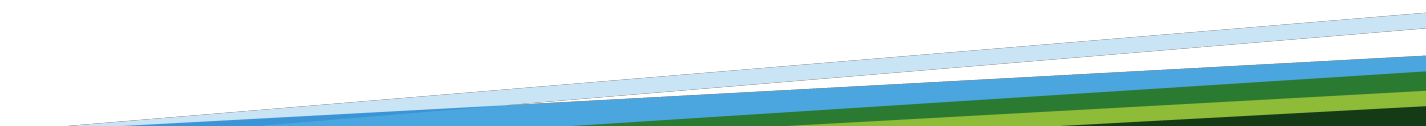




Bestemmingsplan
Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel



	Plan
Betreffende	Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.SCH002BP0012022M-VG01
Datum	4 april 2024



Inhoudsopgave

Toelichting	8
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	9
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	14
2.1 Inleiding	14
2.2 Ontstaansgeschiedenis	15
2.3 Ondergrond	18
2.4 Netwerklaag	21
2.5 Occupatielaag	24
2.6 Samenvatting gebiedsanalyse	26
Hoofdstuk 3 Planontwikkeling	27
3.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur	27
3.2 Verkeer en parkeren	32
3.3 Duurzame en gezonde leefomgeving	35
Hoofdstuk 4 Beleid	37
4.1 Nationaal niveau	37
4.2 Provinciaal niveau	41
4.3 Gemeentelijk niveau	55
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	74
5.1 Milieu	74
5.2 Waarden	95
5.3 Waterparagraaf	101
5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	107
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	109
6.1 Kostenverhaal	109
6.2 Gemeentelijke grondexploitatie	109
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	110
7.1 Algemeen	110
7.2 Planregels	110
Hoofdstuk 8 Procedure	113
8.1 Omgevingsdialoog	113
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	113
8.3 Ter inzage legging	113
8.4 Vaststelling door gemeenteraad	113

Bijlagen toelichting		115
Bijlage 1	Stedenbouwkundig Plan	115
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan	115
Bijlage 3	Verkeerstoets Grote Braak te Schijndel	115
Bijlage 4	Parkeerbalans auto's	115
Bijlage 5	Parkeerbalans fietsen	115
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek Grote Braak, Schijndel	115
Bijlage 7	Aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek	115
Bijlage 8	Verkennend waterbodemonderzoek	115
Bijlage 9	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740/ Verkennend bodemonderzoek asbest NEN5707 Plein 23	115
Bijlage 10	Verkennend bodemonderzoek NEN5740 Plein ong.	115
Bijlage 11	Quickscan externe veiligheid	115
Bijlage 12	Advies veiligheidsregio	115
Bijlage 13	Agrarisch geuronderzoek	115
Bijlage 14	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï	115
Bijlage 15	Advies GGD	115
Bijlage 16	Historisch vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten	115
Bijlage 17	Projectplan Ontploffbare Oorlogsresten	115
Bijlage 18	Detectieonderzoek Ontploffbare Oorlogsresten	115
Bijlage 19	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	115
Bijlage 20	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen	115
Bijlage 21	Selectieadvies verkennend bureau- en veldonderzoek	115
Bijlage 22	Archeologisch Programma van Eisen	115
Bijlage 23	Selectieadvies PvE	116
Bijlage 24	Quickscan flora en fauna	116

Bijlage 25	Stikstofdepositie-onderzoek	116
Bijlage 26	Nader soortenonderzoek	116
Bijlage 27	Populatieonderzoek steenuil	116
Bijlage 28	Waterhuishoudkundig onderzoek	116
Bijlage 29	Verslag omgevingsdialoog eerste fase	116
Bijlage 30	Aanvullend verslag omgevingsdialoog	116
Bijlage 31	Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen	116
Regels		117
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	118
Artikel 1	Begrippen	118
Artikel 2	Wijze van meten	133
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	135
Artikel 3	Groen	135
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	137
Artikel 5	Wonen	138
Artikel 6	Woongebied - 1	141
Artikel 7	Woongebied - 2	146
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	151
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles	155
Artikel 10	Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen	156
Hoofdstuk 3	Algemene regels	158
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	158
Artikel 12	Algemene bouwregels	159
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	161
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	165
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	168
Artikel 15	Overgangsrecht	168
Artikel 16	Slotregel	169

Bijlagen regels		171
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	171
Bijlage 2	Cultuurhistorische waarderingskaart	171
Bijlage 3	Rapport Cultuurhistorie	171
Bijlage 4	Nota Parkeernormen Meierijstad 2018	171
Bijlage 5	Populatieonderzoek steenuil	171

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische basis voor de realisatie van 241 woningen in het gebied tussen Plein, Langstraat en Venushoek, dat op de navolgende afbeelding is aangegeven.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf inclusief de bijbehorende stallen aan Plein 21 gesaneerd. De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgevormd tot twee reguliere woningen.

Het initiatief voorziet in een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen waarbij ten minste 25% van het programma bestaat uit sociale huur. Van de in totaal 241 woningen zijn 210 woningen ter plaatse van de agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek voorzien en 31 woningen ter plaatse van de percelen M77 en M628 aan Plein. De ontwikkeling van deze gehele woonlocatie wordt de Grote Braeck genoemd.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. De gemeente Meierijstad heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een bestemmingsplanwijziging.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de toelichting en regels voor het realiseren van de Grote Braeck.

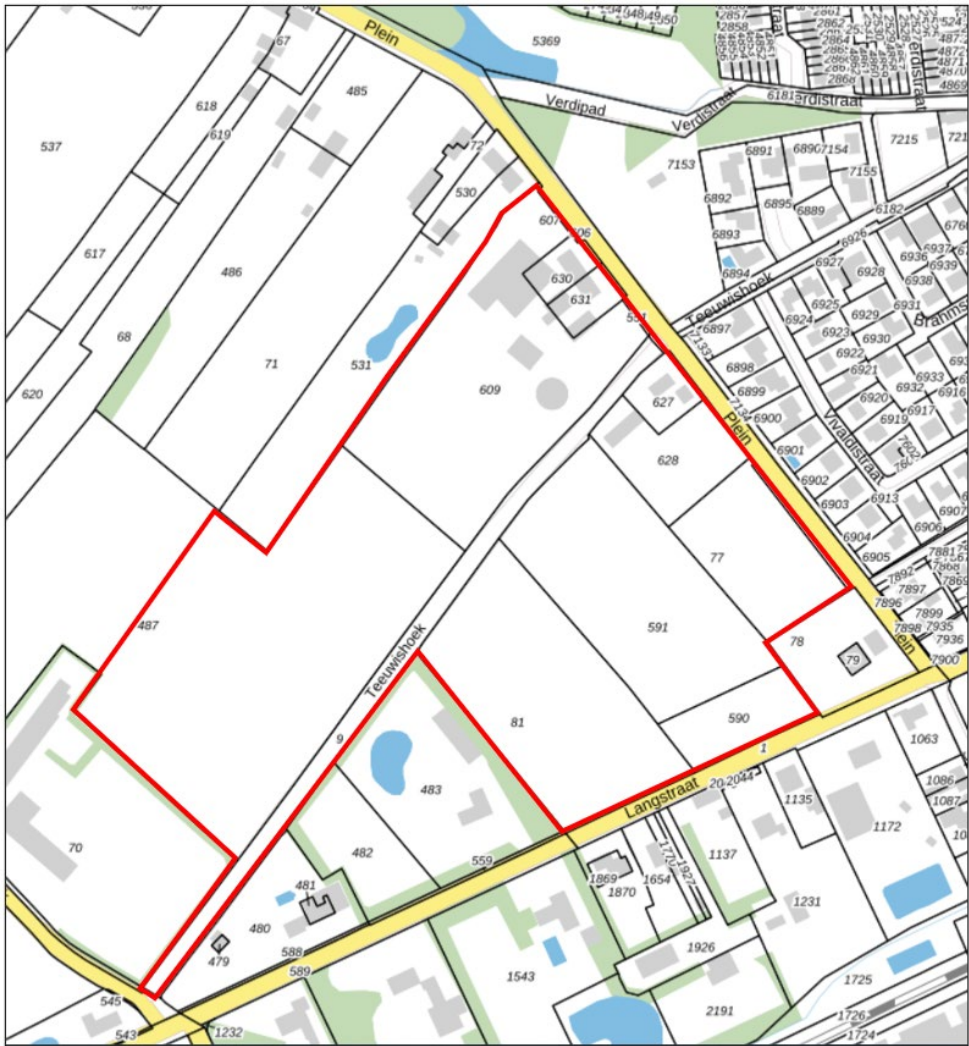
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie van het te ontwikkelen gebied weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend ontwikkelingsgebied ingetekend.



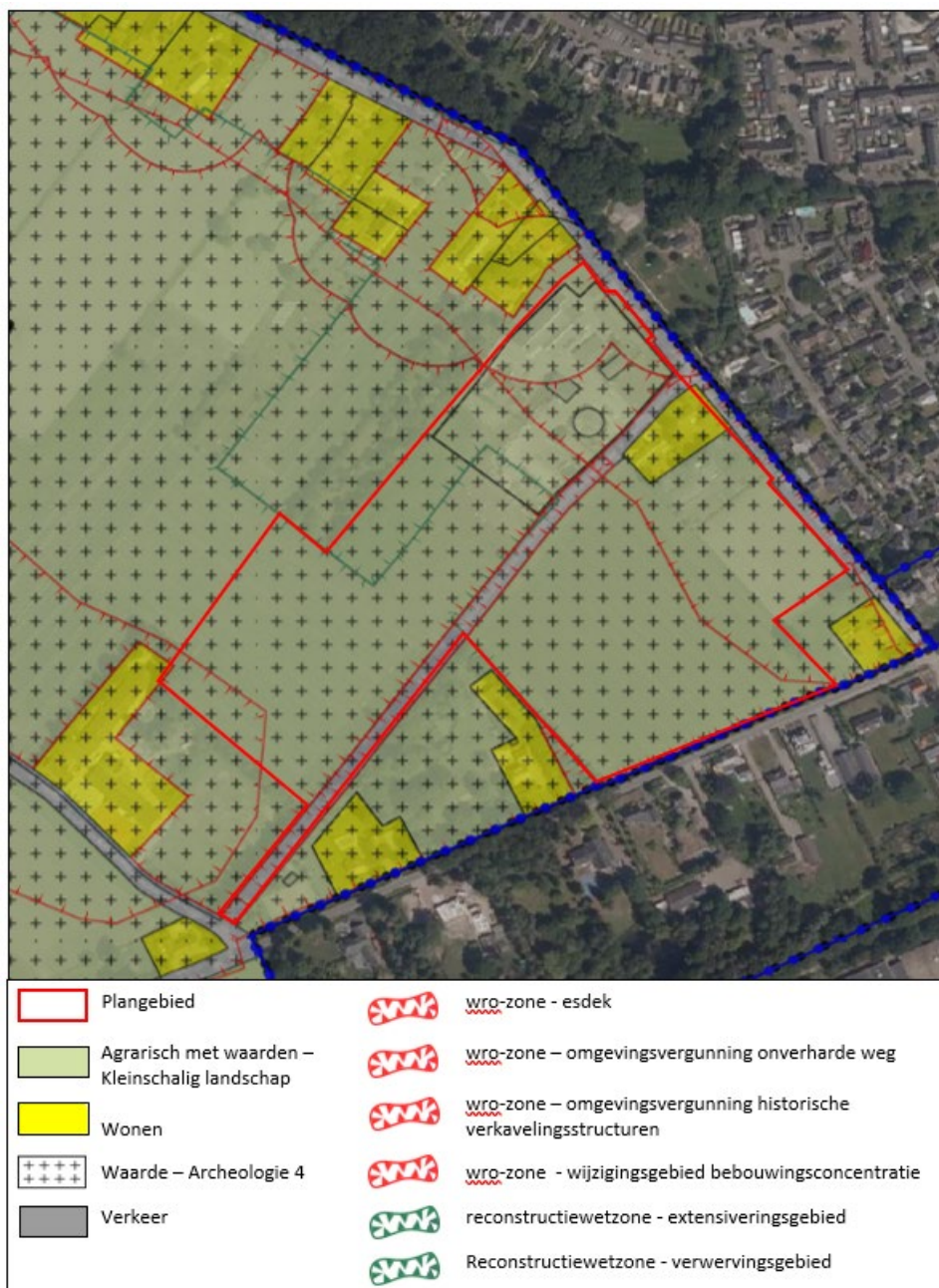
KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Meierijstad, sectie M, nummers 9, 77, 81, 487 (gedeeltelijk), 590, 591, 608, 609. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 94.000 m². In onderstaande tabel zijn de perceelnummers en eigenaren weergegeven.

