003-M04.5, 12 september 2025
Bijlage 9.1 – Aangepaste parkeernota d.d.12-09-2025
10. Vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie, 11-07-2023, herz. 15-07-2024, wijz. 06-05-2025
11. Samenvatting omgevingsdialoog
12. Nota van Zienswijzen
13. Bezonningsonderzoek, rapportnummer: P25-85.R01, 3 juli 2025
14. Weltevreden, Indicatief onderzoek Molenbiotop Catharina Molen, projectnummer: 25037, 04-08-2025
15. Advies gecombineerde kamer van monumenten en welstand, gemeente Meierijstad.
16. Beoordelingsbesluit mer-aanmeldnotitie.



1.1 Achtergrond en doel van het plan

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om in het gebied, gelegen tussen de Hoofdstraat 54-66 (Hoofdstraat 58, 58a vallen buiten dit plan), de Toon Bolsiusstraat 12-14-16-16a-18 en de Looierij, de bestaande woning(en) en voorzieningen in de vorm van horeca (een discotheek), een auto-garagebedrijf en meerdere detailhandelsvestigingen teniet te doen en hiervoor in de plaats 69 wooneenheden in de vorm van appartementen, studio's en penthouses op te richten. Dit aantal van 69 is exclusief de bestaande woningen aan de Hoofdstraat 56 en de Toon Bolsiusstraat 12 die ook deel uitmaken van het plangebied. De ontwikkeling vindt plaats inclusief benodigde infrastructuur, parkeervoorzieningen en groeninrichting.

Navolgende plattegrond geeft een weergave van de toekomstige situatie van het plangebied. De Toon Bolsiusstraat is weergegeven aan de bovenzijde van de plattegrond en de Hoofdstraat is weergegeven aan de onderzijde van de plattegrond.



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, algemene (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.*

1.2 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.



1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hoofdstraat 54, 56, 60, 62, 64, 66 en Toon Bolsiusstraat 12, 14, 16, 16a, 18 te Schijndel. Op navolgende luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.

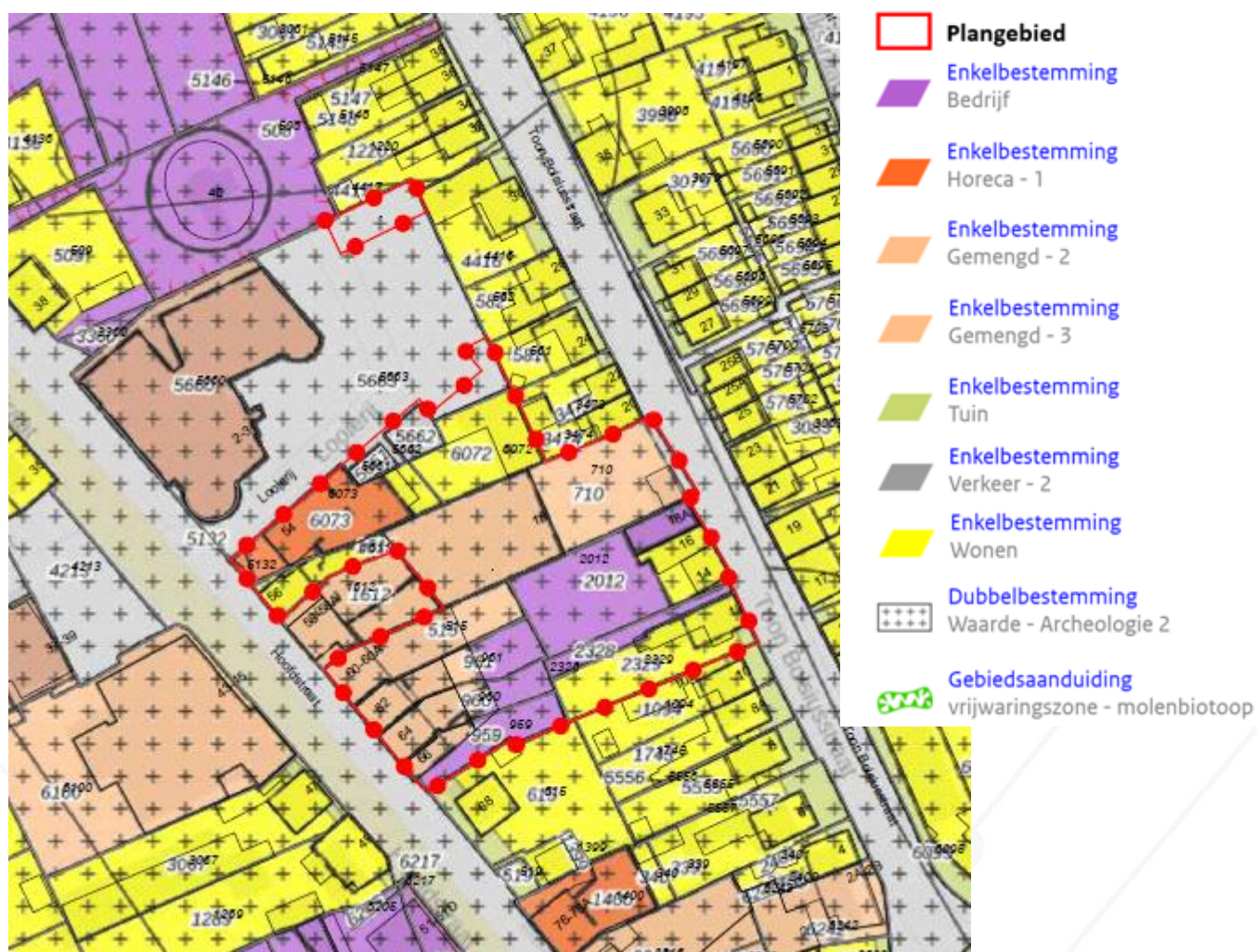


1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “KomSchijndel 2013” en heeft de bestemmingen ‘Bedrijf’ (met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf’), ‘Gemengd – 2’, ‘Gemengd – 3’, ‘Horeca’ (met de functieaanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 4’), ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Wonen’ (met de bouwaanduiding



‘aaneengebouwd’). Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’. Bouwwerken mogen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Voorts zijn er nog enkele specifieke aanduidingen van toepassing op het gebied van maatvoering (maximum bouw- en goothoogte) en gebruik. Op de hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven. Om verwarring te voorkomen zijn enkel de bestemmingen en gebiedsaanduiding opgenomen in de legenda.



De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die vallen onder categorie 1 of 2, als genoemd in bijlage 1 ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’, waarbij geldt dat bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;



- b. internetverkoop;
 - c. *tot en met j: niet van toepassing*;
 - k. een garagebedrijf met autohandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf';
 - l. *tot en met q: niet van toepassing*;
 - r. verhardingen, verkeers- en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 36;
 - s. tuinen en groenvoorzieningen;
 - t. nutsvoorzieningen;
 - u. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - v. *niet van toepassing*.
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
 - b. dienstverlening;
 - c. wonen;
 - d. aan-huis-verbonden beroepen;
 - e. internetverkoop;
 - f. bed & breakfast;
 - g. *tot en met j: niet van toepassing*;
 - k. verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 36;
 - l. tuinen en groenvoorzieningen;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - n. *niet van toepassing*.
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 3' zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, al dan niet in combinatie met ondergeschikte detailhandel;
 - b. kantoren;
 - c. *niet van toepassing*;
 - d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding detailhandel (dh);
 - e. verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 36;
 - f. tuinen en groenvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. *niet van toepassing*;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Horeca -1' zijn bestemd voor:



- a. horeca in de aangegeven categorieën ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 2', 'horeca tot en met horecacategorie 3' en 'horeca tot en met horecacategorie 4';
- b. *niet van toepassing*;
- c. verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 36;
- d. tuinen en groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met bijbehorende voorzieningen

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

- a. tuin en dan wel groenvoorzieningen;
- b. *niet van toepassing*;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. *niet van toepassing*.

De voor 'Verkeer -2' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. verharde en onverharde wegen, fiets- en voetpaden met bijbehorende kunstwerken, trottoirs, bermen en verkeerskundige voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 36;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en kunstwerken;
- g. ambulante handel;
- h. *tot en met k: niet van toepassing*;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. *niet van toepassing*;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. internetverkoop;
- d. bed & breakfast;
- e. *tot en met j: niet van toepassing*;
- k. tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 36;



- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. *niet van toepassing*.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

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

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Indien uit het onderzoeksrapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' geldt het volgende: In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen op deze gronden niet hoger zijn dan de hoogte zoals ter plaatse is aangeduid, dan wel niet hoger dan de bestaande hoogte indien deze hoger is.

Strijdigheid bouwplan met vigerend bestemmingsplan

Het plan ziet op de herontwikkeling en transformatie naar een woonlocatie van een gebied bestemd voor woningen en voorzieningen in de vorm van horeca (een discotheek), een auto-



garagebedrijf en meerdere detailhandelsvestigingen. Dit planvoornemen voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat er momenteel slechts voor een minimaal deel een woonbestemming rust op het plangebied. De overige bestemmingen bieden niet de gewenste ruimte voor het oprichten van de 69 wooneenheden.

1.5 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.

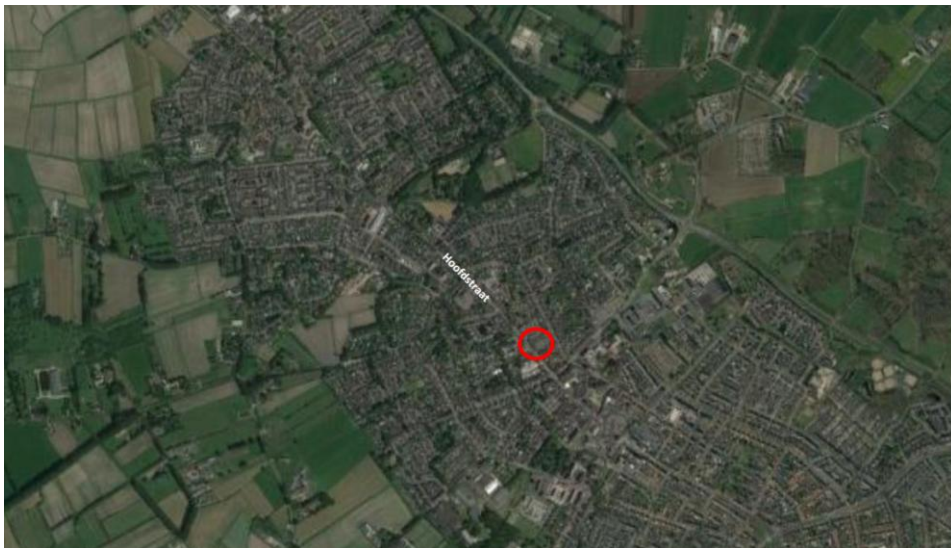


2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied ligt aan de Hoofdstraat 54, 56, 60, 62, 64, 66 en Toon Bolsiusstraat 12, 14, 16, 16a, 18 te Schijndel. Het plangebied wordt omsloten door de Hoofdstraat, de Toon Bolsiusstraat en de Looierij.

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Schijndel. De Hoofdstraat betreft een van de ontsluitingswegen van het dorp, in noordwestelijke richting. In de omgeving van het plangebied bevinden zich woningen, en stedelijke voorzieningen in de vorm van lichte bedrijvigheid, detailhandel, kantoren en woningen. Navolgende afbeelding betreft een weergave van het plangebied in relatie tot haar omgeving (bron: maps.google.nl).



 Globale ligging plangebied

2.2 Plangebied

Momenteel zijn onder meer horecagelegenheid Visite, enkele detailhandelsvoorzieningen, een garagebedrijf (autobedrijf Pierre Jansen) en een woningen gevestigd binnen op de plek waar onderhavig planvoornemen is voorzien. Navolgende afbeeldingen betreffen het plangebied, respectievelijk gezien vanaf de Looierij-Hoofdstraat, Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat (bron: maps.google.nl – streetview).





3. Visie op plan(gebied)

3.1 Uitgangspunten

Het woonprogramma dient te passen in de Woonvisie Meierijstad 2018 en tegemoet te komen aan de lokale behoefte in Schijndel door bestaande commerciële/bedrijfsmatige functies in de aanloopstraten van het centrum om te zetten naar wonen. De woningen worden voornamelijk levensloopbestendig en toekomstgericht gerealiseerd. 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. Er is sprake van een gemengd programma met woningen voor in ieder geval starters, senioren en eenpersoonshuishoudens en met differentiatie in prijssegmenten met 25% sociale huurwoningen. Ongeveer de volgende verdeling wordt aangehouden: 22% middeldure koopwoningen, 11% dure koopwoningen, 13% huurwoningen in het middensegment, 29% dure huurwoningen en 25% sociale woningen.

Omschrijving	Type woning	aantal	percentage
Sociale huur	Studio	12	18%
Sociale huur	woning	5	7%
Midden huur	woning	9	13%
Dure huur	woning	20	29%
Midden koop	woning	15	22%
Dure koop	Woning	8	11%
Totaal		69	100%

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 Meierijstad, Schijndel.

Met onderhavig initiatief verdwijnt een auto-garagebedrijf uit een verder overwegend door woningen en centrumvoorzieningen gekenmerkt gebied. Tevens zal een bestaande horecavoorziening, welke onder meer als café en discotheek dienst doet, en circa 1400 m² aan detailhandel niet meer aanwezig zijn in het woongebied. Met de transformatie van genoemde bedrijfsmatige, horeca- en detailhandelsvoorzieningen naar woningen, verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse. De huidige ondernemers welke nu in de detailhandelszaken en horeca gevestigd zijn zullen zeer waarschijnlijk verhuizen naar het kernwinkelgebied. Dit sluit aan bij de centrumvisie waar het wegbestemmen van de bestaande functies in de aansloopstraten van het centrum gewenst is en wordt



omgeschakeld naar wonen. Dit zal bijdrage tot het aantrekkelijker maken van het kernwinkelgebied.

De huidige functies genereren reeds een aanzienlijke parkeerbehoefte die niet op eigen terrein wordt opgevangen. Het parkeren in het kader van de ontwikkeling is conform de regels van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2025.

De normatieve berekening toont een toename van de parkeervraag met maximaal 9 plaatsen op een doordeweekse avond en nacht. Op basis van worstcasescenario is er een toename van maximaal 29 parkeerplaatsen. Er worden ten opzichte van het maatgevend moment 52 extra parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor ruimte aan de eis wordt voldaan. Volgens de Nota parkeernormen 2025 mag deze vraag worden gesaldeerd over het gebruik van de openbare ruimte in de huidige en toekomstige situatie.

Momenteel zijn er 8 parkeerplaatsen op eigen terrein, welke overdag beschikbaar zijn, waardoor het merendeel van de voertuigen in de openbare ruimte parkeert. In de toekomstige situatie worden 47 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, wat leidt tot een aanzienlijke afname van het gebruik van openbare parkeerplaatsen.

Om volledig in de parkeervraag te voorzien, zijn in de nieuwe situatie nog 20 openbare parkeerplaatsen nodig, wat minder is dan het huidige gebruik. Dit wijst op een verminderde druk op de openbare ruimte van minimaal 15 en maximaal 69 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 5 extra openbare parkeerplaatsen aangelegd, wat de druk verder verlaagt.

Tot slot toont het aanvullende parkeeronderzoek aan dat de parkeerdruk in de directe omgeving laag is. Tijdens de metingen waren er minimaal 84 vrije plaatsen binnen 200 meter beschikbaar bij een bezettingsgraad van 90%.

Verder wordt voor wat betreft het parkeren verwezen naar hoofdstuk 10 en bijlage 9.

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, Looierij en Toon Bolsiusstraat heeft een stedelijk karakter in de vorm van horeca, enkele detailhandelsvoorzieningen, een auto-garagebedrijf en woningen. Na tenietdoening van de genoemde functies, heeft het invullen van deze locatie met woningen uit ruimtelijke, stedenbouwkundig en milieu-hygiënisch oogpunt de voorkeur boven de invulling van onderhavig plangebied met een nieuwe bedrijfsfunctie.

3.3 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en 69 wooneenheden worden teruggebouwd. Er komt meer groen ten opzichte van de huidige situatie. Het plan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Het plan betreft de transformatie van diverse bestemmingen en vormen van gebruik naar een woonomgeving met plek voor 69 wooneenheden welke worden omgeven door groen en parkeervoorzieningen. De woningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende infrastructuur, parkeervoorzieningen en (groen)inrichting.

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 worden / zijn 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 planvoornemen heeft een 'facelift' van de Toon Bolsiusstraat, de Hoofdstraat, de Looierij en het tussenliggende gebied tot gevolg. De ruimtelijke kwaliteit neemt toe waardoor het nieuwe plan beter past in de omgeving. In het nieuwe plan is in het Jans Hof een mooie zichtlijn richting de bestaande molen, waardoor die beter tot zijn recht zal komen.

De nieuwe invulling van de Looierij en het gecreëerde middengebied van het plan zijn geïnspireerd op de geschiedenis en krijgen een industrieel uiterlijk. Dit om de verbinding te maken met de historie van de Toon Bolsiusstraat, met de Melkfabriek/Boterfabriek die voorheen aan de Toon Bolsiusstraat was gevestigd. Het is tevens een 'knipoog' met het



industriële verleden van Schijndel, naar Jansen de Wit (de voormalige kousen en sokkenfabriek in Schijndel).

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.

Hierna zijn de plattegrond en impressies en het bouwplan opgenomen.
Fase 2 zoals deze na bouw gereed zal zijn



*Of en wanneer de Kiss- en ride parkeerplaats wordt gerealiseerd is niet duidelijk



Fase 3 of en wanneer de parkeerplaats als onderstaand wordt aangepast is nog niet duidelijk





Hoofdstraat



Hoofdstraat



Toon Bolsiusstraat



Toon Bolsiusstraat



Toon Bolsiusstraat - Het Janshof



Looierij - Jansen hof



Hoofdstraat – Looierij



Looierij - Het Janshof





Looierij - Het Janshof





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.

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

3.5 Klimaat en duurzaam

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

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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



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)

Het 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.

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?



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

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

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

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim 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 achttal 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
Milieubescherming	Nee
Landbouw	Ja
Stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Ja
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging	Nee
Basiskaart Landelijk gebied.	Nee
Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied aangeduid als 'verbod uitbreiding veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



- Globale ligging plangebied
- /// Verbod uitbreiding veehouderij



In de Interim 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.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduiding ‘verbod uitbreiding veehouderij’ heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen op de plek waar thans stedelijke functies aanwezig zijn, welke teniet worden gedaan. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreiding van veehouderijen hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Onderhavige ontwikkeling betreft gewijzigd en intensiever ruimtegebruik van de binnenstedelijke ruimte en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

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 horecalocatie, auto-garagebedrijf en meerdere winkels. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

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



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

De voorgestane ontwikkeling beantwoordt aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'landelijke kern'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.



Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen betreft een transformatie van een bestaande locatie, waarbij een stedelijke functie in de vorm van onder meer bedrijvigheid, detailhandel en horeca wordt vervangen door woningbouw, binnen een bestaande locatie binnen de stedelijke zone. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

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



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van een woningen in bestaand stedelijk gebied van



Schijndel. 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.

Watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van Schijndel. De norm ten aanzien van wateroverlast binnen het stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.



Doorwerking plan(gebied)

Er is sprake van transformatie binnen het plangebied waarbij sloop en nieuwbouw plaatsvindt. Echter vindt er een toename van groen/onverhard terrein plaats in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie. Er is een toets gedaan aan het gemeentelijk waterbeleid (zie bijlage 5 en hoofdstuk 7). Er wordt tevens waterinfiltratiecapaciteit toegevoegd.

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 uitbreiding.

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 tot en met 10.

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 Actieplan Woningbouw (2021) en second-opinion op Actieplan Woningbouw: sneller en flexibeler (2022), de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad, Woonzorgvisie 2024, Programma Water en Riolering (PWR) Meierijstad 2022-2026, Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad (VFL), de Nota parkeernormen Meierijstad



2025, Erfgoedvisie Meierijstad, Ruimtelijke Bouwsteen Schijndel, Duurzaamheidsvisie Meierijstad 2018, Centrumvisie Schijndel, Structuurvisie Ruimte Schijndel (2012), Detailhandelsvisie en het -beleid gemeente Meierijstad en de Welstandsnota Meierijstad 2018. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.4 van deze plantoelichting. Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot één gemeente: Meierijstad.

Woonvisie Meierijstad (2018

Toetsingskader

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

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

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

1. *de dynamiek van de woningmarkt:*
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. *wonen, welzijn en zorg:*
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. *duurzaamheid:*
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;



4. *leefbaarheid:*

een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente 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, horeca en meerdere detailhandelsvestigingen. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

Met de realisatie van deze 69 wooneenheden in de vorm van (zorg)studio's, penthouses en appartementen kunnen met name de starters en eenpersoonshuishoudens goed bediend worden. De appartementen op de begane grond kunnen ook voor senioren interessant zijn.

Het plan voorziet in: 12 kleine (zorg)woningen en 8 appartementen in de Toon Bolsiusstraat, 3 appartementen in de directiewoning gelegen in de Hof, 12 appartementen aan de Hoofdstraat, en 32 appartementen aan de S van Schijndel met daar bovenop 2 penthouses (voorkant Hoofdstraat/Looierij t/m Hof). De 12 sociale woningen aan de Toon Bolsiusstraat zijn zeer waarschijnlijk bedoeld voor jongvolwassenen/volwassenen met een zorgbehoefte vanuit een zorgprofiel met verblijf of beschermd wonen. Dit type woning past bij de wensen van de zorginstelling. Deze 12 studio's betreffen sociale huurwoningen en worden dus niet beperkt in bestemming tot enkel zorgstudio's.



Er is sprake van een gemengd programma met woningen voor in ieder geval starters en senioren en met differentiatie in prijssegmenten met 25 sociale huurwoningen. Ongeveer de volgende verdeling wordt aangehouden: 22% middeldure koopwoningen, 11% dure koopwoningen, 13% huurwoningen in het middensegment, 29% dure huurwoningen en 25% sociale woningen. Deze verdeling zou nog wat kunnen veranderen.

Verdeling programma:

Omschrijving	Type woning	aantal	percentage
Sociale huur	Studio	12	18%
Sociale huur	woning	5	7%
Midden huur	woning	9	13%
Dure huur	woning	20	29%
Midden koop	woning	15	22%
Dure koop	Woning	8	11%
Totaal		69	100%

Er wordt een Hof gebouwd omdat dit bewezen is een aantrekkelijke woonvorm te zijn. Dit bestaat al honderden jaren. Juist deze type woningen zijn bewaard gebleven omdat het er duurzaam en prettig wonen is.

Totaal aantal woningen betreft 69.

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/duur) zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor starters, doorstromers, éénpersoonhuishoudens, kleine gezinnen, tweepersoonshuishoudens en senioren. 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.



Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad en second-opinion op Actieplan Woningbouw: sneller en flexibeler (2022).

Toetsingskader

In 2021 heeft de gemeenteraad het 'Actieplan woningbouw - Woningoffensief Meierijstad' vastgesteld. Dit actieplan geeft aan hoe om te gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie voor de gemeente zijn afgegeven en hoe deze prognoses gecombineerd kunnen worden met het versnellen van de woningbouwproductie. Dit plan is geen nieuwe woonvisie. Die is in 2018 al geformuleerd. Wel wordt hier beschreven welke uitgangspunten uit de woonvisie 2018 aanpassing behoeven om zo de doelen uit dit actieplan te realiseren.

Dit plan heeft als voornaamste doel om het aantal woningen dat jaarlijks gebouwd wordt te vergroten. Daarmee wordt een belangrijke stap gezet die nodig is om de woningmarkt in Meierijstad beter te laten functioneren. Er wordt daarbij gefocust op de acties en maatregelen die hiervoor nodig zijn. Separaat aan dit actieplan worden aanvullende punten opgepakt waarbij een volgende stap gezet kan worden in het verbeteren van de woningmarkt. Denk daarbij aan de betaalbaarheid en de typologieën en de kwalitatieve verdeling van woningen.

Woningbouw is onderdeel van integraal ontwikkelbeleid. In een toekomstvisie of Omgevingsvisie wordt dit integraal ontwikkelbeleid vorm gegeven. In de gebiedsontwikkelingen van de gemeente, waar de woningbouw een plek moet krijgen, is de integrale afweging verder getoetst en uitgewerkt.

Om deze versnellingsdoelstelling mogelijk te maken, wordt in dit actieplan de focus gelegd op nieuwbouw door middel van uitbreidingslocaties (instrument 1). Daarnaast wordt gekeken naar sturingsmogelijkheden bij nieuwbouw door huidige knelpunten in het traject van bouwaanvragen weg te nemen (instrument 2).

Nieuwbouw

De nieuwbouw voor binnenstedelijke permanente woningen betreft voornamelijk de harde en zachte plannen in de bestaande bouwplannen. De actie is hier vooral gericht op continue doorbouwen en doorstroming houden in de plannen. De gemeente wil daarbij het huidige gemiddelde van zo'n 400 woningen per jaar handhaven voor de komende jaren en bevorderen dat dit aantal in elk geval wordt gehaald.