Perceel	Eigenaar
M 9	Gemeente
M 81, M 487 (gedeeltelijk), M591 en M 609	Ruimte voor Ruimte
M 77; M628	Reuvers Ontwikkeling & Bouw
M 590, M 630; M 631	Particulier

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Schijndel d.d. 27 juni 2013. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is rood omlijnd.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap', 'Wonen' en 'Verkeer'. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap' zijn de gronden onder meer aangewezen voor agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik, een aan huis verbonden beroep, nevenactiviteiten, plattelandswoningen, extensief recreatief medegebruik, bed en breakfast, tuinen en onverharde paden. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen' zijn de gronden onder meer aangewezen voor woningen, aan huis verbonden beroepen, bed en breakfast water en huishoudkundige doeleinden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de bestemming 'verkeer' zijn de gronden onder meer bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van wegen en voet- en fietspaden, water en huishoudkundige doeleinden en extensieve recreatie.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De voor Waarde - Archeologie 4 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. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Verder geldt voor delen van het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwervingsgebied', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'wro-zone - esdek', 'wro-zone - omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren', 'wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie'. Voor deze gebiedsaanduidingen gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Conclusie

Het initiatief betreft het ontwikkelen van een woonlocatie met in totaal 241 woningen, zoals in paragraaf 1.1 omschreven. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied weer, gebaseerd op de lagenbenadering. Er wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de opbouw van het bodem- en grondwatersysteem, de eigenschappen en functies van de netwerken ter plaatse van het plangebied en de occupatielaag waar de ruimtelijk en functionele structuur wordt omschreven. Op de navolgende luchtfoto is de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



LUCHTFOTO PLANGEBIED MET DIRECTE OMGEVING

2.2 Ontstaansgeschiedenis

2.2.1 Schijndel

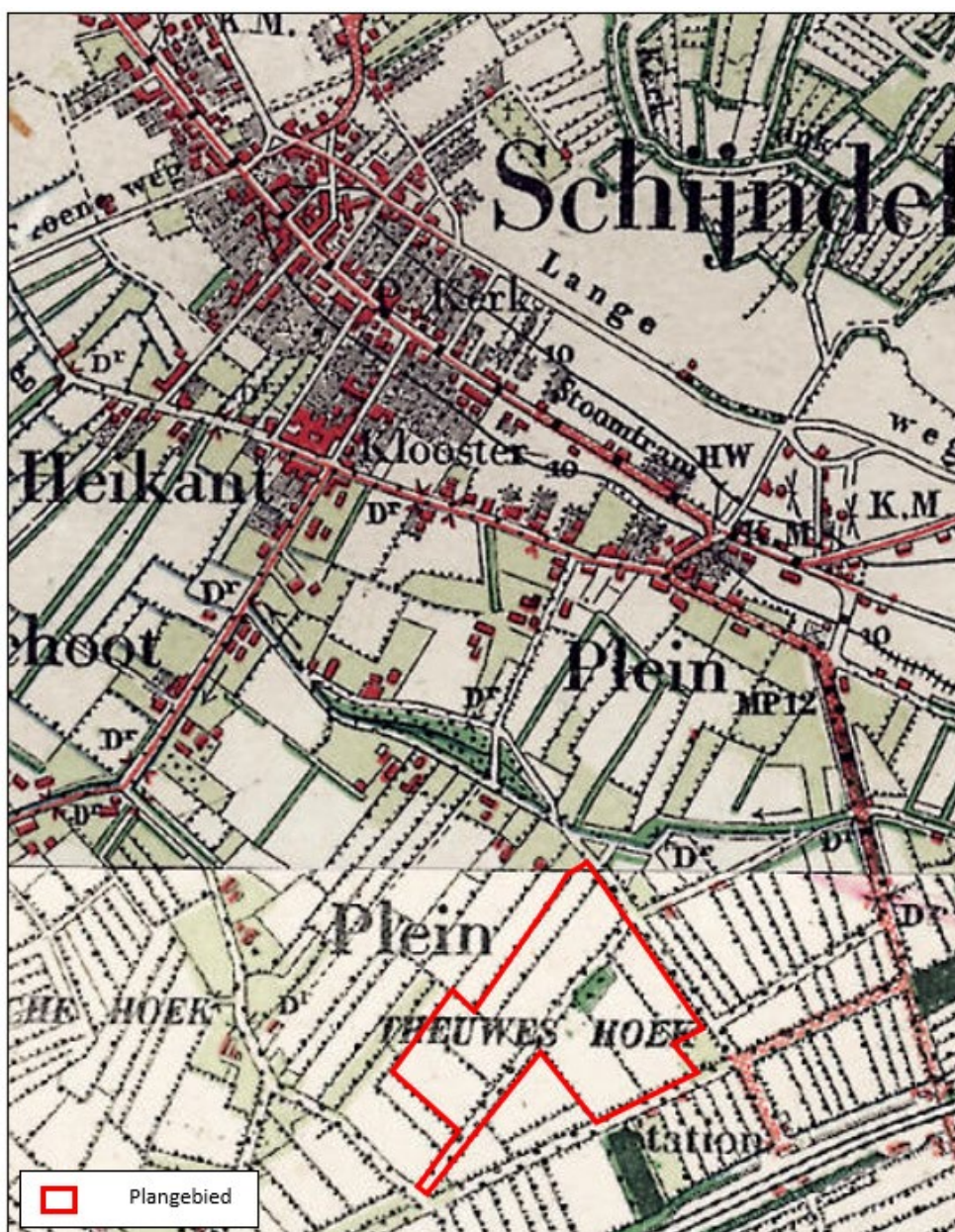
Schijndel is een plaats en voormalige gemeente in de provincie Noord-Brabant en is gelegen in de Meierij van 's-Hertogenbosch. Dit is een landstreek in oostelijk Noord-Brabant dat historisch het noordoostelijke kwartier van het hertogdom Brabant vormde. Het gebied is al vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd bewoond. Het dorp Schijndel bestond uit een kleine dorpskern met open velden eromheen. Dit zijn de oude cultuurgronden, die vanuit het oude dorp werden ontgonnen. Door het gebruik van heideplaggen en bemesting ontstonden opgehoogde, 'bolle' akkers. Vanaf de Middeleeuwen zijn ook de gronden buiten de zandrug, de te midden van de woeste gronden hoger gelegen dekzandkopjes, ontgonnen en geschikt gemaakt voor akkerbouw of weidegebiedjes. Deze kleine akkertjes worden ook wel "kampen" genoemd. Rondom de kampen en langs de wegen werden bomen geplant op de voorpootstrook. In de lager gelegen gebieden werden de gronden ontgonnen vanuit individuele boerderijen, waarbij iedere boerderij haar eigen perceel begrensd met bomen. Op de nattere delen en lemige gronden nabij de beekdalen werden populieren gepoot. Verkavelingsstructuren vormden veelal grillige patronen.

In het begin van de 14e eeuw is Schijndel als gemeente uitgegeven. In de uitgifteakte zijn destijds onder meer de dorpsgrenzen vastgesteld. Tijdens de 80-jarige oorlog in de tweede helft van de 16e eeuw en de eerste helft van de 17e eeuw werd Schijndel vrijwel geheel verwoest en leeggeroofd. Halverwege de 17e eeuw telden het dorp Schijndel ongeveer 375 huizen en het dorp verviel in armoede. In de eeuwen daarna heeft Schijndel zich geleidelijk weer tot een meer welvarend dorp ontwikkeld. Vanouds kende het voornamelijk landbouw en veeteelt.

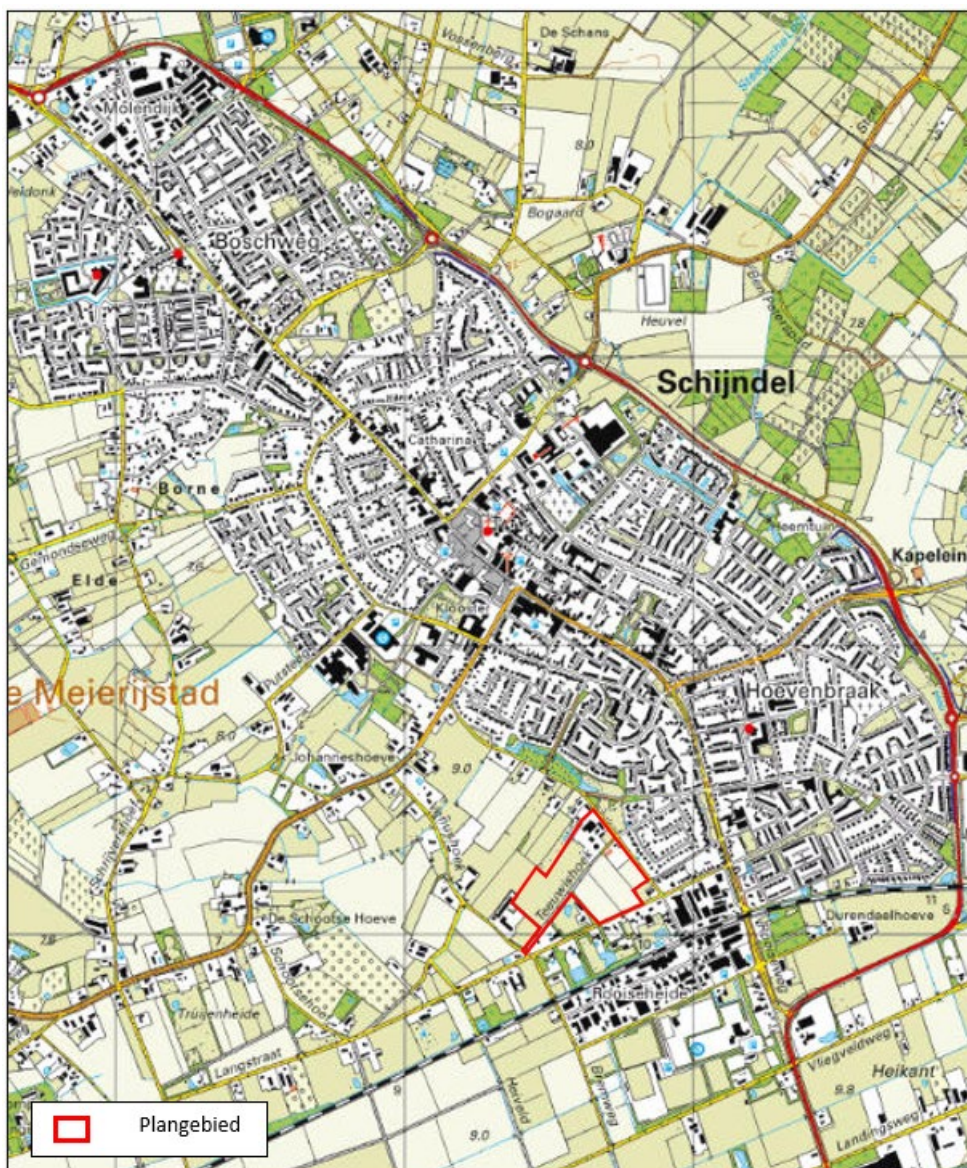
Schijndel is vanouds verdeeld in vijf gehuchten: Wijbosch, Elschot, Borne, Lutteleind en Broekstraat. Het dorp kende tot halverwege de 18e eeuw alleen zandwegen. Vanaf de tweede helft van de 18e eeuw kwam de eerste weg van keistenen. De ontsluiting van de gemeente kwam in de tweede helft van de 19e eeuw echter pas goed op gang door onder meer de aanleg van de spoorlijn Boxtel-Gennep, in de volksmond bekend als 'Duits lijntje'.