Bouwtempo

De verwachte bouwplannen variëren niet alleen in hardheid, maar ook in de fasering van de



plannen en in het mogelijke bouwtempo. In de staaf 'bouwtempo' heeft de gemeente het programma uit de programma-staaf onderverdeeld in de categorieën gerealiseerd 2020 (420), kleinere, reguliere plannen die nu ook voornamelijk ontwikkeld worden en die met name inbreiding zijn (2.983) én de bouwplannen waarvan verwacht wordt dat die een extra impuls kunnen geven aan de versnellingsopgave (2.185). Deze laatste groep betreft bouwplannen van meer dan 20 woningen in bestaande uitlegplannen die ingezet kunnen worden voor de versnellingsopgave. De plannen spelen in verschillende kernen met als zwaartepunt Veghel (Veghels Buiten NO), Schijndel en Erp.

De gemeente verwacht dat de kleinere, reguliere plannen in een zelfde bouwtempo als nu zullen worden voortgezet. Daarmee moet het huidige gemiddelde van zo'n 400 nieuwe woningen per jaar gerealiseerd kunnen worden. Daar blijft de gemeente op sturen en dat betekent ook dat de gemeente, nog nadrukkelijker dan voorheen, bouwplannen die maar niet tot definitief plan en/of ontwikkeling willen komen actiever gaat benaderen.

Versnellingsacties

De bestaande uitbreidingsplannen worden nog aangevuld met extra versnellingsacties. In deze versnellingsacties wordt voor 1.645 woningen gezocht naar bouw mogelijkheden, waarbij een realisatie binnen 10 jaar nagestreefd wordt. Deze woningen zullen grotendeels in de kernen Schijndel en Sint-Oedenrode worden gepland. Met deze 1.645 woningen uit de extra versnellingsacties, bovenop de 2.185 woningen uit de bestaande uitbreidingslocaties, wordt gestreefd naar een duurzaam gelijkmatig hoger bouwtempo van minimaal 600 woningen per jaar voor de minimaal komende acht tot tien jaar.

Doorwerking plan(gebied)

Het toevoegen van 69 woningen draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar minimaal 600 woningen per jaar in de gemeente Meierijstad. Door het realiseren van onderhavig (bouw)plan wordt een extra impuls kunnen geven aan de versnellingsopgave. Op deze manier wordt bijgedragen aan de 5.750 woningen waar volgens de prognose in 2040 behoefte aan is.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Actieplan Woningbouw (2021) en second-opinion op Actieplan Woningbouw: sneller en flexibeler (2022).



Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

Toetsingskader

Met een doelgroepenverordening borgt de gemeente dat de segmenten sociale huur, midden huur, sociale koop en sociale middel-dure 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. 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.

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.

Voor sociale koop en een bovengrens van € 390.000,- (prijspeil 2024) 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. *Daarbij mogen op basis van de geldende wet- en regelgeving gebruik gemaakt worden van regelingen en subsidies zoals gepubliceerd door de rijksoverheid.



Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied wordt ingericht met 69 wooneenheden in de vorm van 12 (zorg)studio's, 2 penthouses en 55 appartementen.

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.

Woonzorgvisie 2024

Toetsingskader

Wettelijk kader verandert: relatie met Omgevingswet en Wet versterking regie volkshuisvesting. Gemeenten worden met de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) vanaf 2026 verplicht een Woonzorgvisie op te stellen. In de visie moeten zij aangeven hoe ze invulling geven aan de vraag naar woonruimte van ouderen.

Vergrijzing zet door, aantal jongeren daalt

We zien dat het aandeel mensen in de leeftijd 30-54 jaar globaal op peil blijft. Zij zorgen met name voor aanwas van de jongste categorie 0-14 jarigen. Vooral het aandeel ouderen boven 75 jaar neemt stevig toe. Die trend van de afgelopen tien jaar zet voorlopig door, met ruim een verdubbeling van het aantal ouderen boven 85 jaar.

Er komen meer ouderen met vermogen en een relatief hoger inkomen. Ze pakken meer regie over hun eigen leven. Dit heeft effect op de woonopgave voor ouderen. Ouderen willen wel willen verhuizen, maar het alternatieve, geschikte aanbod ontbreekt.

Integraal Actieplan Doorstroming

De gemeente zet in op het op gang krijgen van doorstroming op de woningmarkt en dan vooral van ouderen uit eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen. Daarmee komen eengezinswoningen vrij voor bijvoorbeeld (startende) gezinnen en expats. Hierbij is er oog voor de sociale component: doorstroming in eigen buurt of kern, met het oog op bestaande sociale verbanden.

Levensloopbestendig woning is de norm. Daarmee wordt tevens gewerkt aan een flexibele woningvoorraad voor de langere termijn.



Bij binnenstedelijke ontwikkelingen zet de gemeente in op levensloopbestendige- en seniorenwoningen (rollatorgeschikt) en doorstroming in de eigen wijk en ligt de focus op seniorenwoningen (rollatorgeschikt) om doorstroming in eigen wijk/kern op gang te brengen.

Doorwerking plan(locatie)

Het op de markt brengen van de op te richten woningen kan zorgen voor een stimulans op de doorstroming binnen de woningmarkt binnen de kern Schijndel en de gemeente Meierijstad. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte. Het plan sluit expliciet aan bij de ambitie en wens die gemeente Meierijstad uitspreekt in haar Woonvisie Meierijstad.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Woonzorgvisie 2024.

Programma Water en Riolering (PWR) Meierijstad 2022-2026

Toetsingskader

Het Programma Water en Riolering (PWR) Meierijstad 2022-2026 is het plan van de gemeente Meierijstad om invulling te geven aan haar taken op het gebied van water en riolering. Het plan beschrijft de visie en doelstellingen voor de komende jaren, met een focus op klimaatadaptatie en het duurzaam beheren van water.

Het PWR is een belangrijk instrument voor Meierijstad om haar ambities op het gebied van water en riolering waar te maken en een klimaatadaptieve gemeente te worden. Het plan is in lijn met de Omgevingswet, die de gemeente meer mogelijkheden biedt om integraal beleid te voeren.

Doorwerking plan(locatie)

Voor de waterparagraaf die ten behoeve van onderhavig bouwplan is opgesteld, wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze motivering en de hieraan gekoppelde Weging van het waterbelang ([bijlage 5](#)).

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in Programma Water en Riolering (PWR) Meierijstad 2022-2026.



Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) van Meierijstad

Toetsingskader

De Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) van Meierijstad is een integrale verordening die regels bevat over verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals die van toepassing zijn op Meierijstad. Deze verordening brengt regels uit diverse gemeentelijke verordeningen samen in één document, om zo de regelgeving over de fysieke leefomgeving te stroomlijnen.

De VFL regelt onder andere:

- Activiteiten die vallen onder de Omgevingswet en niet in een bestemmingsplan thuishoren.
- Regels over bomen, erfgoed, markten en ligplaatsen voor boten.
- Zorgplichten bij activiteiten met nadelige gevolgen voor de leefomgeving.
- Het voorkomen of bestrijden van ongeregelheden op openbare plaatsen.
- Het verbod op het langdurig parkeren van defecte voertuigen op de weg.

Het doel van de VFL is om de regels voor de fysieke leefomgeving overzichtelijk en toegankelijk te maken voor zowel burgers als bedrijven.

Doorwerking plan(gebied)

De VFL is op onderdelen van toepassing op onderdelen van onderhavig plan. Zo bevat onderhavig bestemmingsplan de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'. Verder is in hoofdstuk 6 'Afvoer hemelwater en grondwater' het volgende doel opgenomen: 'Het doel van de regels in dit hoofdstuk is het tegengaan van de verdroging en het ontlasten van riolering en rioolwaterzuiveringsinstallaties. Daartoe worden regels gesteld om de opvang van regenwater op eigen terrein te bevorderen en het lozen van hemel- en grondwater op de openbare riolering te voorkomen.'

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 Fysieke Leefomgeving (VFL) van Meierijstad.

Nota Parkeernormen gemeente Meierijstad 2025

Toetsingskader

De Nota Parkeernormen 2025 voor Meierijstad geeft richtlijnen voor de parkeervraag in relatie tot woningbouw en andere functies. Het document richt zich op het bepalen van parkeernormen voor zowel auto- als fietsparkeren, rekening houdend met



stedelijkheidsgraad en mobiliteit. Doel is om toekomstige parkeerproblemen te voorkomen en de leefbaarheid te verbeteren.

Als onderdeel van een Parkeerplan Meierijstad is deze Nota Parkeernormen opgesteld. Deze Nota Parkeernormen 2025 geeft duiding aan de manier van omgang met fiets- en autoparkeren bij bouwontwikkelingen. Daarbij worden zowel de daadwerkelijke parkeernormen als de manier waarop deze normen toepasbaar zijn toegelicht. De vorige Nota Parkeernormen Meierijstad dateert uit 2018 en is gebaseerd op CROW-kencijfers uit publicatie 317, oktober 2012. Om betere aansluiting met de hedendaagse context, situatie en ambities van gemeente Meierijstad te verkrijgen, in de huidige Nota Parkeernormen toe aan actualisatie.

Hardheidsclausule

Het college van Burgemeester en Wethouders kan van de, in deze Nota Parkeernormen opgenomen bepalingen, afwijken als sprake is van een onredelijk gevolg van het toepassen van deze beleidsregels. In dat geval zijn de gevolgen van het toepassen van de beleidsregels niet in lijn met de bedoeling van deze Nota Parkernormen. Om onredelijke toepassingen van de beleidsregels te duiden, zal een grondige onderbouwing overlegd moeten worden. Gebrek aan fysieke ruimte op eigen terrein of het ontbreken van financiële middelen om parkeeroplossingen te benutten of realiseren in de openbare ruimte zijn voorbeelden van dergelijke toepassingen. Echter zijn deze toepassingen niet enkel gebaseerd op de parkeerbehoefte of het voldoen aan normen; er moet tevens rekening worden gehouden met de bredere ruimtelijke context.

De openbare ruimte is schaars en kent een veelheid aan concurrerende claims. Het creëren van voldoende parkeerplaatsen is slechts één van de vele belangen die op deze ruimte drukken. Andere claims, zoals groenvoorzieningen, voetgangers- en fietspaden, recreatievoorzieningen en ruimtelijke plannen die bijdragen aan bredere gemeentelijke ambities, kunnen een hogere prioriteit krijgen. Parkeren moet in dit licht soms ondergeschikt worden gemaakt aan deze andere ruimtelijke belangen. Het college van Burgemeester en Wethouders kan dan beslissen dat, in lijn met gemeentelijke doelen op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, mobiliteit, of leefbaarheid, parkeren een mindere rol speelt in de verdeling van de beschikbare ruimte.

Doorwerking plan(gebied)

Verwezen wordt naar hoofdstuk 10 en de parkeertoets die als bijlage 9 is opgenomen.



Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Nota Parkeernormen gemeente Meierijstad 2025.

Erfgoedvisie Meierijstad

Toetsingskader

Samen met de eerder vastgestelde Erfgoedverordening vormt de Erfgoedvisie Meierijstad de basis om invulling te geven aan de in het collegewerkprogramma opgenomen ambitie 'Meierijstad wil monumenten en cultureel erfgoed behouden en herstellen'. In deze erfgoedvisie is op hoofdlijnen uitgewerkt hoe middels een aantal speerpunten invulling gegeven kan worden aan deze ambitie. Deze speerpunten vormen de basis voor een nog uit te werken uitvoeringsprogramma. Ook wordt ingegaan op de biografie van Meierijstad, wat bindt ons in Meierijstad, maar ook wat ons onderscheidt en de wijze waarop erfgoed een rol kan spelen bij andere actuele maatschappelijke vraagstukken.

Doorwerking plan(gebied)

Het college wil monumenten en cultureel erfgoed behouden en herstellen. Er is een visie geformuleerd waarin onder andere stedenbouw, gebouwde omgeving, groene omgeving en archeologie zijn samengebracht. Samen met oudheidkundige verenigingen, erfgoedorganisaties en het platform Erfgoed Meierijstad. Op basis daarvan moet nieuwbouw passen in het beeld van historische kernen. Onze leefomgeving moet zo worden ingericht dat hij weerstand kan bieden aan wateroverlast, droogte én ons kan beschermen tegen hitte. Onze steden groeien verder terwijl andere gebieden worden geconfronteerd met bevolkingsdaling en leegstand. Daarom is hier bij de ontwikkeling van dit plan rekening mee gehouden. Zie het rapport Weging van het waterbelang in [bijlage 5](#). Tevens worden de winkels, en andere bedrijfsbestemmingen vervangen door woningen, zodat het centrum wordt versterkt.

Bij dit plan is de visie van de gecombineerde kamer van monumenten en welstand, Gemeente Meierijstad in een vroeg stadium ingezet. Dit omdat in de directe omgeving van het plan gebied de Catharinamolens aanwezig is, waarop de molenbiotoop van toepassing is en het gemeentelijk monument aan Hoofdstraat 56 en 58. Er is voor gezorgd dat de gemeentelijke monumenten aan de Hoofdstraat goed in beeld blijven. Tevens is rekening gehouden met de molenbiotoop. Weltevreden heeft een rapport inzake de molenbiotoop uitgebracht (zie [bijlage 14](#)). De conclusie hiervan is dat er sprake is van een vrijwel verwaarloosbare windderving die valt binnen de range waarbinnen mag worden afgeweken van de bepalingen molenbiotoop en waarbinnen een omgevingsvergunning verstrekt mag worden. Met zowel het in acht nemen van de regels uit het bestemmingsplan en de analyse



van de molenbiotoop geldt dat er geen sprake is van het onevenredig schaden van het functioneren van molen 'Catharina' ten gevolge van de gewenste ontwikkeling. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens is ervoor gekozen om een verbinding te maken met de historie van Schijndel. Er was redelijk wat industrie in Schijndel, in de Toon Bolsiusstraat stond de Coöperatieve (stoom) zuivelfabriek De Boerenbond. Daarom het gebouw wat in de S van Schijndel gebouwd is in industriële stijl gemaakt. Verder is het pand wat op de locatie van Hoofdstraat 60-66 komt geïnspireerd op het oude postkantoor. Op deze manier wordt oud en nieuw op een mooie manier verbonden.

Conclusie

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

Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel

Toetsingskader

Op 24 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel vastgesteld. Dit beleidsdocument legt de gewenste en verwachte ruimtelijke ontwikkeling tot 2028 voor de kern Schijndel in grote lijnen vast. In de notitie is middels een ruimtelijke, landschappelijke en maatschappelijke analyse onderzocht op welke wijze in de woningbehoefte kan worden voorzien en tegelijkertijd een compacte kern van Schijndel kan worden behouden.

De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel vormt de opmaat naar de omgevingsvisie. Als vervolg op de Structuurvisie Ruimte uit 2012 van de voormalige gemeente Schijndel en als input voor de Omgevingsvisie is er voor Schijndel een ruimtelijke analyse en functionele 'update' gemaakt. In de Woonvisie uit 2018 is de kwantitatieve woningbehoefte voor Schijndel opgenomen. In deze Bouwsteen wordt onder meer ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteitskaders.

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 en zorgvuldig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. In de Woonvisie van de gemeente Meierijstad is aangegeven dat er tot 2028 nog ca. 700 woningen moeten worden gebouwd. Gezien de bevolkingsopbouw en demografische ontwikkeling is over de hele gemeente Meierijstad grote behoefte aan starterswoningen en woningen voor senioren. Dan gaat het onder andere om gestapelde huurwoningen en goedkope kleine huur- en koopwoningen. Deze 700



woningen kunnen binnen Schijndel worden gerealiseerd, omdat er voldoende potentiële inbreidingslocaties zijn. Voor nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering, zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Daar moeten de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd. Toekomstbestendig bouwen betekent doorstroming bevorderen, zodat de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk benut blijft. Transformatie van vrij komende bebouwing, mits geschikt, kan eveneens worden benut. Potentiële inbreidings- en transformatielocaties zijn in kaart gebracht. Hiervoor worden afwegingskaders gemaakt. Omdat er op korte termijn behoefte is aan nieuwbouw is daarnaast uitbreiding nodig. Voor uitbreiding komen de locaties in aanmerking die een kwalitatieve verbetering voor het dorp betekenen.

Duurzaamheid Een belangrijk beleidsdoel van de gemeente Meierijstad is duurzaamheid. ‘Bij alles wat we doen, rekening houden met de effecten op ‘elders en later’. Deze definitie geeft aan dat een duurzame gemeente, een gemeente is die zich ontwikkelt in balans met zijn omgeving. Dat betekent dat ieder mens, dier en iedere plant een plekje verdient in onze samenleving en dat hier rekening mee wordt gehouden bij alle besluiten en acties door de gemeente. Punten uit het gemeentelijk uitvoeringsprogramma zijn onder andere een reductie van vervoersbewegingen en maximaal inzetten op voet- en fietsverkeer. Voor nieuwbouw wordt gestreefd naar vergroening, circulariteit en levensloopbestendig volgens de Cradle tot Cradle principes.

Doorwerking plan(gebied)

Er is in overleg met de gemeente gekeken naar het programma van de ontwikkellocatie met aandacht voor kwaliteitsverbetering. Om het centrum te versterken is ervoor gekozen om de bedrijfsfuncties te transformeren naar de functie wonen. Door functieverandering naar woningbouw komt er versterking van het draagvlak voor Schijndel. Het betreft een inbreidingslocatie, waar zorgvuldig ruimtegebruik is toegepast, kwaliteitseisen zijn gesteld en de cultuurhistorische waarden zijn gerespecteerd. De kwaliteit is verbeterd doordat de nieuwbouw aan de vereisten voldoet waarmee energie bespaart wordt en bebouwing en groen zijn in balans. Er wordt tevens ten opzichte van de huidige situatie meer groen toegevoegd.

Conclusie

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



Duurzaamheidsvisie Meierijstad (2018)

Toetsingskader

Het college van Meierijstad heeft in 2018 samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties een visie op duurzaamheid gemaakt. Deze visie wordt aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. De visie richt zich op drie thema's: energiek en verantwoord, circulair en schoon, klimaatbestendig en biodivers. In totaal worden twaalf ambities voorgelegd. De raad wordt voorgesteld om deze twaalf ambities aan het college mee te geven ter uitvoering. Een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen is al gemaakt en moet nog verder uitgewerkt worden, samen met alle partners.

Doorwerking plan (gebied)

Energietransitie

De toepassing van energietransitie in een nieuwbouwplan is van cruciaal belang voor het realiseren van duurzame, energie-efficiënte en milieuvriendelijke gebouwen. De energietransitie heeft als doel om over te stappen van traditionele, op fossiele brandstoffen gebaseerde energiebronnen, naar hernieuwbare en schone energiebronnen. Bij het ontwerpen en bouwen van een nieuwbouwproject is het daarom essentieel om vanaf het begin rekening te houden met innovatieve en duurzame energieoplossingen.

Een belangrijk aspect van de energietransitie in nieuwbouwplannen is de integratie van hernieuwbare energiebronnen. Voor onderhoudig planvoornemen kan dit bijvoorbeeld bestaan uit gebruik maken van geothermische energie of beter omgaan met huishoudelijk water en hemelwater. Het gebruik van geothermische warmtepompen en het beter omgaan met water kunnen bijdragen aan het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het minimaliseren van de ecologische voetafdruk van het gebouw.

Energie-efficiëntie speelt ook een sleutelrol in de energietransitie van nieuwbouwplannen. Het bouwplan zal gecombineerd kunnen worden met toepassing van hoogwaardige isolatie, efficiënte ventilatiesystemen en geavanceerde verlichtingstechnologieën. Het verbruik van energie zal hierdoor aanzienlijk verminderen.

Klimaatadaptatie

Het integreren van klimaatadaptatie in een nieuwbouwplan is een tweede, essentieel belang om te anticiperen op de steeds veranderende klimaatomstandigheden en de impact ervan op de gebouwde omgeving. Klimaatadaptatie omvat maatregelen die ervoor zorgen dat gebouwen en hun omgeving veerkrachtiger zijn tegen extreme weersomstandigheden, zoals overmatige regenval, hittegolven en overstromingen.



Een belangrijke focus bij het ontwerpen van nieuwbouwprojecten met klimaatadaptatie in het achterhoofd is watermanagement. Voorbeeld van maatregelen zijn de toepassing van groene daken, regenwaterinfiltratiesystemen en strategisch geplaatste waterretentiegebieden. Door deze maatregelen te integreren, kan overtollig regenwater effectief worden afgevoerd, overstromingsrisico's worden verminderd en de belasting van het rioleringssysteem worden verlicht.

Onderhavig planvoornemen heeft een afname van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg en levert met de groenvoorziening een positieve bijdrage ter voorkoming van hittestress.

Voorts wordt een afkoppeling van de hemelwaterafvoer geïntegreerd, wordt de openbare ruimte ingericht met veel groen en er zal worden voldaan aan de maximum MPG-waarde (MilieuPrestatie gebouwen) volgens het BBL waarbij ook het plan getoetst wordt aan de BCI (Building Circularity Index).

In het terrein wordt rekening gehouden met groenvoorzieningen en de waterberging/infiltratie van de bebouwing zal ook op eigen terrein gebeuren.

Met dit plan is gekozen voor duurzaam te kunnen wonen, verschillende doelgroepen oud en jong worden samengebracht. Een hof is een prettige woonvorm, dat is de reden dat veel van deze hofjes historisch gezien bewaard zijn gebleven. Door de vorm van een hof hoopt de initiatiefnemer eenzaamheid tegen te gaan, men zal elkaar op een natuurlijke ongedwongen manier elkaar ontmoeten in de hof waar men zitjes heeft, een ruilbibliotheek, een gezamenlijke moes en kruidentuin. Het aantal m² onverhard terrein neemt met dit plan fors toe wat de hittestress zal doen afnemen en de waterberging zal bevorderen. Verder zal het plan voldoen aan de vereisten waardoor men minder men minder energie zal verbruiken.

Conclusie

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

Centrumvisie Schijndel

Toetsingskader

De doelstelling van de Centrumvisie Schijndel is het creëren van een compact, vitaal en aantrekkelijk centrum voor zowel de inwoners als ondernemers van Schijndel. Dit houdt in



dat het centrum primair een lokale verzorgingsfunctie behoudt, maar tegelijkertijd een aantrekkelijke plek wordt om te winkelen, verblijven en elkaar te ontmoeten. De visie richt zich op het behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten van het centrum.

Hier zijn de belangrijkste punten:

- Compact en vitaal centrum:

Het centrum moet compacter worden en een vitale functie vervullen voor de lokale gemeenschap.

- Aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplek:

Het centrum moet een plek worden waar mensen graag verblijven en elkaar ontmoeten.

- Lokale verzorgingsfunctie:

Het centrum heeft primair een verzorgende functie voor Schijndel en het omliggende buitengebied.

- Behoud van kwaliteiten:

De bestaande kwaliteiten van het centrum, zoals de historische uitstraling en gezelligheid, moeten behouden blijven.

- Versterking van horeca:

Er is ruimte voor (versterking van) horeca-activiteiten om de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten.

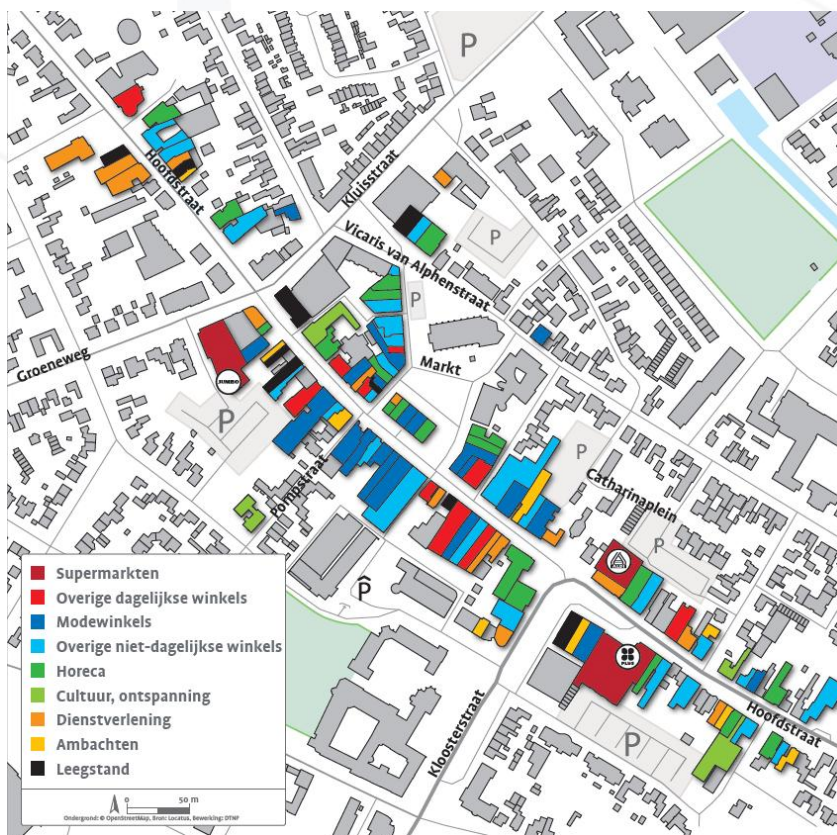
- Compacte lineaire structuur:

De huidige lineaire structuur van het centrum wordt behouden, wat betekent dat de winkels en voorzieningen zich vooral aan een of meer hoofdwegen bevinden. De Centrumvisie is een onderdeel van de bredere Centrumvisie Meierijstad, waarin ook de centra van Sint-Oedenrode en Veghel zijn opgenomen.