In de 19e eeuw nam de welvaart in Schijndel toe door de toenemende handel van houtproducten, door zowel de aanwezige eikenbomen en populieren als de vestiging van een steen- en kaarsenwasfabriek. Het inwoneraantal van Schijndel is in de 19e en 20ste eeuw toegenomen en de kern heeft zich steeds verder uitgebreid. Onderstaande kaartjes geven de situatie van Schijndel in 1900 en nu weer en laten zien hoe de kern in de afgelopen eeuw is gegroeid tot een langgerekt dorp. Voor de ontwikkeling van de identiteit van Schijndel zijn de laatste 100 tot 150 jaar het meest bepalend geweest.

Per 1 januari 2017 is Schijndel geen zelfstandige gemeente meer. Samen met Sint-Oedenrode, Veghel en Erp maakt Schijndel sindsdien deel uit van de nieuwe gemeente Meierijstad.



TOPOGRAFISCHE KAART VAN SCHIJNDEL OMSTREKS 1900



TOPOGRAFISCHE KAART VAN SCHIJNDEL IN 2020

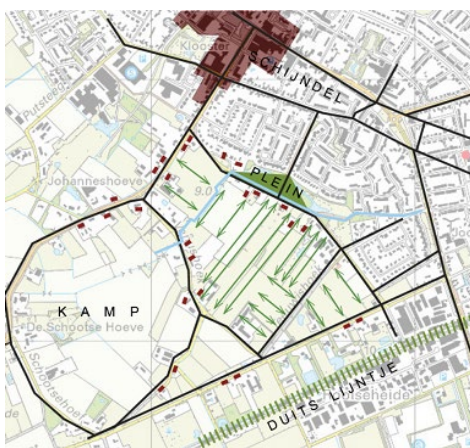
2.2.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand tussen de kern Schijndel en de Rooise of Schijndelse Heide. Schaapsherders verzamelden hun kuddes op een 'plein' om van daaruit met de dieren naar de heide te vertrekken. De naam Plein (straat en park ten noordwesten van het plangebied) is een verwijzing naar die verzamelplaats. Dit gebied vormde vroeger een reststrook tussen twee groepen cultuurgrond, waar de beek de Borne doorheen liep. Inmiddels is het gebied ten noorden van de groenstrook helemaal bebouwd. De groenstrook fungeert nu als parkje en doet dienst als stevige groene buffer tussen de rand van Schijndel en het buitengebied.

Het gebied tussen de Schootsestraat en Langstraat is van oudsher een agrarisch landschap met een kleinschalige strokenverkaveling. Deze landschappelijke kwaliteit is door schaalvergroting en ruilverkaveling grotendeels verdwenen. Het landschap is nu grootschaliger en opener. Het gebied dringt als groene lob de kern Schijndel in, waardoor het landschap altijd nabij is, wat de woonkwaliteit enorm ten goede komt. Om deze lob nog meer landschappelijke waarde te geven dient het gebied heringericht te worden. Dit biedt kansen om het historische kleinschalige landschap in de groene lob terug te brengen. Hierdoor ontstaat een landschappelijk en recreatief waardevol dorpslandschap aan de rand van Schijndel.



TOPOGRAFISCHE KAART VAN PLANGEBIED MET OMGEVING
OMSTREKS 1900,



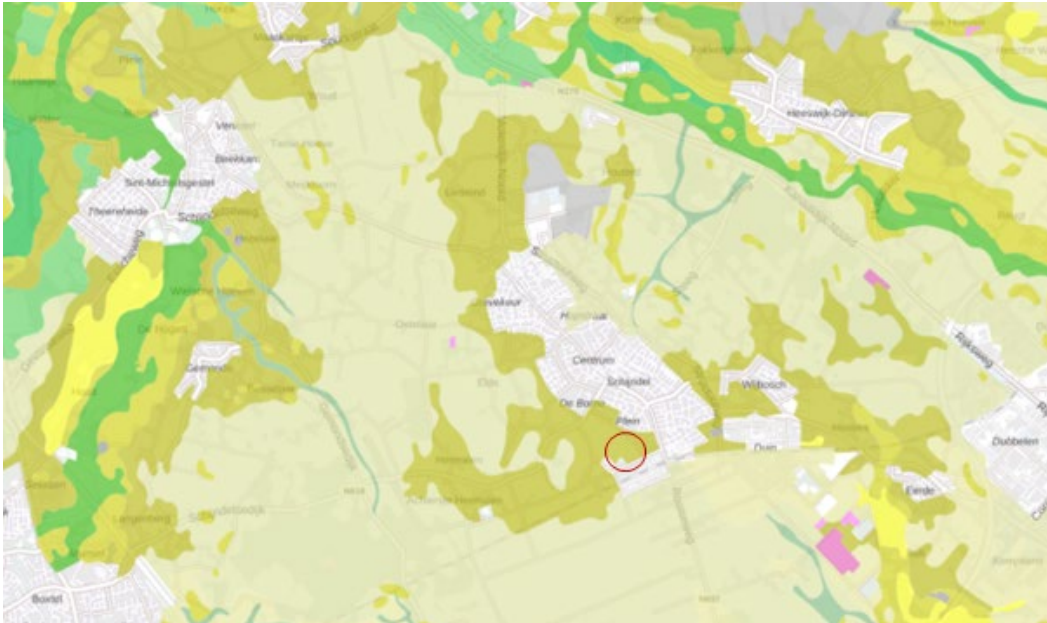
TOPOGRAFISCHE KAART VAN PLANGEBIED MET OMGEVING
OMSTREKS 2020

2.3 Ondergrond

De ondergrond kent een lange ontstaansgeschiedenis en is kwetsbaar. Belangrijke veranderingen in dit ondergrondse systeem vergen al snel meer dan een eeuw. De ondergrondlaag bestaat uit een abiotisch, een biotisch en een watersysteem. Samen vormen deze het ondergrondsysteem ook wel bodem- en grondwatersysteem genoemd.

2.3.1 Geomorfologie

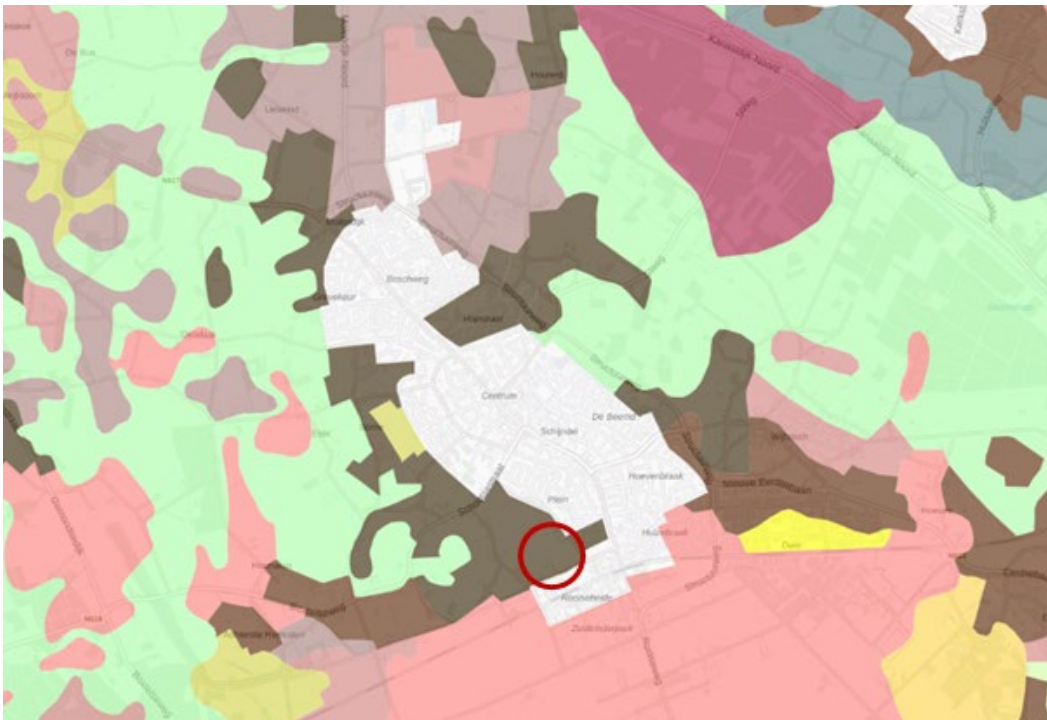
Schijndel is ontstaan op een hoger gelegen dekzandrug (geel) tussen de beekdalen van de Aa en de Dommel (groen/blauw). Het landschap rondom Schijndel had een sterke samenhang met de ondergrond. Rond de dekzandrug lagen drassige broekgronden, waarvan de hogere gedeelten (donken) gebruikt werden voor bewoning. In de loop der tijd zijn de gronden rondom de donken ontgonnen en geschikt gemaakt voor landbouw en later bewoning. Het plangebied ligt momenteel binnen de aanduiding "Complex van dekzandwelingen".



GEOMORFOLOGIE (BODEMDATA)

2.3.2 Bodem

In de bodemtypekaart is het verhaal vanuit de geomorfologie terug te zien. Richting de beekdalen van de Aa en de Dommel liggen de van origine nattere beekkeerdgronden (groen). Vanwege de nattere ondergrond zijn deze gebieden op de oude kaarten vooral als bos- en cultuurgrondgebied terug te zien. De gronden richting de kern zijn aangeduid als 'Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand' (donkerbruine aanduiding). Dit zijn gronden die door de jaren heen zijn bemest met dierlijke mest en plaggen ten behoeve van de akkerbouw. Dit komt overeen met de ontginningen rondom de kern. Onderhavig plangebied ligt binnen deze aanduiding.