Aanloopgebieden

Op verschillende locaties rondom het centrum zijn/worden leeggekomen commerciële ruimtes omgevormd tot woonruimte. Mede hierdoor is het percentage leegstand teruggebracht tot een gezond niveau van 5 à 7%. Buiten het centrale winkelgebied (Hoofdstraat, vanaf Jumbo tot en met PLUS) bevinden zich nog enkele ondernemingen in de detailhandel, horeca en dienstverlening. Deze delen van de Hoofdstraat (noord en zuid) en de Markt (hoek Vicaris van Alphenstraat) zijn in het huidige beleid getypeerd als aanloopgebied en kennen geen aaneengesloten publiek front.





Doorwerking plan (gebied)

Er wordt met deze ontwikkeling aangesloten bij de centrumvisie van Schijndel. De planlocatie bevindt zich net buiten het centrum; kernwinkelgebied, in het aanloopgebied. De winkels, horeca (discotheek) en het autobedrijf komen te vervallen er wordt getransformeerd naar woningen, zodat het (winkel)aanbod wordt afgebouwd en het centrum verder versterkt wordt. Dit komt tegemoet aan de doelstelling om in de aanloopstraten de bestaande functies weg te bestemmen en om te schakelen naar wonen.

Conclusie

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

Detailhandelsvisie en -beleid gemeente Meierijstad

Toetsingskader

Om de ambities te realiseren en ook in de toekomst sterke (winkel)centra te behouden, zal er door gemeente en ondernemers actie ondernomen moeten worden. Op basis van de



Detailhandelsvisie en -beleid worden winkeliniciatieven getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur. Het bestemmingsplan (en handhaving) is het meest krachtige (juridische) instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan.

In algemene zin wordt er, bij herziening van het bestemmings-/omgevingsplan binnen de winkelgebieden uit de hoofdstructuur (de drie lagen) gekozen voor brede centrumbestemmingen, waarbinnen niet alleen detailhandel, maar ook horeca en andere publieksgerichte functies mogelijk zijn. Dergelijke brede bestemmingen bieden flexibiliteit om met de ontwikkelingen in de markt mee te bewegen. Buiten de aangewezen centra kan juist gekozen worden voor specifieke bestemmingen (om de specifieke uitzonderingen te regelen) en kan gebruik worden gemaakt van overgangsrecht om bestaande (ongewenste) detailhandel op termijn uit de markt te halen.

Bij het verplaatsen of verdwijnen van bestaande winkels buiten de centrumgebieden is het met het oog op de verdere concentratie van winkels in de drie centra wenselijk dat de detailhandels-bestemming op termijn komt te vervallen.

Doorwerking plan (gebied)

Er wordt met dit plan aangesloten op de detailhandelsvisie. De bestaande publieksgerichte functies worden uit de markt gehaald en worden getransformeerd naar woningen. Hierdoor wordt het centrum verstrekt en wordt het te kort aan woningen teruggedrongen. Tevens wordt er getracht om eenzaamheid tegen te gaan door de hof en de verschillende doelgroepen. Op die manier ontmoet men elkaar op een natuurlijke ongedwongen manier. Er is een ruilbibliotheek, gezamenlijke moes en kruiden tuintje, een jeu de boulesbaan en zitjes in de hof om dit extra te stimuleren.

Conclusie

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

Structuurvisie Ruimte (2012)

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimte, vastgesteld door de Gemeenteraad op 31 mei 2012, schrijft voor dat gemeenten een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied. De structuurvisie speelt een cruciale rol bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen.



Daarnaast legt de structuurvisie een relatie tussen lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Via de structuurvisie legt de gemeente Schijndel, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, haar lange termijn doelen vast.

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

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

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

De zeven thema's zijn:

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

Per thema zijn definitieve keuzeonderwerpen benoemd die voor de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt en uiteindelijk worden gerealiseerd. Voor onderhavig plan is in hoofdzaak het thema 'wonen' van belang.

De provincie schrijft voor dat de woningbouwopgave vrijwel geheel wordt opgevangen binnen de officiële fysieke begrenzing van het stedelijk gebied van Schijndel. Dit komt neer op herontwikkeling in plaats van uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Een mogelijke vervolgonwikkeling zoals herstructurering van woonwijken gaat vooralsnog voorbij aan Schijndel. De aard en omvang is niet dermate dat aan te geven is wanneer dit in de toekomst wel aan de orde gaat zijn. Met enige grip op de woningmarkt is een kwantitatieve en kwalitatieve afstemming met de bestaande woningvoorraad goed mogelijk. Het belang van een Woonvisie die bij de tijd is om knelpunten te analyseren blijft groot. In wisselwerking hiermee staat het houden van de balans bij een verdergaande stedenbouwkundige ontwikkeling van Schijndel, om de



kenmerkende Schijndelse eigenschappen in de veranderingen een voorname rol te laten spelen. Bij de beoordeling van de wenselijkheid van bouwontwikkelingen helpt een stedenbouwkundige visie, vanwege het tactische uitwerkingsniveau. Beleidsmatig is er behoefte aan een handvat.

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

Doorwerking plangebied

De Structuurvisie Ruimte maakt er melding van dat herontwikkeling gewenst is boven uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente wil hier met het oog op de toekomst rekening mee houden en met het bestemmingsplan wordt hier dus een positieve bijdrage aan geleverd.

Conclusie

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

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 gecombineerde kamer van monumenten en welstand, Gemeente Meierijstad is betrokken bij de beoordeling van het bestemmings-/bouwplan. Het heeft de status 'voldoet mits'. In grote lijnen is de commissie van mening dat het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota en in goede verhouding staat tot de naastgelegen monumentale waarden. Hiermee kan de procedure voor het aanvragen van de omgevingsvergunning worden gestart. De opmerkingen met betrekking tot de verdere uitwerking, zoals detaillering en technische installaties, blijven van kracht en zullen bij de vergunningsaanvraag worden meegenomen. Zie bijlage 15 voor het verslag.

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. In het kader van goede omgevingskwaliteit en instandhouding van cultuurhistorische waarden adviseert de commissie om op hoofdlijnen akkoord te gaan en wacht de verdere uitwerking af.



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.

Het onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Meierijstad. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen. Uit het selectieadvies (zie bijlage 1.1) blijkt dat de gemeente Meierijstad kan instemmen met het advies om het plangebied vrij te geven ten aanzien van archeologie en geen aanvullend onderzoek te verlangen.

Voorts is door Bureau voor Archeologie tevens een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. In de advisering welke hieruit voortvloeit worden twee vragen beantwoord. De vragen en antwoorden zijn hierna letterlijk overgenomen. De volledige rapportage is als bijlage 2 aan deze plantoelichting toegevoegd.

Zijn er bekende cultuurhistorische waarden aanwezig, en zo ja, wat zijn daarvan de kenmerken?



Het plangebied ligt tot en met de 18e eeuw in de open akker van Schijndel die in de tweede helft van de 19e eeuw bij de dorpskom is betrokken. Van het oorspronkelijke agrarische landschap is alleen het wegenpatroon als relict overgebleven. In het plangebied staat één gemeentelijk monument – Hoofdstraat 56 – en twee objecten van cultuurhistorische (steden)bouwkunst: Toon Bolsiusstraat 14 en 16. Deze huizen aan de Toon Bolsiusstraat zijn niet opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst.

Het plangebied ligt tevens in de molenbiotop van de beltkorenmolen Catharina. De molen is reeds grotendeels ingebouwd; meerdere gebouwen in de directe omgeving komen boven de belthoogte van de molen uit.

Indien cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, wat is effect van de beoogde ontwikkeling op deze waarden?

Het wegenpatroon wordt niet aangepast bij de beoogde ontwikkeling. Het gemeentelijk monument blijft behouden. Alleen de achterliggende aanbouw (van Hoofdstraat 56) van recentere datering zal worden gesloopt. De objecten van cultuurhistorische (steden)bouwkunst zullen worden gesloopt; de staat van onderhoud van deze woningen is echter slecht.

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 Blom Ecologie een toets natuurwetgeving uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies ten aanzien van de uitvoerbaarheid, de vervolgstappen



en de te treffen maatregelen letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor gebouwbewonende vleermuizen en gierzwaluwen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Vervolgstappen

- *Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.*
- *Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar gierzwaluw uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar gierzwaluw wordt uitgevoerd middels drie gerichte veldbezoeken in de periode 15 mei t/m 15 juli met minstens één veldbezoek tussen 20 juni en 7 juli, conform het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017)*



Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- *Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn*

Naar aanleiding van de uitgevoerde 'toets natuurwetgeving' is door Blom Ecologie aanvullend onderzoek naar gierzwaluw en vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en de vervolgstappen letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 3.1 opgenomen.

4.1 Gierzwaluw

In mei-juli 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de gierzwaluw in het plangebied aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument gierzwaluw (BIJ12, 2017). Tijdens het onderzoek is een gierzwaluwnest vastgesteld, buiten de planlocatie. De beoogde ingreep



leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2.

4.2 Vleermuizen

In mei-september 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn 5 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat het bedrijfspand achter het horecapand aan de Hoofdstraat 54 een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als zomer- en paarverblijfplaats. Deze verblijfplaats(en) worden bij de beoogde ingreep weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen 2 verblijfplaatsen). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens het bedrijfspand achter het horecapand aan de Hoofdstraat 54 te Schijndel gesloopt kan worden.

4.3 Overige soorten

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot gierzwaluw en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied. De directe omgeving biedt echter wel potentie voor dergelijke nesten. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

4.4 Samenvatting

Tabel 4.1 Samenvatting van de aangetroffen nestlocatie en vleermuisverblijfplaatsen in het onderzoeksgebied.



Soort	Type	Aantal wegnemen	Aantal behouden	Bescherming Wnb	Ontheffing nodig
Gierzwaluw	Nest	0	1	Art. 3.1	Nee
Gewone dwergvleermuis	Zomer	1	2	Art. 3.5	Ja
	Paar	1	1		

4.5 Vervolgstappen

Voor de uitvoering van de ingreep is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (tabel 4.1). Conform de relevante wetteksten en Kennisdocumenten wordt aanbevolen om de navolgende aspecten te onderbouwen. Deze aspecten maken integraal onderdeel uit van het projectplan ten behoeve van de ontheffingsaanvraag. 1. De activiteit is nodig met een wettelijk belang (Wnb, art. 3.8, lid 5b); 2. Voor de activiteit is geen alternatieve bevredigende oplossing (Wnb, art. 3.8, lid 5a); 3. De staat van instandhouding van de soort blijft gewaarborgd (Wnb, art. 3.8, lid 5c); 4. Bepaal compensatie en mitigatie (Wnb, art. 3.8, lid 5c). Een ontheffingsaanvraag Wnb is enkel succesvol als al deze aspecten voldoende onderbouwd kunnen worden. Indien de ingreep geen wettelijk belang kent of indien de staat van instandhouding van de aanwezige soorten in het geding komt kan een ontheffing Wnb mogelijk geweigerd worden. Bevoegd gezag heeft de wettelijke termijn van 20 weken (13 + 7 weken verlenging) om een ontheffingsaanvraag Wnb te beoordelen. De planning van de werkzaamheden dient aangepast te worden aan de aanwezige soorten om zoveel mogelijk de werkzaamheden uit te voeren buiten kwetsbare periodes. Dergelijk maatwerk kan ervoor zorgen dat het project enkel in bepaalde periodes van het jaar uitgevoerd kan worden. Indien de werkzaamheden leiden tot het wegnemen van nesten of verblijfplaatsen dienen alternatieve verblijfplaatsen gedurende een bepaalde periode aanwezig te zijn naast de huidige nesten of verblijfplaatsen. Deze gewenningsperiode is afhankelijk van de soort en het aantal individuen en betreft indicatief een aantal maanden en/of een specifiek seizoen. Het tijdig aanbrengen van alternatieve verblijfplaatsen is van belang om onnodige vertraging te voorkomen. Raadpleeg voor de plaatsing van de voorzieningen een ter zake deskundig ecooloog.

Naar aanleiding van de uitgevoerde ‘aanvullend onderzoek naar gierzwaluw en vleermuizen’ is door Blom Ecologie een mitigatieplan opgesteld en een ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet natuurbescherming ingediend. De integrale rapportage is als [bijlage 3.2](#) opgenomen. De goede ontvangst door de ODBN is bevestigd (zie [bijlage 3.3](#)). Op 8 augustus 2023 is de ontheffing verleend krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de sloop van huidige bebouwing en realisatie van



nieuwbouwappartementen aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel. Hierop is bezwaar ingediend en dat is in december 2023 ongegrond verklaard.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

1. Er mag alleen van de verbodsbepalingen worden afgeweken als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is;
2. Er moet sprake zijn van een in de wet genoemd belang. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn, zoals ruimtelijke ontwikkeling, volksgezondheid of openbare veiligheid;
3. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de staat van instandhouding van de soort.

Voor het wegnemen van de vastgestelde vleermuisverblijfplaats is op 28 oktober 2022 reeds een aanvraag tot ontheffing van de Wnb ingediend bij ODBN. Er wordt dus voldaan aan de voormelde criteria. Gezien het feit dat er een ruim maatregelenpakket is opgezet, op een correcte wijze ongeschikt gemaakt gaat worden en wordt voldaan aan alle criteria, hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de beschikking op 8 augustus 2023 afgegeven (zie [bijlage 3.4](#)).