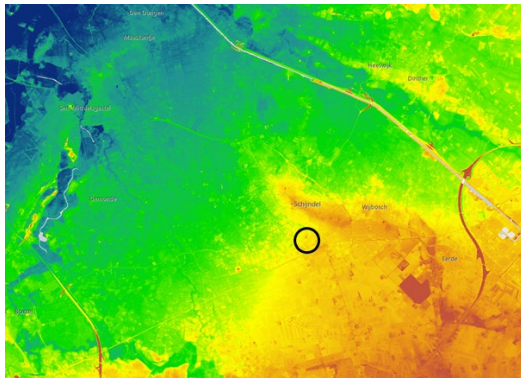


BODEMKAART (BODEMDATA)

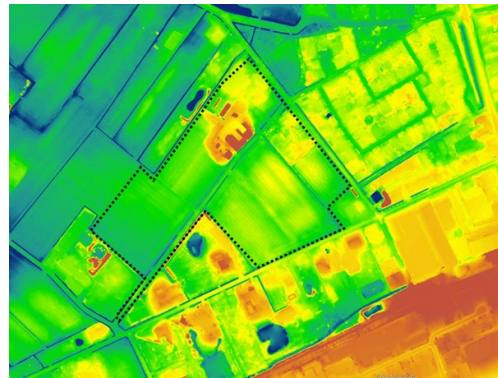
2.3.3 Reliëf

Op de hoogtekkaart is goed te zien dat Schijndel op een hoger gelegen gebied ligt tussen de twee beekdalen in. Het betreft het einde van de uitloper richting 's-Hertogenbosch waar de beekdalen samenkomen.

Het maaiveld van het plangebied sluit redelijk aan op de directe omgeving rond 9,3 m +NAP. Het laagste punt ligt aan de westzijde rond de 8,9 m +NAP. De ophoging van het voormalig agrarisch bedrijf is goed te zien. Daarnaast zijn ook de diverse lager gelegen perceelsloten goed zichtbaar.



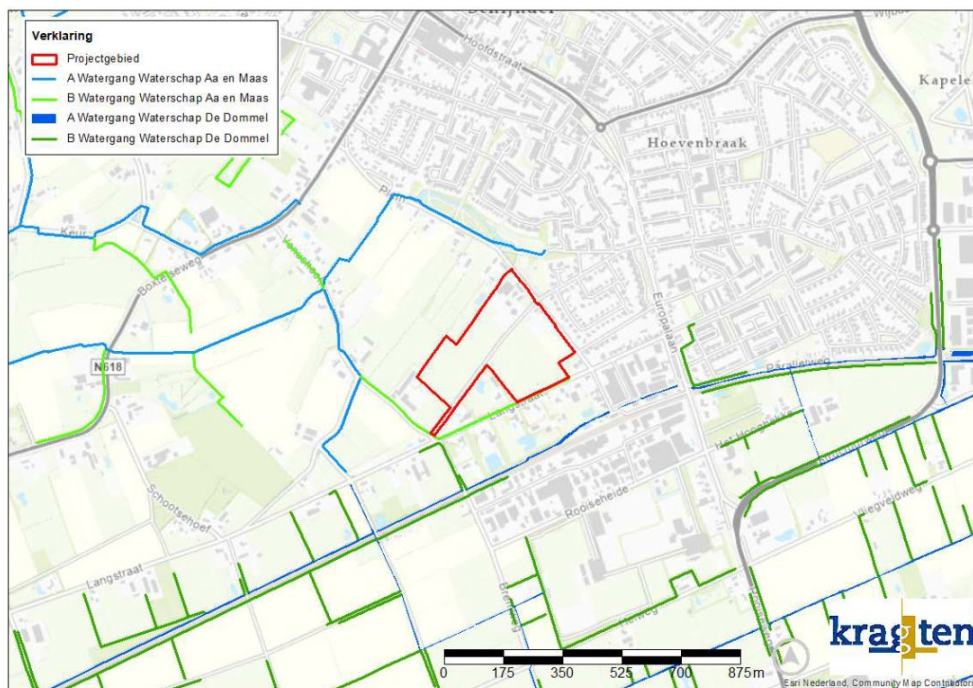
HOOGTEKAART SCHIJNDEL (AHN)



HOOGTEKAART PLANGEBIED (AHN)

2.3.4 Water

Rondom het plangebied en ook in het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van sloten en greppels. Nabij het plangebied aan Plein ligt een vijverpartij die in beheer is bij de gemeente en waar een A-waterloop, in beheer bij het waterschap Aa en Maas doorheen loopt. Op basis van de vastgestelde Legger Oppervlaktewater van waterschap Aa en Maas is aan de Langstraat en een klein stuk aan de Teeuwishoek een B-watergang gelegen. De leggerkaart is op de navolgende afbeelding weergegeven.



LEGGERKAART

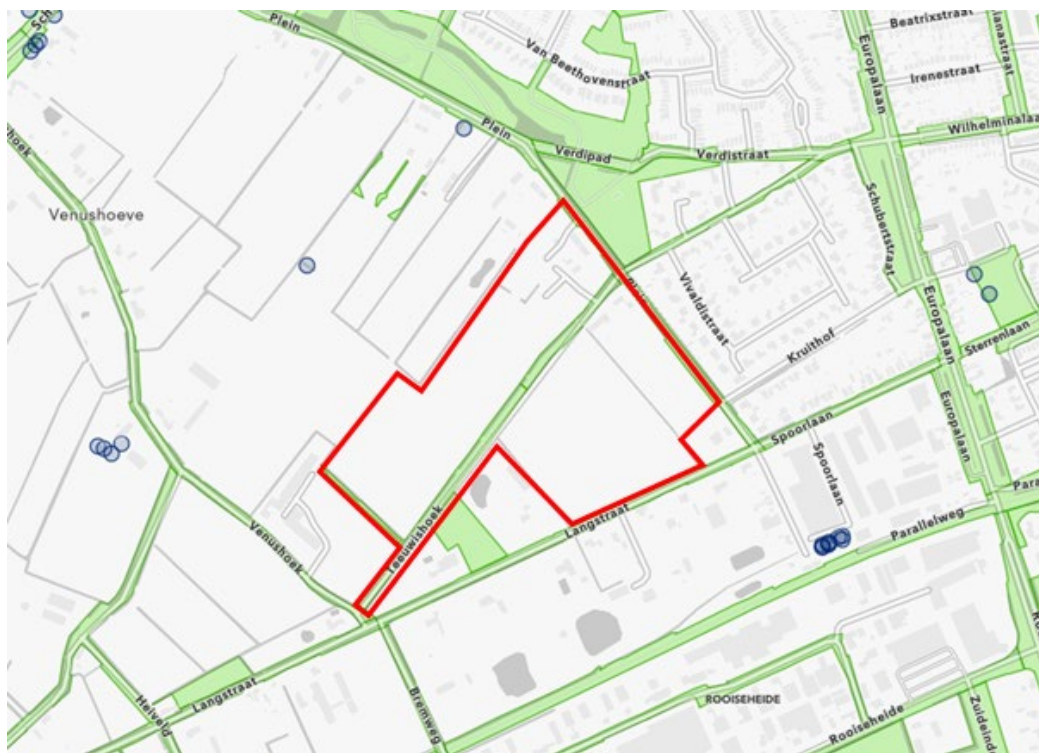
Uit het infiltratieonderzoek, dat is uitgevoerd voor dit project, is naar voren gekomen dat de bodem van het projectgebied voornamelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De resultaten van het infiltratieonderzoek geven aan dat het westen van het projectgebied een slecht doorlatende bodem heeft. Wel is hier sprake van een matige horizontale doorlatendheid. Het noord- en oostelijk deel van het projectgebied heeft een matige verticale doorlatendheid. De horizontale doorlatendheid is in dit deel van het plangebied goed. Aan de hand van een peilbuis welke circa 50 m ten noorden van het projectgebied ligt is de GHG voor het projectgebied bepaald. De GHG ligt rond de 0,75 m beneden maaiveld.

2.4 Netwerklaag

Netwerken kennen hoge aanloopkosten en lange aanlooptijden. Belangrijke veranderingen in deze laag duren circa 20 tot 80 jaar. Deze netwerken vormen een belangrijke voorwaarde voor de stedelijke en economische dynamiek. Bij de ruimtelijke planvorming is het essentieel de eigenschappen en functies van deze netwerken in beeld te brengen en de eisen die deze stellen aan de ruimte vast te leggen.

2.4.1 Groennetwerk

Het plangebied heeft een groene uitstraling in de vorm van akkers en weilanden en wordt omrand door groene stevige houtsingels die als erfafscheiding fungeren. De Teeuwishoek is als groene verbinding/laanbeplanting opgenomen op de Groene Kaart van de gemeente Meierijstad. Hoewel er deels geen laanbeplanting meer aanwezig is langs de Teeuwishoek, is de verbinding als onderdeel van het landschappelijk raamwerk wel belangrijk. Daarnaast vallen de laanbeplanting van de omliggende wegen en het groene park Plein op op deze kaart. Er staan geen beschermde bomen binnen het plangebied. Wel zijn er diverse bestaande bomen op het perceel van Plein 23 die mogelijk behouden kunnen blijven bij de ontwikkeling.



UITSNEDE GROENE KAART

2.4.2 Verkeersnetwerk

Op de navolgende luchtfoto is het plangebied met (omliggende) wegen weergegeven



LUCHTFOTO PLANGEBIED MET (OMLIGGENDE) WEGEN

Het plangebied heeft in zijn huidige gebruik geen ontsluitingsfunctie voor de dorpskern van Schijndel. Het plangebied grenst aan de bestaande straten Plein, Langstraat en de Teeuwishoek. Plein is ingericht als fietsstraat, waar gemotoriseerd verkeer te gast is. De straat is gelegen aan de rand van de bebouwde kom, en kent een maximum snelheid van 30 km/uur. De Langstraat is via de Spoorlaan direct verbonden met de hoofdstraat (Europalaan) en betreft een erftoegangsweg voor de woningen gelegen aan deze straat en dient als ontsluitingsweg vanuit de kern. De Langstraat ligt buiten de bebouwde kom en kent een maximum snelheid van 60 km/uur. De straat Teeuwishoek loopt van de Europalaan, in de kern van Schijndel, tot aan de Venushoek. Van de Europalaan tot aan Plein is de Teeuwishoek verhard en onderdeel van een woonwijk.

Vanaf Plein (ter hoogte van het einde van de stallen en schuren van het agrarisch bedrijf aan Plein 21) loopt deze straat over in een onverharde landweg. De Teeuwishoek is in de huidige situatie een doodlopende weg voor autoverkeer. Deze onverharde landweg is slechts toegankelijk voor voetgangers en (brom)fietsers. De Teeuwishoek is van oudsher een belangrijke routing en is al ruim een eeuw terug te vinden in de percelering in Schijndel. De Teeuwishoek is ook nu nog onderdeel van een recreatieve wandelroute. De navolgende foto's geven de huidige situatie van zowel Plein, de Langstraat als de Teeuwishoek weer.

De twee agrarische bedrijfswoningen gelegen aan Plein 21 zijn in de huidige situatie ontsloten op Plein. De stallen en schuren van het agrarisch bedrijf aan Plein 21 worden momenteel ontsloten op het nog verharde deel van de Teeuwishoek. De woning aan Plein 23 wordt in de huidige situatie ontsloten op zowel Plein als het verharde deel van de Teeuwishoek.



FIETSSTRAAT PLEIN



ERFTOEGANGSWEG LANGSTRAAT



ONVERHARDE WEG TEEUWISHOEK

2.5 Occupatielaag

De occupatielaag kent een hoge veranderingssnelheid. Veranderingen voltrekken zich veelal binnen één generatie (10 tot 40 jaar). Feitelijk bestaat de occupatielaag uit de gebruikspatronen die voortkomen uit het menselijk gebruik van de ondergrond en de netwerken. Bij de planning van de occupatielaag moet rekening worden gehouden met de eigenschappen en functies van de ondergrond en de netwerken en de eisen die deze lagen stellen aan het ruimtegebruik. Gebieden met een vergelijkbaar gebruikspatroon vormen een gebiedstype.