Er is verder van de zijde van de ODBN de vraag gesteld waarom de mogelijke aanwezigheid van de steenmarter niet is meegenomen in het onderzoek. In de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming worden de soorten beoordeeld die uit de bureaustudie in de NDFF naar voren komen. In dit geval was de steenmarter niet waargenomen binnen de altijd gehanteerde zoekcirkel van 2 km en derhalve niet beoordeeld. Voortschrijdend inzicht leert ons dat de steenmarter op meer plekken voorkomt dan vastgesteld is door middel van waarnemingen. Derhalve beoordeelt Blom Ecologie de potentie van de soort sinds enige tijd de soort in alle rapporten, ongeacht of deze uit de NDFF naar voren komt of niet. In dit plangebied was geen sprake van openingen die de steenmarter toegang kunnen geven tot het betreden van de bebouwing waardoor er geen verblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn. Daarnaast zijn er geen kenmerkende sporen zoals prooiresten, latrines en dergelijke gevonden tijdens het veldbezoek. Aangezien de bewoonster elke nacht van circa 18.00 tot 8.30 haar waakhond (herdershond) los laat op het binnenterrein van de planlocatie is het voorkomen van de steenmarter ook niet aannemelijk gezien de hoge mate aan verstoring. Er is geen sprake van essentieel leefgebied gezien het grote aanbod aan beter geschikt leefgebied in de omgeving. Cumulatief is het voorkomen van de steenmarter derhalve uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet benodigd.



Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 4 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. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van stikstof en flora en fauna zijn er – na het treffen van de eventuele vervolgacties – geen belemmeringen voor het (bouw)plan. In de nieuwe situatie is er zelfs meer groen/onverhard gebied t.o.v. de huidige situatie.



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.



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 De Roever een Weging van het waterbelang uitgevoerd. Hieronder zijn de samenvatting en conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Initiatiefnemer is voornemens 69 wooneenheden te realiseren. De ontwikkeling op de locatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 853 m². In deze berekening zijn de groene daken meegerekend als onverhard oppervlak.

De vereiste compensatie wordt berekend door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 213 m³ (3.564 m² x 0,06). De exacte invulling van de waterberging kan op een later moment ingevuld worden, er dient aan de minimale compensatie van 213m³ voldaan te worden, wat goed mogelijk is op eigen terrein.

De initiatiefnemer is voornemens een deel van de bergingsopgave in te vullen door een (of meerdere) wadi('s) aan te leggen in de groenvoorziening in het midden van het plangebied. De indicatieve locatie is weergegeven op het ontwerpplan in bijlage 2. Er zal circa 130 m² worden ingericht voor het opvangen van hemelwater, tot een diepte van circa 0,5 m -mv. Rekening houdend met een bergingsdiepte van 0,4 m -mv en het talud, zal er circa 40 m³ hemelwater in de wadi('s) kunnen worden opgevangen.

Het overige deel van de opgave zal ingevuld worden door infiltratiekratten te plaatsen onder de verharding. Ook de krattenvelden zijn indicatief ingetekend op het ontwerpplan. Het exacte oppervlak en de locatie worden in het volgende stadium nader uitgewerkt. Infiltratiekratten hebben een inbouwdiepte van minimaal 0,5 m onder het maaiveld. De kaartgegevens op klimaat-effectatlas laten een GHG van > 2 m -mv. Het aanleggen van kratten is ter plaatse dus mogelijk. In het rapport worden nog andere aanvullende mogelijkheden tot waterberging- en infiltratie benoemd,

Ten tijde van het extreme regenval zal overstort vanuit de wadi en kratten plaatsvinden op het rioolstelsel aan de Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat.



Het plan wordt voor wat betreft het nieuwe riool conform advies aangesloten op de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat.

Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen op het plan te hebben. Het plan leidt namelijk niet tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m², het verharde oppervlak neemt zelfs af, en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan. In de nieuwe situatie is er zelfs meer groen/onverhard gebied ten opzichte van de huidige situatie hetgeen het waterbergend vermogen doet toenemen.



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 gronden gelegen tussen de Hoofdstraat 54-66, de Toon Bolsiusstraat 12-18 en de Looierij. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies uitgebreide quickscan uitgevoerd naar mogelijke milieu-hygiënische gevolgen van het plan op haar omgeving, of andersom. Daar waar expliciete verdieping in de materie heeft plaatsgevonden is dat als zodanig vermeld. **Quickscans door De Roever Omgevingsadvies zijn uitgevoerd op de aspecten akoestiek (9.4), milieuzonering (9.5), luchtkwaliteit (9.6), externe veiligheid (9.7) en volksgezondheid (9.8). De volledige rapportage is als bijlage 6 aan deze plantoelichting toegevoegd.**

9.2 M.e.r.

Toetsingskader

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.

In de bijlage bij het vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing zijnde Besluit MER was opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De wetgeving rond de milieueffectrapportage is thans, onder de vigour van de Omgevingswet, opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het



Omgevingsbesluit. Voor het planvoornemen dient te worden beoordeeld of er sprake is van activiteiten zoals opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

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)

Woningbouw valt thans in beginsel onder categorie J11 uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit: “*Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen*”. Hierbij is in kolom 4 het omgevingsplan genoemd als wettelijk besluit. Dit kan ook worden gelezen als het besluit over een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Conclusie

Het realiseren van woningen viel, vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

De wetgeving rond de milieueffectrapportage is thans opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Voor het planvoornemen dient te worden beoordeeld of er sprake is van activiteiten zoals opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het realiseren van woningen wordt in beginsel gezien als ‘J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’. Volledigheidshalve is een vormvrije m.e.r.-aangemeldnotitie opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 10.



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 en nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Hierna zijn de samenvatting, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 7 bij de plantoelichting opgenomen.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Norm NEN 5740, strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond. Het nader bodemonderzoek volgens NTA 5755, strategie voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek - onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging).

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locatie waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en woningbouw wordt gerealiseerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het doel van het nader bodemonderzoek is betreft het vaststellen van de mate en omvang van verontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. In het onderzoek zijn diverse licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater aangetroffen. Daarnaast zijn in de grond ter plaatse van het garagebedrijf een drietal verontreinigingen aanwezig met gehalten die de interventiewaarde overschrijden. Er is sprake van twee grondverontreinigingen met lood en zink met een omvang van respectievelijk 54 m³ en 4 m³. En een grondverontreiniging met



minerale olie met een omvang van circa 12 m³. De verontreinigde grond is onderzocht op PFAS en voldoet aan de bodemfunctieklassering Landbouw/natuur en de gehalten zijn lager dan de achtergrondwaarde.

Verwacht wordt dat de verontreinigingen ontstaan zijn voor 1987 en derhalve is sprake van historische verontreinigingen. Conform artikel 28 van de Wet bodembescherming is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging omdat meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is. De omvang van de grondverontreiniging is voldoende onderzocht en afgeperkt.

De urgentie van de verontreiniging is vooralsnog niet bepaald omdat het voornemen bestaat op korte termijn de herontwikkeling te realiseren en hiervoor dient de verontreiniging gesaneerd te worden. De urgentie bepaald binnen welke termijn een eventuele sanering uitgevoerd moet worden.

Voor de sanering van de grondverontreiniging dient een saneringsplan opgesteld te worden. Bij de uitvoering van de sanering dient rekening gehouden te worden dat de werkzaamheden en de milieukundige begeleiding (processturing en verificatie) door onafhankelijke en erkende bedrijven uitgevoerd moet worden. De aannemer van de sanering dient erkend te zijn overeenkomstig BRL SIKB 7000 en protocol 7001. De milieukundige begeleiding dient onafhankelijk uitgevoerd te worden overeenkomstig BRL SIKB 6000 en protocol 6001.

In aanvulling op het uitgevoerde verkennende en nadere bodemonderzoek, ter beëindiging van bodembedreigende bedrijfsactiviteiten en naar aanleiding van de beoordeling door de Omgevingsdienst Brabant Noord van het verkennende en nadere bodemonderzoek is door MILON een aanvullend en eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd. De gemaakte opmerkingen in de beoordeling zijn in dit onderzoek toegelicht en uitgewerkt. Hieronder zijn de samenvatting, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 7.1 bij de plantoelichting opgenomen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van het pompeiland, de garage en voormalige ondergrondse opslagtanks en de wasplaats met oliewaterafscheider. In het onderzoek zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond en een licht verhoogde concentratie in het grondwater aangetoond. De aangetroffen verhoogde waarden zijn zeer gering waardoor nauwelijks van een verontreiniging kan



worden gesproken. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De eindsituatie is met de uitgevoerde bodemonderzoeken voldoende vastgesteld.

Met het onderzoek ter plaatse van de discotheek en de kringloopwinkel is enig inzicht verkregen in de bodemopbouw en is aangetoond dat er ter plaatse van de verrichte boringen onder de betonverharding alleen zwak tot matig siltig, zeer fijn zand aanwezig is zonder bodemvreemde materialen of bodemvreemde bijmengingen. Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van boring 4002 sprake is van sterk verhoogde gehalten koper en zink. Een nader bodemonderzoek is nodig om de mate en omvang van de grondverontreiniging met zware metalen te bepalen. Een eventuele grondverontreiniging dient te worden gesaneerd om de bodem geschikt te maken voor het toekomstige gebruik van de locatie.

Daarnaast is nog een bodemonderzoek na sloop van de panden aan de Hoofdstraat noodzakelijk omdat hier niet voldoende inzicht is verkregen in de bodemkwaliteit.

De kosten voor sanering worden geschat op € 55.000,-. De kosten van de sanering, exclusief sanering van Hoofdstraat 54, bedraagt op basis van offertes circa €12.000,-. De verontreiniging bij boring 4002, ter hoogte van Hoofdstraat 54, dient nog verder ingekaderd te worden. Een exacte schatting kan niet gemaakt worden omdat dit van meerdere factoren afhankelijk is. Het nadere onderzoek ter plaatse van Hoofdstraat 54 kan pas goed gedaan worden nadat dit gesloopt is. Het plan is op basis van deze schatting financieel haalbaar. Er is aangegeven dat de gevonden vervuiling mogelijk een relatie heeft met historisch puin. Bekend is dat in het centrum van Schijndel historisch puin voorkomt in de bodem vanuit bombardementen en vernielingen tijdens de Tweede Wereldoorlog. Mogelijk is er een relatie met de aangetroffen verhoogde gehalten.

Het aantal boringen en analyses zijn uitgevoerd, zoals beschreven in het eerder ingediende en door de ODBN akkoord bevonden voorstel onderzoeksstrategie. Dit geldt voor alle deellocales (wasplaats, garage incl. ondergrondse tanks, pompeiland en de inpandige boringen bij de kringloopwinkel en de discotheek)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem – na het treffen van de genoemde maatregelen – 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)

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieronder zijn conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

Hogere waarden

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB ter plaatse van de voorgevel van Blok E (begane grond en 1e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan $58 - 33 = 25$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek nodig is naar de geluidwering van de gevels.

Woon- en leefklimaat



De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan alsnog als acceptabel worden aangemerkt. 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.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

Vliegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect vliegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

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



drijfsfuncties) 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.