2.5.1 Ruimtelijke en functionele structuur Schijndel

In de ruimtelijke analyse van Schijndel is te zien dat het dorp zich lineair ontwikkeld heeft op een hoger gelegen zandrug tussen de Dommel en de Aa. De centrale dorpsweg, de Hoofdstraat heeft drie kernen gekend rondom drie kerken, waar woonbebouwing en voorzieningen gesitueerd waren. Vanuit deze kernen is Schijndel gegroeid aan weerszijden van de bebouwing langs de hoofdweg op de iets lager gelegen gronden achter de zandrug.

Die ontwikkeling is zo gegaan dat er steeds groene ruimte tussen de bebouwing open bleef, met bospercelen en agrarische grond. Hier werden de groene voorzieningen voor de nieuwe woonbuurten in gesitueerd, zoals sportvelden en parken. Zo zijn de voor Schijndel kenmerkende 'groene lobben' ontstaan, die door de bewoners van Schijndel als een belangrijke kwaliteit gezien worden. Dorp en land zijn sterk verweven. Iedereen woont dicht bij het landschap zowel aan de noordoost- als aan de zuidwestzijde; veel mensen wonen aan het groen door de grote randlengte van de lobben én vanuit de groene lobben wandel of fiets je via de lobben naar het buitengebied toe. Tot het jaar 2000 toen de Structuurweg gereed kwam, die als een ceintuur langs de noord-oost en oostzijde van Schijndel is gelegd.

De fysieke relaties met het dal van de Aa zijn toen op een aantal plaatsen opgeheven in verband met de doorstroomcapaciteit en verkeersveiligheid. Door de aanleg van een geluidswal langs de Structuurweg is ook de visuele relatie, vanuit het dorp met het landschap en omgekeerd, verbroken. De woonbebouwing is door gezet tot aan de geluidswal. De verwevenheid van dorp en land bestaat hier niet meer. Schijndel is als het ware aan de noordoostzijde begrenst. Daarom zijn uitbreidingslocaties verder in noord-oostelijke richting beperkt en onwenselijk.

Voor de toekomstige uitbreidingen kan dus beter gekeken worden naar de zuid-westelijke rand van Schijndel. Ook hier bestaat een meanderende rafelige dorpsrand en dringen groene lobben diep in het dorp door. Om deze kwaliteit te erkennen en door te trekken is het logisch om de noodzakelijk gewenste (woningbouw)ontwikkelingen aan de hand van deze lobbenstructuur te realiseren. De bestaande groene lobben worden daarmee omarmt door de nieuwe dorpsrand te verlengen richting het buitengebied. Door deze ontwikkelingen tevens te situeren aan bestaande wegen richting de Hoofdweg in Schijndel, is er geen Structuurweg nodig langs deze kant van het dorp en kan de verwevenheid van dorp en land blijven bestaan. Door woonlocaties daarnaast dicht bij een van de voorzieningenkernen met winkels, sociaalmaatschappelijke- en onderwijsvoorzieningen te situeren, zorgen nieuwe bewoners voor versterking van het draagvlak van de bestaande voorzieningen.

2.5.2 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, in het zuidoosten van Schijndel. Het noordoosten en het zuiden van het plangebied grenzen aan de kern. Het plangebied is een open gebied en bestaat overwegend uit agrarische gronden in de vorm van akkers en weilanden. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied, aan Plein 21, het voormalige agrarisch bedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning en bijbehorende schuren en stallen. Verder is binnen het plangebied, aan Plein 23 een woning gelegen en loopt dwars door het plangebied, van Plein tot Venushoek een onverharde landweg, genaamd Teeuwishoek. De Teeuwishoek is een historisch zandpad en is een belangrijke structurerende lijn die vanuit het buitengebied het dorp in loopt. In het midden van het plangebied is dit zandpad nog aanwezig. Vanaf Plein loopt de Teeuwishoek als verharde woonstraat naar de kern.

Kijkend naar de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan Plein de achtertuinen van de woningen die gelegen zijn aan de Vivaldistraat en het Verdipad. Aan de Langstraat zijn vrijstaande woningen gelegen. Daarnaast bevindt zich ten zuidoosten van de kern Schijndel het bedrijventerrein Rooiseheide. Dit bedrijventerrein heeft een oppervlakte van circa 36 ha en ligt aan het 'Duits lijntje', de spoorlijn Boxtel-Gennep. Ten westen van het plangebied liggen overwegend akkers.

Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie van het plangebied en zijn directe omgeving weer.



ZICHT OP PLANGEBIED VANUIT DE LANGSTRAAT



ZICHT OP PLANGEBIED VANUIT DE TEEUWISHOEK



BEDRIJFSWONING AGRARISCH BEDRIJF PLEIN 21 MET
BIJBEHORENDE STALLEN



STALLEN EN SCHUREN AGRARISCH BEDRIJF PLEIN 21 VANUIT
TEEUWISHOEK

2.6 Samenvatting gebiedsanalyse

Op grond van de hiervoor gemaakte gebiedsanalyse is een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied ter plaatse van de planlocatie aanvaardbaar op basis van onderstaande overwegingen, uitgangspunten en aandachtspunten:

- Het plangebied ligt op een locatie die bij kan dragen aan de bestaande waardevolle Schijndelse structuur van een meanderende rafelige zuidelijke dorpsrand
- Het plangebied ligt op een locatie dicht bij de hoofdweg (via de Langstraat en Schoolstraat kom je direct op de Europalaan)
- Het plangebied ligt op een locatie dichtbij voorzieningen (Jumbo en scholen)
- Het plangebied kan ontwikkeld worden aan een groene lob (het verbindt het groene park Plein met het buitengebied en sluit aan op de bestaande dorpskern)
- De ondergrond (die bestaat uit een dekzandrug met hoge zwarte enkeerdgronden) heeft geen grote belemmerende waarden voor een woningbouwontwikkeling
- Het maaiveld sluit aan bij de omgeving en het grondwater zit laag genoeg om geen grote grondwerkzaamheden te moeten doen om woningbouw mogelijk te maken
- De Teeuwishoek is een belangrijke lijn die het behouden waard is (zowel cultuurhistorisch, als landschappelijk, als recreatief)
- Door de matige infiltratiecapaciteit zal met bovengrondse bergingsvoorzieningen gewerkt moeten worden (het bestaande waternetwerk van sloten kan hier aan bijdragen)
- Ontsluiten via de Langstraat vanwege de directe verbinding met Europalaan (Plein is een fietsstraat en de Teeuwishoek is waardevol).

Hoofdstuk 3 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan - de Grote Braeck - opgenomen. De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt aan de hand van een aantal onderdelen toegelicht. Daarnaast komen aan de orde verkeer en parkeren en duurzame en gezonde leefomgeving. Onderstaande afbeelding geeft het boogde stedenbouwkundig plan weer. Het stedenbouwkundig plan is tevens als bijlage 1 bijgevoegd.



3.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de Grote Braeck bestaat uit diverse onderdelen en is in beginsel gebaseerd op het landschap en zijn cultuurhistorische grondslag.

In het Beeldkwaliteitplan behorend bij deze ontwikkeling (zie bijlage 2) zijn in hoofdstuk 3 en 4 de beoogde sfeer en het stedenbouwkundig ontwerp beschreven. Hierin is ook onderbouwd op welke wijze rekening is gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied. In onderstaande paragrafen is kort ingegaan op deze aspecten.

3.1.1 Behoud Teeuwishoek

Het historische zandpad Teeuwishoek is een belangrijke structurerende lijn. Dit pad maakt deel uit van de recreatieve routes rondom Schijndel. Door deze recreatieve route met historische waarde vrij van autoverkeer te houden en landschappelijk (weer) te begeleiden met laanbomen en brede waterlopen, wordt deze route een belangrijke drager van de nieuwe woonontwikkeling. Het behoud van dit pad dient zowel een cultuurhistorisch, recreatief als landschappelijk doel.

3.1.2 Robuuste verbinding

Het park bij Plein en het landelijke gebied van de groene lob zijn twee belangrijke groenstructuren binnen en buiten de kern. Een koppeling tussen deze twee gebieden zorgt voor een robuuste verbinding en is ook een meerwaarde voor de nieuwe woonwijk. In deze zone is er onder andere ruimte voor landschap, natuur, water en spelen. Het water sluit hierbij goed aan op de bestaande watergangen die rondom en in het plangebied liggen.



BEHOUD TEEUWISHOEK



ROBUUSTE VERBINDING

3.1.3 Groene omzooming

De randen van het plangebied bestaan in de huidige situatie al voor een groot deel uit bomen en houtsingels die de perceelsgrenzen aanduiden. Deze veelal volwassen bomen zorgen voor een groen decor waarbinnen de nieuwe ontwikkeling een plek krijgt. Daar waar deze ontbreekt wordt met de ontwikkeling een structuur toegevoegd. Er wordt ingezet op de beleving van dit groen en het landschap. Dat betekent dat er straks overal direct zicht is op de groene begrenzingen van het plangebied. Zodoende is het landschap overal aanwezig en voor iedereen beleefbaar.



GROENE OMZOOMING

Om de groene omzooming te versterken en de woonlocatie landschappelijke in te passen is het op gronden direct grenzend aan de groene zones en het buitengebied niet gewenst diverse bouwwerken/erfafscheidingen te realiseren. Bouwwerken op de rand van de percelen zouden zorgen voor een te harde overgang naar de groene openbare ruimte.

Om de gewenste uitstraling van de erfafscheidingen/bijgebouwen/bouwwerken te verkrijgen is op de bedoelde gronden een aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' opgenomen die de bouw van vergunningsvrije bouwwerken uitsluit (waardoor alle te bouwen bouwwerken beoordeeld zullen worden door de gemeente) en die landschappelijke inpassing verplicht. Deze extra regels dragen bij aan een goede ruimtelijke ordening doordat de uitstraling naar de openbare ruimte hiermee beschermt wordt.

3.1.4 Groen netwerk

De gedachte dat voor iedereen het landschap nabij is wordt doorgezet door haaks op de robuuste verbinding groene aantakkingen te maken. Hiermee is er sprake van een netwerk van groene ruimtes die alle delen van de Grote Braeck bedient en tegelijkertijd een aaneenschakeling is van speelruimtes.



GROEN NETWERK

3.1.5 Woongebieden

Het hiervoor uiteengezette landschappelijke raamwerk resulteert er in dat er individuele woonvelden ontstaan die allen een oriëntatie op landschappelijke kwaliteiten hebben. Deze vier gebieden komen mede overeen met de oude strokenverkaveling die rondom de Teeuwishoek lag. Geïnspireerd op deze strokenrichtingen worden de woonvelden verder verkaveld.

3.1.6 Programma

Het beeld van de lintbebouwing (vrijstaande woningen) aan Plein en de Langstraat is waardevol en biedt aanknopingspunten om aan de randen van het plan op eenzelfde beeldkwaliteit in te zetten. Het gebied aan Plein wordt daarom een collectief buurtschap met een bijzondere woonvorm. Hierbij wordt ingezet op de beeldkwaliteit van de cultuurhistorische bebouwing en de groene ruimtes die daar omheen liggen. Een 'luchtig' geheel met veel gezamenlijke buitenruimte. Aan de Langstraat wordt het ritme van de vrijstaande woningen (waaronder Ruimte voor Ruimte) gespiegeld aan de kant van de Grote Braeck. Ook aan de Teeuwishoek wordt ingezet op vrijstaande woningen die met hun diepe achtertuin aan de Teeuwishoek grenzen om zodoende toch een groen beeld te creëren. Voor de overige gebieden wordt ingezet op een gemengd dorps programma met rijwoningen, rug-aan-rugwoningen, patiowoningen, tweekappers en appartementen.