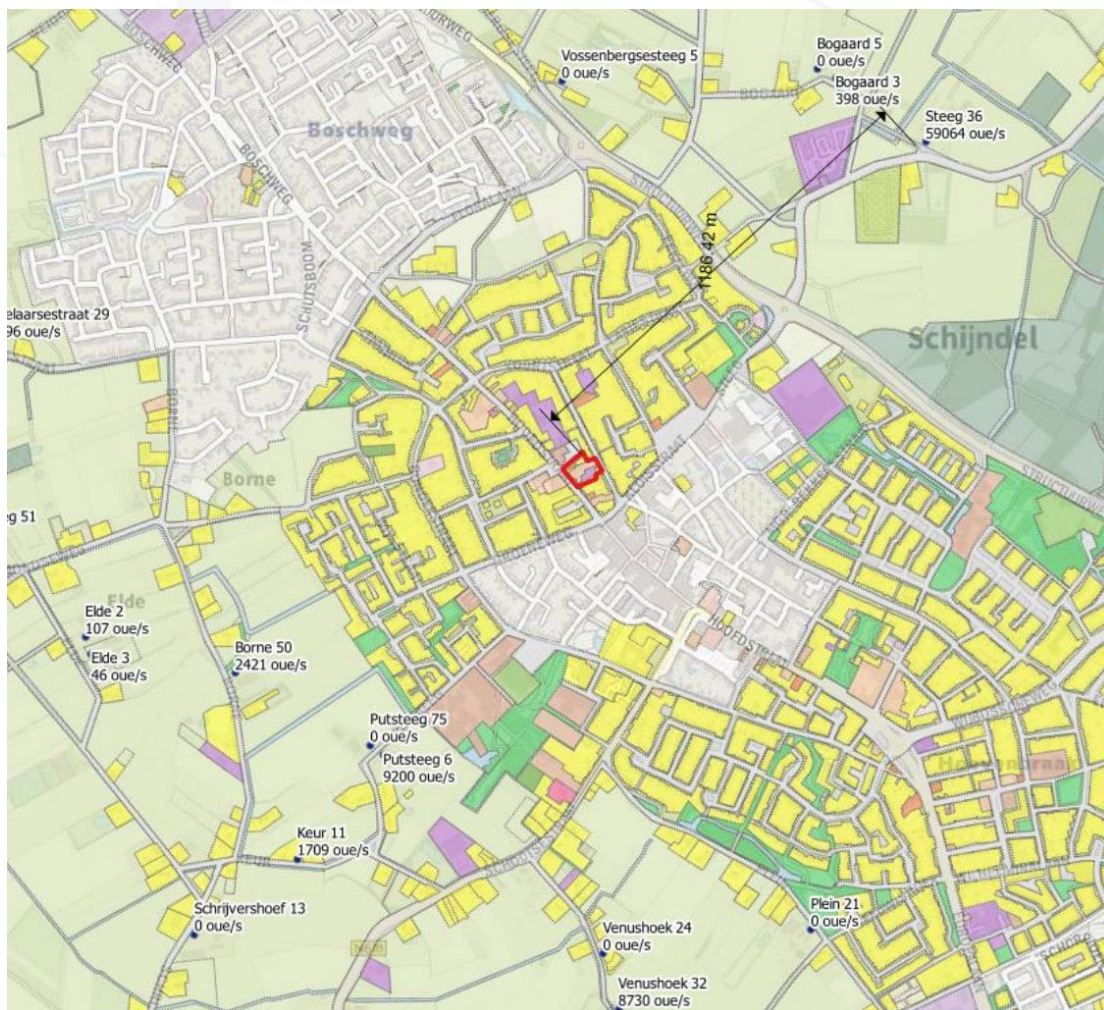
Doorwerking plan(gebied)

Op de eerste plaats wordt verwezen naar de hoofdstukken 2 en 3 van de 'quickscan milieuaspecten', zoals opgesteld door De Roever Omgevingsadvies (zie [bijlage 1](#)).

Geurhinder (Wgv)

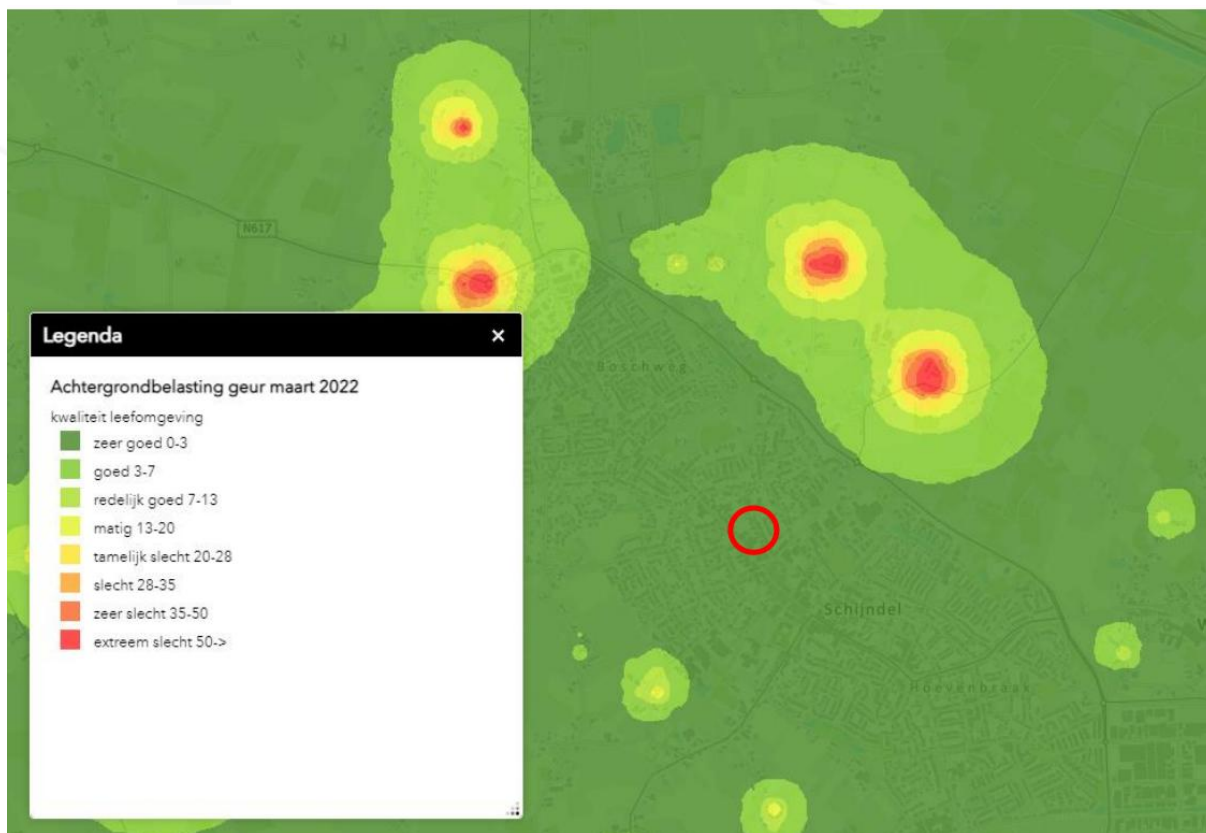
De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op navolgende afbeelding.





De dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante geuremissie ligt aan Steeg 36 op een afstand van ongeveer 1.200 meter van het plangebied. Aan de afstandseis wordt voldaan. Gezien de geuremissie in relatie tot de afstand tot het plangebied kan op voorhand worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet relevant zal zijn. Dit is ook af te lezen uit de kaart met de geurcontouren ten aanzien van achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting), zie afbeelding hierna. Aangezien bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.





Het woon- en leefklimaat is 'zeer goed'. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' de bestemmingen 'Gemengd – 2', 'Horeca – 1', 'Wonen' en 'Bedrijf'. Voor het beoogde plan moet de bestemming worden omgezet naar 'Wonen'. In de beoogde situatie is voor de eerstelijns bebouwing aan de Hoofdstraat en aan de Looierij sprake van het omgevingstype gemengd gebied, gezien de aanwezigheid van diverse kleinschalige bedrijfsmatige functies direct naast woningen en gezien de ligging aan de hoofdinfrastructuur. Voor de achterliggende bebouwing en de bebouwing aan de Toon Bolsiusstraat moet uit worden gegaan van het omgevingstype rustige woonwijk, gezien de afwezigheid van bedrijfsmatige functies en hoofdinfrastructuur.

Uitwaartse milieuzonering

De beoogde woonbestemming vormt geen milieubelastende functie. Een analyse van uitwaartse milieuzonering is niet nodig.



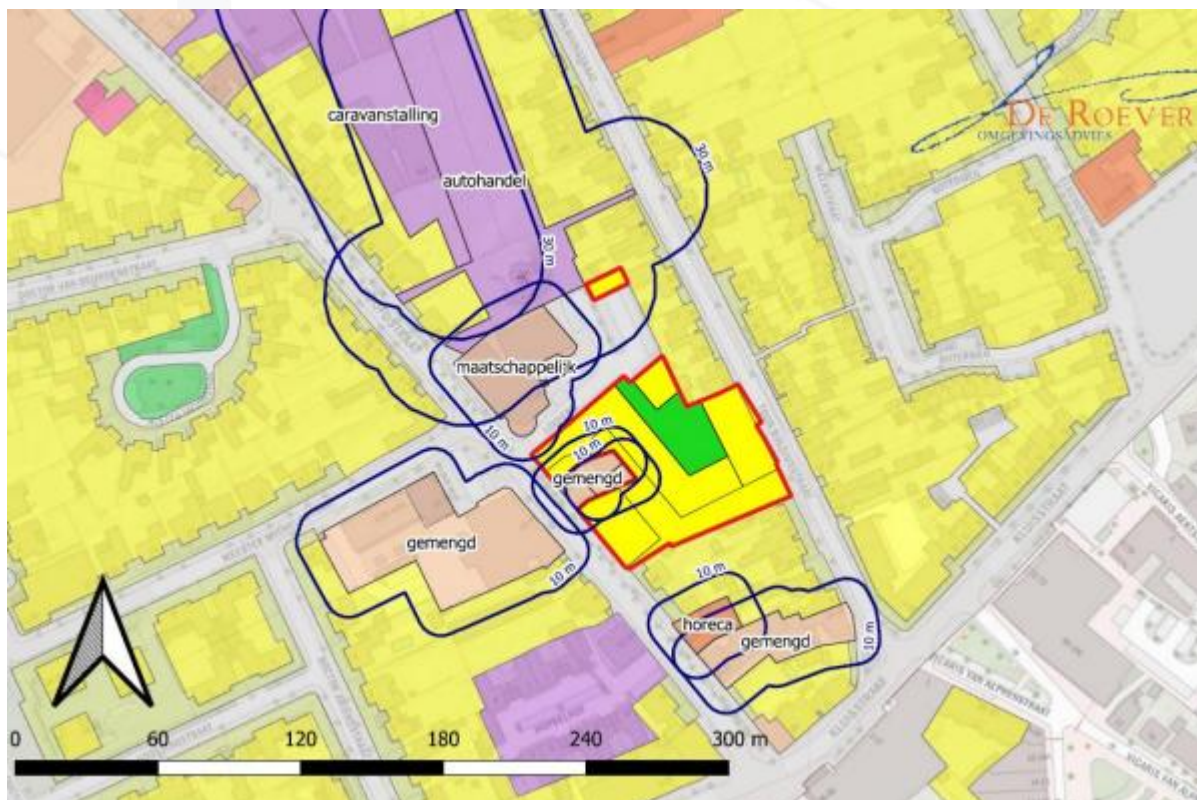
Inwaartse milieuzonering

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald, zie onderstaande tabel 'richtafstanden milieubelastende functies'.

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Looierij 30-34; diverse huisartsenpraktijken	8621, 8622, 8623; Artsenpraktijken, etc	0	0	10	0
Looierij 2; apotheek	4773, 4774; Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10
BP: maatschappelijk	Maximaal planologisch	0	0	10	10
Hoofdstraat 34-45 en Meester Michelsstraat 2/01-4/04; dienstverlening/kantoren	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82; Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0
BP: gemengd; dienstverlening, detailhandel, kantoren en wonen	Maximaal planologisch	0	0	10	0
Hoofdstraat 40; autohandel	451, 452, 454; Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10
BP: bedrijf, maximaal milieucategorie 2, functieaanduiding autohandel	Maximaal planologisch	10	0	30	10
Hoofdstraat 36A; caravanstalling	52109; Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10
BP: bedrijf, maximaal milieucategorie 2, functieaanduiding caravanstalling	Maximaal planologisch	0	0	30	10
Hoofdstraat 76; restaurant	561; Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen	10	0	10	10
BP: horeca, functieaanduiding t/m horeca categorie 2	Maximaal planologisch	10	0	10	10
Hoofdstraat 82; detailhandel	47; Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0
BP: gemengd; detailhandel, kantoren en wonen	Maximaal planologisch	0	0	10	0
Hoofdstraat 58;	41, 42, 43; Aannemersbedrijf met werkplaats b.o. < 1.000 m ²	0	10	30	10
BP: werkplaats op de begane grond van maximaal 25 m ² en een opslag op de verdieping van maximaal 25 m ²	52109; Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.





Het plangebied ligt binnen de richtafstand (tot een rustige woonwijk) voor het aspect geluid behorende bij de apotheek aan Looierij 2. Aangezien het gedeelte van het plangebied dat binnen die richtafstand aangemerkt moet worden als het omgevingstype gemengd gebied (zie hierboven) wordt de richtafstand met één afstandsstap verlaagd naar 0 meter. Daarom hoeft dit aspect niet nader te worden onderzocht. In de praktijk zal er ook geen significante bijdrage zijn van het geluid afkomstig van de apotheek op de beoogde woningen, aangezien het geluid afkomstig van de Hoofdstraat zal overheersen.

Het plangebied ligt binnen de richtafstand (tot een rustige woonwijk) voor het aspect gevaar behorende bij de apotheek aan Looierij 2. Als het aspect gevaar het maatgevende aspect is, dan wordt de richtafstand niet met één afstandsstap verlaagd bij het omgevingstype gemengd gebied. Echter, de apotheek betreft geen inrichting waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. In de praktijk zijn er geen relevante risicobronnen en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gemengde bestemming aan Hoofdstraat 58 grenst aan het plangebied. Zoals hierboven beschreven betreft de nabije omgeving van Hoofdstraat 58 een gemengd gebied. De



richtafstanden worden dan met één afstandsstap verkleind naar 0 meter. Er is geen sprake van overlap met het plangebied.