LINKS VIER WOONGEBIEDEN, RECHTS PROGRAMMA MET LAGERE DICHTHEDEN AAN DE RANDEN

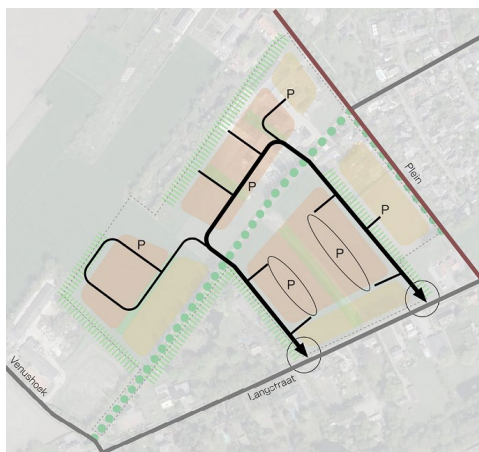
3.1.7 Ontsluiting

Vanwege de profielen, functies, verkeersintensiteiten en verbindingen van de omliggende wegen is de Langstraat de beste optie om op te ontsluiten. De afweging hiervoor staat nader beschreven in paragraaf 3.2.1. Vanaf de Langstraat lopen twee ontsluitingswegen de Grote Braeck in. Vervolgens zijn er twee oversteekpunten over de Teeuwishoek waarbij het langzaam verkeer voorrang geniet. Daarna worden de twee ontsluitingswegen met elkaar verbonden en is er een aftakking naar het westelijke woongebied. Vanuit de ambitie om het landschap te beleven is het noodzakelijk om het overgrote deel van het parkeren uit het straatbeeld te halen. Er zijn daarom diverse parkeerhoven achter de woningen voorzien die vanuit de hoofdontsluiting bereikbaar zijn. Daarnaast is er op diverse plekken ook rekening gehouden met haakse- en langparkeerplaatsen.

Er wordt ingezet op minder autoverkeer over Plein door achter de inrit en voorbij het woonhuis van Plein 23 een 'knip' te plaatsen. Ter plaatse wordt een wegversmalling met een paaltje geplaatst. Hiermee blijft Plein een toegankelijke straat voor fietsverkeer vanaf de Langstraat, maar wordt Plein voor doorgaand autoverkeer gestremd.

3.1.8 Wandel- en fietsroutes

Voor het wandel- en fietsverkeer zijn er diverse routes door het plan die de buurt met diverse andere wandel- en fietsnetwerken verbindt. Zodoende ontstaat er een doorwaadbare omgeving die voor jong en oud bereikbaar is.



AUTO ONTSLUITINGSWEGEN



ROUTES LANGZAAM VERKEER

3.1.9 Beeldkwaliteitplan

Zoals eerder aangegeven is een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld waarin voor bovengenoemde aspecten de beeldkwaliteit nader is uitgewerkt. Het BKP is als bijlage 2 opgenomen.

Om de realisatie van de gewenste (landschappelijke) inrichting te borgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die aangeeft dat de (landschappelijke) inrichting dient plaats te vinden conform het beeldkwaliteitplan.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Voor een goede afwikkeling van het autoverkeer is een juiste aantakking op het bestaande wegennet van belang. Het plangebied wordt omsloten door vier verschillende wegen. Hieronder staan de vier wegen en hun (on)mogelijkheden benoemd:

- Plein: een oud lint dat als fietsstraat is vormgegeven waar gemotoriseerd verkeer 'te gast' is. Meer gemotoriseerd verkeer op deze weg is niet gewenst. Er wordt juist ingezet op minder auto's (minder sluipverkeer).
- Teeuwishoek: het behoud van een deel van de Teeuwishoek binnen het plangebied als groene as en recreatieve structuur leidt ertoe dat directe aantakking op het verharde deel van de Teeuwishoek onmogelijk is.
- Langstraat: oud lint met relatief veel nieuwe woningen en met een directe verbinding met de Europalaan. Aantakking van de ontsluiting van de Grote Braeck is mogelijk, mits het profiel wordt verbreed.
- Venushoek: landbouwweg met smal profiel en laanbomen (populieren). Aantakking is niet gewenst wegens smalle profiel en inbreuk op lange route door het buitengebied.

Op 28 juni 2022 is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit het verkeersonderzoek van 28 juni 2022 blijkt dat de totale ontwikkeling (uitgaande van worstcase 250 woningen) zorgt voor een verkeerstoename van circa 1.979 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag.

Naar aanleiding van reacties van omwonenden op de uitgevoerde verkeerstellingen uit het verkeersonderzoek van 28 juni 2022, zijn in mei 2023 nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd. Op basis van zowel de meest actuele verkeerstellingen (mei 2023) als het nieuwe verkeersmodel (BBMA 2022) is in de memo 'Geactualiseerde verkeersgegevens Verkeerstoets Grote Braak te Schijndel (v2.0)' (18 januari 2024) beoordeeld in hoeverre deze nieuwe gegevens aanleiding geven om de beoordeling en conclusies uit de verkeerstoets van 28 juni 2022 te wijzigen. De memo is als bijlage bij het verkeersonderzoek bijgevoegd.

Op basis van de resultaten uit de memo wordt geconcludeerd dat de verkeersintensiteiten afkomstig uit de meest actuele verkeerstellingen (mei 2023) en het nieuwe verkeersmodel (BBMA 2022) geen aanleiding geven om de beoordeling en conclusies uit de verkeerstoets van 28 juni 2022 aan te passen. Het verkeersonderzoek van 28 juni 2022 is daarom op dit aspect niet gewijzigd.

Naar aanleiding van een zienswijze over de invloed van fietsers op de afwikkeling op het kruispunt Europalaan / Spoorlaan is een kruispuntberekening uitgevoerd. Deze berekening is

aan het verkeersonderzoek (20240119-RVR001-TOE-VKR-Verkeerstoets Grote Braak Schijndel v3.0) toegevoegd aan de verkeerstoets (19 januari 2024). Daarnaast is in de bijlage de verkeerstoets een totaaloverzicht van de verkeersintensiteiten opgenomen, waarbij duidelijk wordt dat werkdaggemiddelde etmaalwaarden als input voor deze verkeerstoets dienen en de weekdaggemiddelde etmaalwaarden als input dienen voor het akoestisch onderzoek. Tot slot is, in lijn met het akoestisch onderzoek, op de verkeersintensiteiten in dit verkeersonderzoek een autonoom groeipercantage van 1,5% doorberekend.

De totale ontwikkeling (uitgaande van worstcase 250 woningen) zorgt voor een verkeerstoename van circa 1.979 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag. Geconcludeerd wordt dat vanwege de profielen, functies, verkeersintensiteiten en verbindingen van de omliggende wegen, de Langstraat de beste optie is om op te ontsluiten. Hiervoor zal het profiel verbreed worden. Daarnaast wordt een knip op Plein voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd, zodat de snelheid van gemotoriseerd verkeer omlaag wordt gebracht.

Uit de kruispuntberekening komt naar voren dat verkeerstoename ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in de spitsperiodes merkbaar is in de vorm van langere wachttijden (enkele seconden), maar leidt niet tot een onacceptabele verkeerssituatie. Daarmee worden in de toekomstige situatie geen afwikkelingsproblemen verwacht.

3.2.2 Parkeren

Autoparkeren

Conform de Nota Parkeernormen 2018 en het plan dat in december 2020 met de gemeente is overeengekomen, is voor het aantal woningen (eerst 191, kort daarna 193 en uiteindelijk 241 woningen) een parkeerbalans opgesteld. De parkeerbalans, uitgaande van 241 woningen, is als bijlage 4 toegevoegd. Per type woning is uitgegaan van een bijhorende parkeernorm. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de gemeentelijke parkeernota. Hierbij is voor de appartementen ten behoeve van het sociale/goedkope segment uitgegaan van een parkeernorm van 1,8, die het type koop/huur (etage goedkoop) behoort. Bij de rug-aan-rugwoningen ten behoeve van het goedkope/middeldure segment is uitgegaan van een parkeernorm van 2,1, die bij het type koop/huur (tussen-/hoekwoning) behoort. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen per type woning weergegeven.

Parkeernormen	
Type	Parkeernorm
Koop/huur, vrijstaand	2,4
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,3
Koop/huur, tussen/hoek	2,1
Koop/huur, etage midden	2,0
Koop/huur, etage goedkoop	1,8

Daarnaast is rekening gehouden met een aandeel bezoekers en zijn aanwezigheidspercentages toegepast. In de parkeerbalans (zie bijlage 4) is vervolgens per deelgebied het aantal benodigde parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt. Onderstaande tabel geeft een totaaloverzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen en het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor alle deelgebieden samen.

Totaaloverzicht inclusief aanwezigheidspercentage		
	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Aantal parkeerplaatsen in plan
Op eigen terrein	98,5	98,5
In openbare ruimte incl aanwezigheidspercentage	357,7	
Haaks parkeren in openbare ruimte		300,0
Langsparkeren in openbare ruimte		58,0
Totaal in openbare ruimte		358
Totaal benodigd	456,2	
Balans (in de plus)		0,3

Het aantal benodigde parkeerplaatsen kan ruimschoots binnen het plangebied gerealiseerd worden.

Fietsparkeren

De Nota Parkeernormen 2018 kent ook fietsparkeernormen. Voor nieuwe voorzieningen, waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, geldt naast een parkeernorm voor auto's ook een parkeernorm voor fietsers. De fietsparkeernormen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Fietsparkeernormen	
Type	Norm per woning
Rij- en vrijstaande woningen	5,5
Appartement (met fietsenberging)	2,5
Appartement (zonder fietsenberging)	0,75
Bezoekers	0,75

Op basis van deze normen is berekend hoeveel fietsparkeerplaatsen er in de Grote Braeck nodig zijn. In onderstaande tabel is het totaal aantal fietsparkeerplaatsen aangegeven. In bijlage 5 is de berekening per deelgebied opgenomen.

Totaaloverzicht	
Type	Aantal fietsparkeerplaatsen
Voor bewoners op eigen terrein	732
Bij appartement	120
Bij rug- aan-rug	45
Voor bezoek in openbare ruimte	181
Benodigde fietsparkeerplaatsen	1077

Binnen het plangebied dienen 1.077 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

De bewoners van rij- en vrijstaande woningen hebben op eigen terrein voldoende ruimte om fietsen te stallen en te voldoen aan de norm. Voor de appartementen geldt dat deze een gezamenlijke fietsenberging krijgen. Rondom de appartementen is voldoende ruimte om hierin te voorzien. Dit zal bij de nadere uitwerking van de woningenontwikkeling worden meegenomen. Gezien de omvang en type van de rug-aan-rug woningen wordt uitgegaan van de norm voor 'Appartement (zonder fietsenberging)'. Voor deze woningen wordt ook voorzien in een gezamenlijke fietsenberging. Naast de fietsparkeerplaatsen voor bewoners dient ook

rekening gehouden te worden met fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Voor de benodigde fietsparkeerplaatsen is voldoende ruimte in de openbare ruimte. Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt dit nader uitgewerkt.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en schade en overlast te voorkomen. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen en technologische doorbraken. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

De gemeente Meierijstad heeft in september 2018 de "Duurzaamheidsvisie Meierijstad: samen werken aan een duurzaam Meierijstad in 2050" uitgebracht. In deze duurzaamheidsvisie zijn belangrijke prioriteiten en duurzaamheidsthema's beschreven. Hiermee streeft de gemeente naar een duurzame gemeente, die aansluit bij de behoeftes van het heden en die geen negatieve effecten veroorzaken voor toekomstige generaties.