Echter, het bestemmingsplan staat op een gedeelte van de locatie Hoofdstraat 58 ook toe: een werkplaats op de begane grond van maximaal 25 m² en een opslag op de verdieping van maximaal 25 m². Zoals hierboven beschreven betreft de nabije omgeving van Hoofdstraat 58 een gemengd gebied. De richtafstanden worden dan met één afstandsstap verkleind naar 10 meter voor het aspect geluid. Nu is een aannemersbedrijf en een verhuur van opslagruimte aan derden (vaak boxen) erg overtrokken voor deze situatie, aangezien de oppervlakte van de functies volgens het bestemmingsplan maar 25 m² mag zijn en de ruimtes ook niet te benaderen zijn met voertuigen of heftrucks (geen inrit). Het is meer te vergelijken met een particuliere werkplaats en opslag, waarvoor geen richtafstanden gelden. Bovendien vormt de bestaande woning aan Hoofdstraat 60-60A al een bestaande belemmering voor het maximaal planologische gebruik van de werkplaats en opslag, aangezien deze aanpandig ligt. In deze zin vormt het plan geen belemmering voor de maximale planologische mogelijkheden van de werkplaats en opslag. Daarnaast zal er ook feitelijk geen hinder zijn. Zoals hierboven vermeld is de werkplaats en opslag niet benaderbaar door voertuigen en zal het gebruik daarvan niet afwijken van particulier gebruik.. Er is ook geen milieudossier. Dus ook feitelijk is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

Achter de apotheek/artsenpraktijk aan Looierij 2 bevindt zich een parkeerterrein. Enkele parkeerplaatsen liggen op korte afstand van appartementen. Hiertoe wordt een beoordeling gemaakt van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het maximaal geluidniveau en het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Maximaal geluidniveau

Bij een parkeerplaats kunnen zich piekgeluiden voordoen in de vorm van optrekkende personenwagens of dichtslaande portieren. Het bronvermogen voor het piekgeluid vanwege optrekkende personenwagens bedraagt 94 dB(A). Het bronvermogen voor het piekgeluid vanwege dichtslaande portieren bedraagt 97 dB(A) en is daarmee maatgevend. Het dichtslaan van portieren kan tot op ongeveer 5 meter van appartementen plaatsvinden. Dit zijn dan slechts enkele parkeerplaatsen die het meest zullen worden benut door de bewoners zelf.

De geometrische afname van het geluid door de afstand tot de bron bedraagt bij een afstand van 5 meter: $20 \times \log(5) + 11 = 25$ dB(A). Het maximaal geluidniveau ter plaatse van de appartementen op 5 meter van een parkeerplaats bedraagt dan $97 - 25 = 72$ dB(A).



Uit artikel 2.17, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer is op te maken dat bij een maximaal geluidniveau in verblijfsruimtes van 55/50/45 dB(A) in de dag/avond/nachtperiode sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit kan worden bewerkstelligd door een geluidwering van de betreffende gevels op zijn minst $72 - 45 = 27$ dB(A) te realiseren. Volgens het Bouwbesluit 2012 heeft elke gevel van normale bouwkundige opzet een geluidwering van op zijn minst 20 dB. In de praktijk is bij nieuwbouw sprake van een veel hogere geluidwering, mede door de eisen aan thermische isolatie volgens het Bouwbesluit 2012.

De piekgeluiden van deze slechts enkele meest nabij gelegen parkeerplaatsen zorgen niet voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat dit gaat over slechts enkele parkeerplaatsen die het meest zullen worden gebruikt door de bewoners zelf (de meeste overige bezoekers zullen hun auto liever bij de ingang van de apotheek/artsenpraktijk parkeren) stellen wij voor geen nadere eis aan de geluidwering van gevels vanwege de parkeerplaats te stellen.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het is niet de verwachting dat ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau sprake zal zijn van een onaanvaardbaar binnenniveau.

Uit artikel 2.17, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer is op te maken dat bij een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in verblijfsruimtes van 35/30/25 dB(A) in de dag/avond/nachtperiode sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Volgens het Bouwbesluit 2012 heeft elke gevel van normale bouwkundige opzet een geluidwering van op zijn minst 20 dB. In de praktijk is bij nieuwbouw sprake van een veel hogere geluidwering, mede door de eisen aan thermische isolatie volgens het Bouwbesluit 2012.

Toch uitgaande van een geluidwering van 20 dB(A) houdt dit in dat bij een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde op de gevels nog altijd sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Gezien het aantal parkeerplaatsen en (bijvoorbeeld) gezien de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wegverkeerslawaaï vanwege de overige wegen in de omgeving kan met zekerheid worden gesteld dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de parkeerplaats niet de 55 dB(A) etmaalwaarde zal overschrijden.



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 beoordeelt moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de



regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Op de eerste plaats wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de 'quickscan milieuaspecten', zoals opgesteld door De Roever Omgevingsadvies (zie [bijlage 6](#)).

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



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

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

Het project valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Het bestemmen van minder dan 1.500 woningen per ontsluitingsweg is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

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'.

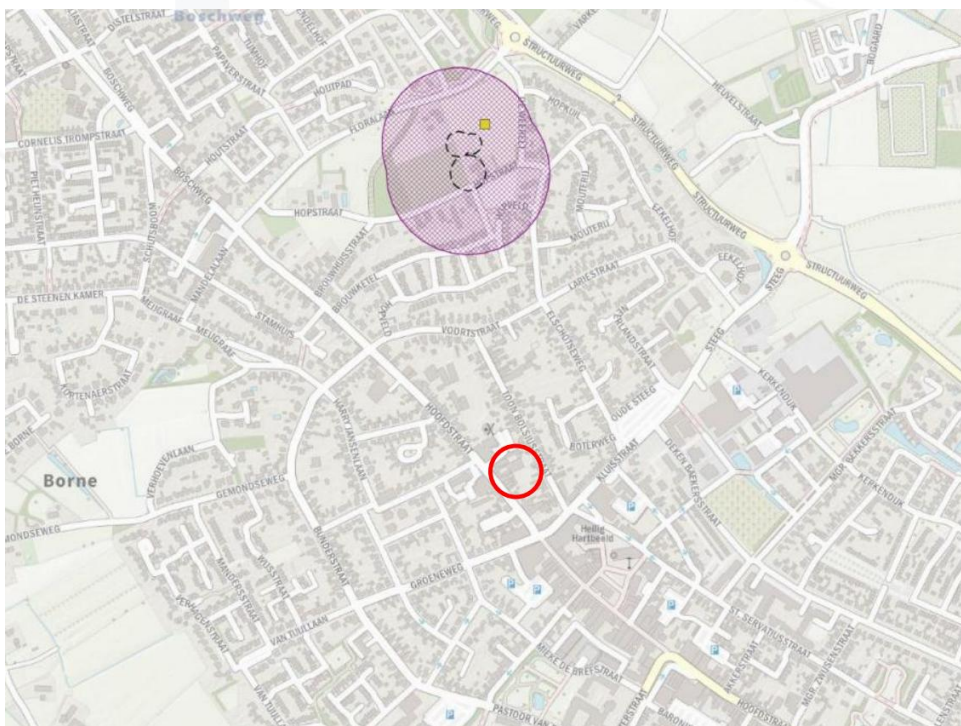
Doorwerking plan(gebied)

Op de eerste plaats wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de 'quickscan milieuaspecten', zoals opgesteld door De Roever Omgevingsadvies (zie bijlage 6).

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van gegevens van de Risicokaart zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en invloedsgebieden zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.





Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Wegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Spoorwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Waterwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Voor het advies van de Veiligheidsregio wordt verwezen naar bijlage 6.1.

Conclusie

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

9.8 Volksgezondheid

Veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan, waarmee kan worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van volksgezondheid. 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 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen. De afstanden worden als volgt berekend:

Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gelden de volgende vergelijkingen:

- Vleeskuikens (variabele emissie): $p1 = 6.46065585$; $p2 = 0.49242746$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
- Leghennen (constante emissie) : $p1 = 14.1291356$; $p2 = 0.31511434$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
- Vleesvarkens (constante emissie): $p1 = 60.0608184$; $p2 = 231.712643$; formule: $y = p1 * \ln(x) - p2$;

(y =afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar))

In de omgeving van het plangebied liggen geen pluimveehouderijen of varkenshouderijen. Stap 1 vormt geen knelpunt.

Stap 2. Emissies

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid. Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies.

Plangebieden met woningbouw tot 1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval). Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.



Stap 3a. Geur, milieukundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende milieukundige advieswaarden:

% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied	
	Voorgond	Achtergrond
12% (woonkern)	5 OU/m ³	10 OU/m ³
20% (buitengebied)	10 OU/m ³	20 OU/m ³

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan blijkt dat aan de milieukundige advieswaarden voor de afstanden en de voor- en achtergrondbelasting voldaan. Stap 3a vormt geen knelpunt.

Stap 3b. Geur, gezondheidkundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende gezondheidkundige advieswaarden:

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorgond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m ³	5 OU/m ³
20% (buitengebied)	5 OU/m ³	10 OU/m ³

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan blijkt dat aan de gezondheidkundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting voldaan (vooral af te lezen uit de afbeelding van de achtergrondbelasting).

Stap 4. Meerdere diersoorten



Onderzocht moet worden of er veehouderijen van invloed zijn waar meerdere diersoorten worden gehouden, namelijk

- a. varkens en pluimvee;
- of b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- of c. kleine herkauwers onderling

Ook moet onderzocht worden of er varkenshouderijen en pluimveehouderijen op een afstand van maximaal 100 meter van elkaar liggen en van invloed zijn op het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van het plangebied.

Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5. Afstanden

Onderzocht moet worden of:

- a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Op een afstand van ongeveer 1,5 km ligt de geitenhouderij aan Oetelaarsestraat 29 en op een afstand van ongeveer 1,7 km ligt de geitenhouderij aan Buxtelseweg 10. Het bevoegd gezag (de gemeente Meierijstad) maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van het Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad.

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad:

Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. 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 woningbouwproject welke wordt gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie 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. Een GGD advies hoeft niet te worden opgevraagd.

Stap 6. Mestbe- of verwerking

Onderzocht moet worden of in de directe omgeving sprake is van mestbe- of verwerking als zelfstandige activiteit of als nevenactiviteit. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven waarbij sprake is van mestbe- of verwerking. Stap 6 vormt geen knelpunt.

Stap 7. Ongerustheid omwonenden

In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Gezien de afstand tot veehouderijen wordt geen ongerustheid verwacht. Stap 7 vormt geen knelpunt.

Spuitzones

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. Het aspect hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het plan.



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 met name plaats op de Looierij, en voor een deel op de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat. Bewoners hebben in deels hun berging ruimte voor de fietsen en dergelijke. Tevens kunnen bezoekers de fietsen plaatsen op verschillende fietsparkeerplaatsen. Er worden 21 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de parkeernormen is aansluiting gezocht bij de Nota Parkeernormen Meierijstad 2025. Verkeersonderzoeksbureau Exante heeft onderzoek gedaan naar de parkeervraag en de parkeermogelijkheden na planuitvoering. Het onderzoek is in zijn geheel als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Meierijstad 2025. De normatieve berekening toont een toename van de parkeervraag met maximaal 9 plaatsen op een doordeweekse avond en nacht. Op basis van worstcasescenario is er een toename van maximaal 29 parkeerplaatsen. Er worden ten opzichte van het maatgevend moment 52 extra parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor ruimt aan de eis wordt voldaan. Volgens de Nota parkeernormen 2025 mag deze vraag worden gesaldeerd over het gebruik van de openbare ruimte in de huidige en toekomstige situatie.

Momenteel zijn er 8 parkeerplaatsen op eigen terrein, welke overdag beschikbaar zijn, waardoor het merendeel van de voertuigen in de openbare ruimte parkeert. In de toekomstige situatie worden 47 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, wat leidt tot een aanzienlijke afname van het gebruik van openbare parkeerplaatsen. De parkeerdruk neemt af minimaal 15 en maximaal 69 parkeerplaatsen.

Om volledig in de parkeervraag te voorzien, zijn in de nieuwe situatie nog 20 openbare parkeerplaatsen nodig, wat minder is dan het huidige gebruik. Dit wijst op een verminderde druk op de openbare ruimte. Daarnaast worden 5 extra openbare parkeerplaatsen aangelegd, wat de druk verder verlaagt.



Tot slot toont het aanvullende parkeeronderzoek aan dat de parkeerdruk in de directe omgeving laag is. Tijdens de metingen waren er minimaal 84 vrije plaatsen binnen 200 meter beschikbaar bij een bezettingsgraad van 90%.



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 11 van deze plantoelichting.

Voor de Nota van Zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 12.

Voor het bezonningsonderzoek wordt verwezen naar bijlage 13.



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.