3.3.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen;
- de woningen worden voorzien van een koude-warmte opslag;
- de woningen worden volgens het BENG-principe gebouwd;
- het plan kent oplaadpunten voor elektrische auto's.

3.3.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan is klimaatbestendig:

- water in openbare ruimte (waterbergende, ecologische, landschappelijke, recreatieve functie);
- waterberging op eigen terrein;
- groene / bruine daken;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- verblijfsmogelijkheden in gebouwen (nestkastjes, vleermuiskasten etc.)
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;
- goede langzaam verkeersnetwerken.

Hoofdstuk 4 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De NOVI is op 11 september 2020 ondertekend en inmiddels in werking treden. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoendebeschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agropductie;

19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Het plan draagt bij aan de opgave om tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de bestaande Nederlandse woningvoorraad. Met deze ontwikkeling wordt zorg gedragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Hierbij worden kwaliteit en bereikbaarheid onder meer als uitgangspunten genomen, waardoor een goede leefomgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt bij het realiseren van de woonwijk rekening gehouden met het veranderende klimaat en wordt middels diverse maatregelen ervoor gezorgd dat er sprake is van een klimaatbestendige ontwikkeling. Op deze manier draagt het planvoornemen bij aan de nationale doelstelling om de gebouwde omgeving in 2050 CO²-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Bovendien blijkt uit diverse uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van de ontwikkeling van de woonlocatie Grote Braeck, dat deze ontwikkeling geen negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid heeft. Hiermee wordt een gezonde en veilige fysieke leefomgeving gewaarborgd.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan het beleid, zoals omschreven in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, is op 30 december 2011 voor een groot deel in werking getreden en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Het Barro bevat regels voor de borging van dertien nationale belangen. Het gaat hierbij om de volgende belangen:

1. Rijkswaagen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Momenteel bevat het Barro echter alleen die regels die voortkomen uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009) en die tevens terugkomen in de SVIR. Het gaat dan ook om regels ter bescherming van de belangen inzake Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 20 km van het militaire vliegveld Volkel. Hiervoor gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.4 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

Het plan vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro. In de literatuur wordt bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

Betekenis voor het plangebied

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Hiermee is er sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Aangezien het plangebied een agrarische bestemming heeft, zijn er nog geen reguliere woningen voorzien en betreft voorliggende ontwikkeling een toename van 241 woningen. Het planvoornemen valt onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Verantwoording

Met het realiseren van in totaal 241 woningen, wordt ingespeeld op de provinciale behoefte om 120.000 nieuwe woningen in Noord-Brabant te realiseren. Voor de gemeente Meierijstad draagt voorliggend bij aan een gemeentelijke behoefte van 3.940 nieuwe woningen. Specifiek voor Schijndel draagt het plan bij aan de woningbehoefte van 876 woningen in Schijndel. Het plan Grote Braeck is in het 'Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad' (paragraaf 4.3.5) opgenomen in het versnellingsprogramma waarbij ook op uitbreidingslocaties mag worden gebouwd om op korte termijn te voldoen aan de woningbouwbehoefte. Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende doelgroepen.

Voorliggend plan omvat het volgende woningbouwprogramma:

- Vrije kavels voor het dure segment;
- Tweekappers en halfvrijstaande woningen voor het (beperkt) dure segment;
- Seniorenwoningen voor het beperkt dure segment;
- Rug-aan-rug-/hoekwoningen voor het middeldure segment;
- Rug-aan-rug-/tussenwoningen voor het goedkope segment;
- Rijwoningen voor het sociale segment (regulier en levensloopbestendig)
- Rijwoningen voor het middeldure segment;
- Rijwoningen voor het goedkope segment;
- Hoekwoningen voor het middeldure segment;
- Tussenwoningen voor het middeldure segment;
- Hoekwoningen voor het dure segment.

Minimaal 25% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur.

Hoewel bij het realiseren van nieuwe woningen de voorkeur bij inbreidings- en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied ligt, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Een ontwikkeling van deze omvang is niet mogelijk binnen inbreidings- en transformatielocaties. Aangezien de ontwikkeling voorziet in een groot deel van de woningbehoefte binnen Schijndel, Meierijstad en Noord-Brabant, wordt de planlocatie toch als een geschikte locatie gezien. Voorliggend plangebied is in de 'Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel' (paragraaf 4.3.2) aangemerkt als gebied met 'Visie woninguitbreiding toekomst'.

Uit de gemeentelijke woonvisie komt bovendien naar voren dat tussen 2018 en 2028 behoefte is aan 876 woningen in Schijndel. Deze opgave voor Schijndel kan niet alleen met inbreiding gerealiseerd worden. In het kader van de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel (paragraaf 4.3.2) is een inventarisatie gedaan waaruit dit naar voren is gekomen. Uit een analyse van potentiële inbreidingslocaties is naar voren gekomen dat circa 300 woningen op inbreidingslocaties in Schijndel gerealiseerd kunnen worden. Met een behoefte van 876 woningen zijn uitbreidingslocaties noodzakelijk in de behoefte te kunnen voorzien en kunnen de 241 woningen daarom buiten het stedelijk gebied gerealiseerd worden. Hierover heeft reeds regionale afstemming met de Provincie Noord-Brabant plaatsgevonden.

Het woningbouwprogramma van de Grote Braeck betreft een gemixt programma gebaseerd op de verdeling die door de gemeente Meierijstad is opgesteld. Op basis van de maatschappelijke opgaven en demografische verandering, zoals omschreven in de gemeentelijke woonvisie (paragraaf 4.3.4), is in het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief ingespeeld op de woningbehoefte van eenpersoonshuishoudens, starters en ouderen, naar huurwoningen, kleinere en betaalbare woningen, meer gelijkvloerse woningen, appartementen grondgebonden

woningen en vrije kavels. Dit heeft geleid tot een inclusief woningaanbod dat tegemoet komt aan de uitgangspunten, ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de Woonvisie Meierijstad 2018 (paragraaf 4.3.4) en de Brabantse Agenda Wonen (paragraaf 4.2.4.)

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan is aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 14 december 2018 door de Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Met de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vervangen na het inwerking treden van de Omgevingswet.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Deze ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' provinciale hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie ziet enerzijds op het verminderen van het energieverbruik en anderzijds op de verduurzaming van energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied voldoen in ieder geval aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Voorliggend plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer van water plaatsvindt. Het ontwerp van

de woningen, de inrichting van de woonpercelen en de openbare ruimte kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.

- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De 241 woningen kunnen gezien de aard en omvang niet binnen het stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom is gekozen voor een uitbreidingslocaties in het buitengebied, grenzend aan de kern Schijndel. In paragraaf 4.1.3 is onderbouwd dat er een provinciale behoefte is aan 120.000 nieuwe woningen en is gemotiveerd waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied, maar in het buitengebied gerealiseerd wordt. Middels deze motivering wordt een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied passend geacht. Hiermee is het initiatief in lijn met het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen, inclusief de beëindiging van het agrarisch bedrijf, waarbij de stallen en schuren gesloopt zullen worden, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

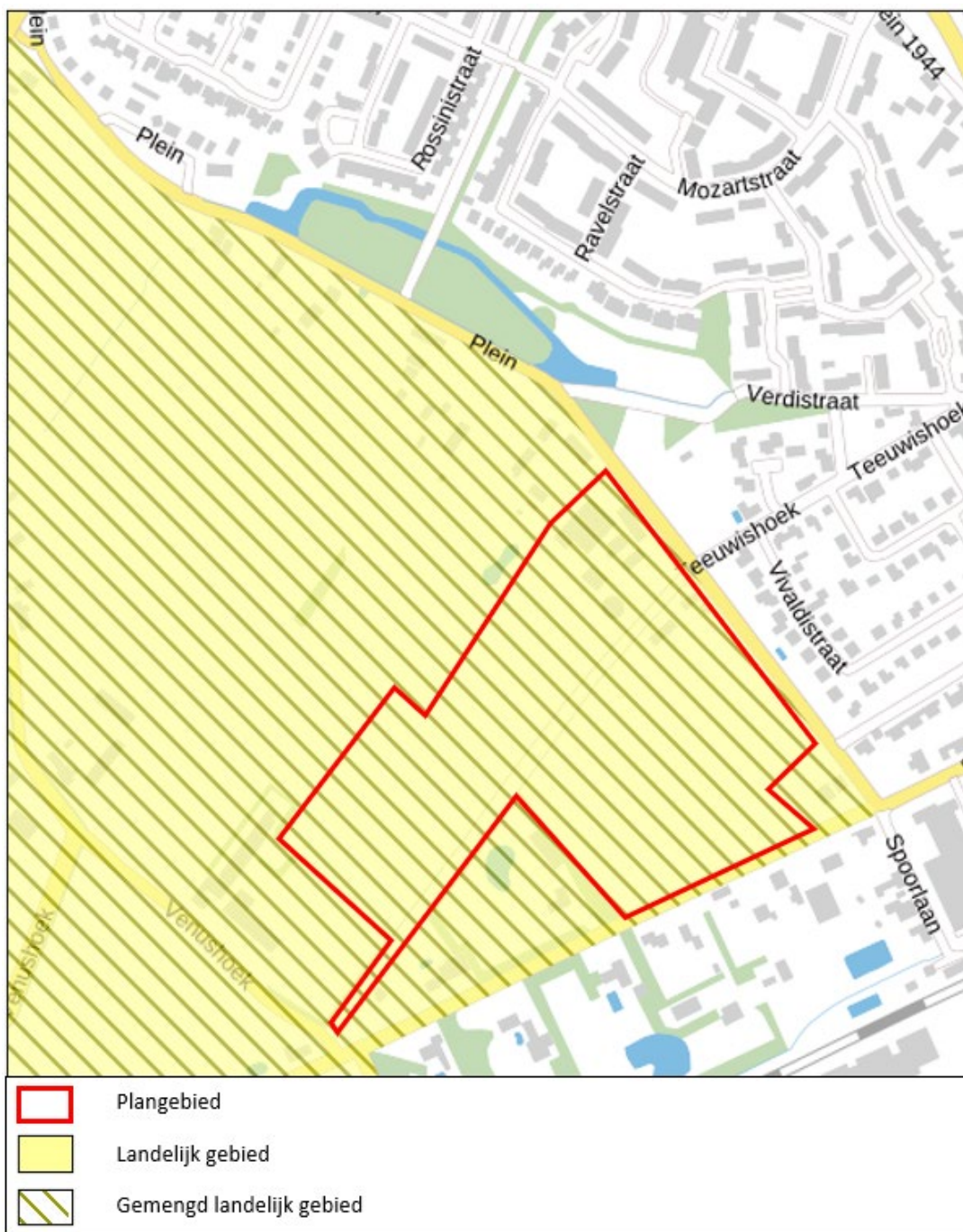
Op 25 oktober 2019 hebben de Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening (IOV) vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie van de IOV dateert van 21 maart 2023. De IOV bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld in lijn met de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking zal treden.

De IOV heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Dit bestemmingsplan is getoetst aan de in hoofdstuk 3 opgenomen 'Instructieregels aan gemeenten' die de richtlijnen bevatten voor besluiten van gemeenten. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

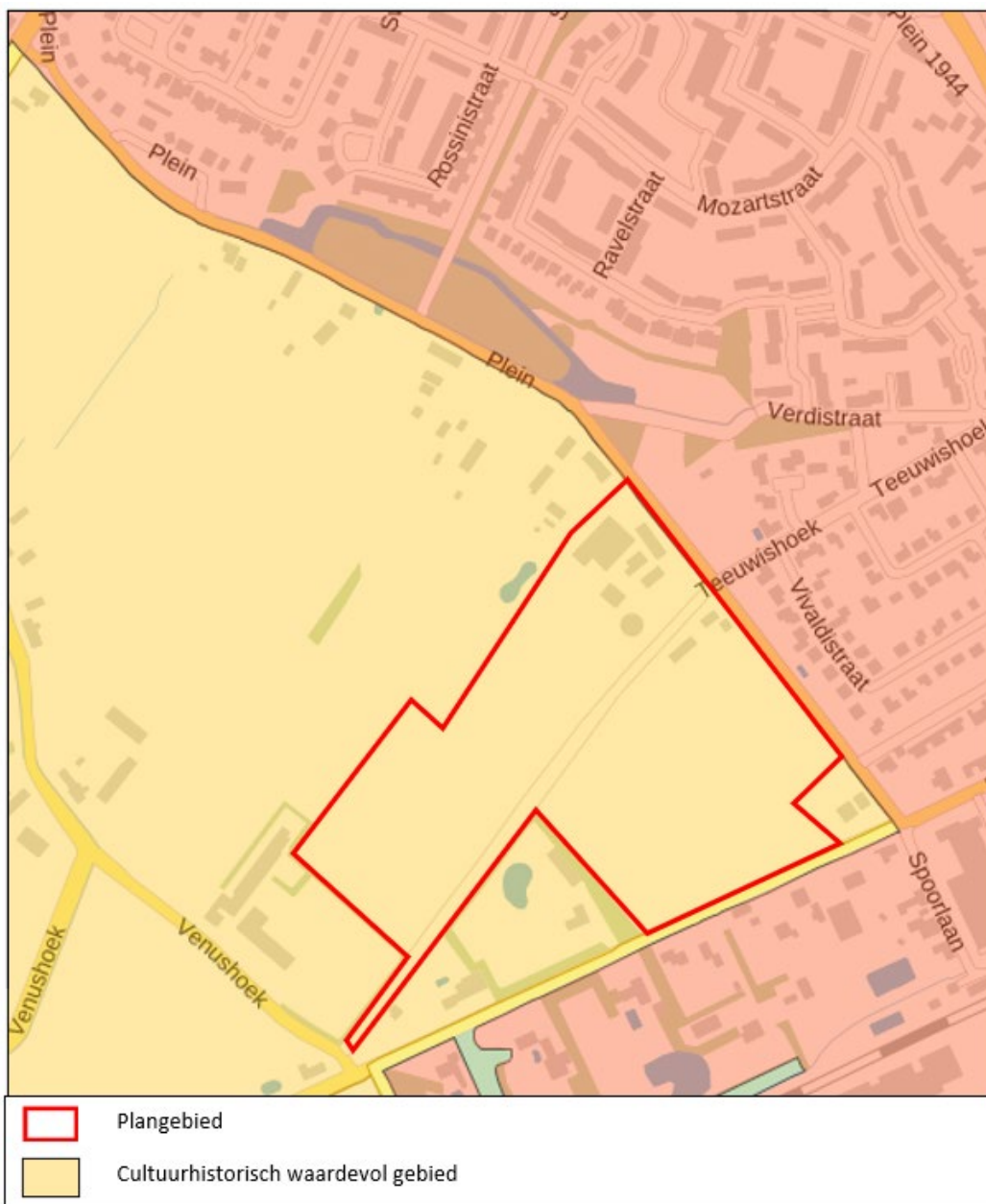
- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het landelijk gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.68 'Wonen in Landelijk gebied' geen nieuwe woningen toegestaan.



UITSNEDE INTERIM OMGEVINGSVERORDENING



UITSNEDE INTERIM OMGEVINGSVERORDENING

Herbegrenzing werkingsgebied

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van de IOV aangemerkt als landelijk gebied waar niet rechtstreeks een stedelijke ontwikkeling mogelijk is.

Op grond van artikel 6.2 IOV is herbegrenzing mogelijk. Op grond van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een aanvraag indienen om een werkingsgebied anders te kwalificeren (herbegrenzing werkingsgebied) ten behoeven van een ruimtelijke ontwikkeling.

In geval van wijziging van het werkingsgebied 'Landelijk gebied' naar een gebied waar gebied waar een uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw wordt mogelijk gemaakt hanteert GS als uitgangspunt dat de gronden eerst worden aangemerkt als werkingsgebied 'Stedelijk afweegbaar'. Daarna is aanpassing naar het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' mogelijk wanneer een stedelijke ontwikkeling nader is vastgelegd.

Herbegrenzing naar Verstedelijking afweegbaar

GS zijn op grond van artikel 5.3 IOV bevoegd de grenzen van een werkingsgebied aan te passen. Voor onderhavig plangebied zijn lid 1 en lid 4 van toepassing. Aan deze leden wordt hieronder getoetst en onderbouwt dat hier toepassing aan kan worden gegeven.

Lid 1

Als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet is wijziging van een werkingsgebied mogelijk:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Voor deze herbegrenzing van het werkingsgebied zijn uitsluiten de leden a, b en c van toepassing:

- ad a Om de gehele ontwikkeling als reguliere woningen te kunnen ontwikkelen is het doelmatig de grens te wijzigen.
- ad b Het doel van de nieuwe werkingsgebieden naar 'Verstedelijking afweegbaar' en aansluitend daarop naar 'Stedelijk gebied' is het in de toekomst concentreren van bebouwing binnen dit werkingsgebied. Door de wijziging ligt alle bebouwing van het te wijzigen gebied in het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' waar een uitbreiding van de kern mogelijk is. Door de ontwikkeling wordt de zuidoostelijke kernrand van Schijndel op een logische manier afgerond. De grenswijziging volgt de reeds bestaande gemeentelijke visie, waarbij de planlocatie is aangeduid als 'Visie woninguitbreiding toekomst' en is daarmee doelmatig.
- ad c Het plan voldoet aan de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening (zie paragraaf 4.2.2.3).

Ter toelichting:

Op basis van de lagenbenadering (zie hoofdstuk 2) en gemeentelijk visie 'Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel (paragraaf 4.3.2) is het plangebied aangemerkt als passende locatie van de uitbreiding van de kern Schijndel met woningbouw.

In de visie is de eikenbladstructuur met de groene lobben leidend bij alle toekomstige ontwikkelingen. Zoals beschreven in paragraaf 4.3.2, wordt deze structuur gewaarborgd en is zowel de groene kwaliteit van het park aan Plein als het einde van de groene lob vastgelegd.

Vanaf daar is gezocht naar een afronding in lijn van de Teeuwishoek richting het Duits lijntje. Hiermee vindt er een logische afronding van de kern Schijndel plaats die in overeenstemming is met de visie.

Een ontwikkeling van deze gronden gaat daarnaast dan ook samen met de beëindiging van het agrarisch bedrijf aan Plein 21 en de sloop van de daarbij behorende overtollige stallen en schuren. Hiermee wordt een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit gerealiseerd.

lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van 'Verstedelijking afweegbaar' dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

ad a	Het plan is regionaal afgestemd (zie paragraaf 4.3.4 en 4.3.5).
ad b	Voorliggend plan wordt een agrarisch perceel omgezet naar een woningbouwlocatie met bijbehorende landschappelijke inpassing. Een en ander verwoord in paragraaf 3.1 en bijlage 2
ad c	In paragraaf 3.1 en 4.3.2 is de aanvaardbaarheid onderbouwd

Herbegransing naar werkingsgebied 'Stedelijk gebied'.

Onder de, op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet (zie ook paragraaf 4.2.3), is het niet langer mogelijk herbegransing 'Verstedelijking Afweegbaar' aan te vragen. Daarom is vooruitlopend op de Omgevingsverordening op verzoek van de Provincie direct verwijdering van de het werkingsgebied 'Landelijk gebied' en toevoeging van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' aangevraagd.

Deze wijziging van de basiskaart 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zal bij de eerstvolgende actualisatie van de Omgevingsverordening worden doorgevoerd.

Conclusie

Omdat voldaan wordt aan de voorwaarden van de IOV hebben Burgemeester en wethouders na de ter inzage legging een verzoek ingediend tot verwijdering van de het werkingsgebied 'Landelijk gebied' en toevoeging van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'.

Over het geheel genomen maakt de wijziging de voorliggende ontwikkeling mogelijk en wordt daarmee tevens de kern logisch afgerond. Het gehele gebied dat als 'Stedelijk gebied' wordt aangemerkt dient te worden heeft een oppervlak van circa 94.000 m².

Woningsplitsing (locatie Plein 21)

In de IOV is voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een mogelijk geboden tot splitsing van deze bebouwing meerdere woonfuncties als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing (artikel 3.69 onder b en c). In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is dit ook weer mogelijk gemaakt in artikel 5.14.

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan Plein 21 is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Om deze waardevolle bebouwing te behouden wordt de splitsing van de bestaande woning in twee wooneenheden mogelijk gemaakt. De overblijvende aanwezig en niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt in dat kader gesaneerd.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- Stalderingsgebied;
- Beperkingen veehouderij;

- Cultuurhistorisch waardevol gebied.

Stalderingsgebied (artikel 2.74 en 3.52 IOV) en Beperking veehouderij (artikel 3.51 IOV)

Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied het gebiedskenmerk 'Beperkingen veehouderij'. Uit lid 1 onder a van artikel 3.51 IOV dat de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten. Het plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Met voorliggend plan wordt de bedrijfsvoering van de bestaande agrarische veehouderij beëindigd. Het plan omvat hiermee geen realisatie van nieuwe veehouderijen en is geheel in lijn met hetgeen omschreven in artikel 3.51 en 3.52 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Cultuurhistorisch waardevol gebied (artikel 3.29)

Het plangebied behoort tot het 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Conform artikel 3.29 IOV moeten in een bestemmingsplan regels gesteld worden voor de bescherming van de eventuele cultuurhistorische waarden.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze waarden. In het Beeldkwaliteit plan, paragraaf 3.1 en paragraaf 5.2.2 wordt nader beschreven dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op cultuurhistorische waarden. Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op belangrijke bestaande structuren, zoals de Teeuwishoek, die door het plangebied loopt. Deze van oudsher bekende onverharde weg blijft in zijn huidige structuur behouden.

Herbepengrenzing werkingsgebied Cultuurhistorisch waardevol gebied

Met de realisatie van voorliggend plan en de in 4.2.2.1 voorgenomen grenswijziging van het stedelijk gebied is het gewenst dat ook de begrenzing van het cultuurhistorisch gebied in de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant gewijzigd worden. Hiervoor is door burgemeester en wethouders ook een verzoek gedaan. Op de kaarten van de Omgevingsverordening zal de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' bij de eerstvolgende actualisatie van de Omgevingsverordening worden verwijderd.

4.2.2.3 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV)

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik,
- de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:

1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Analyse

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een woonlocatie met in totaal 241 woningen ter plaatse van agrarische gronden in het buitengebied van Schijndel. Daarnaast betreft de ontwikkeling het saneren van de stallen en schuren behorende bij het agrarisch bedrijf aan Plein 21 en het omvormen van de twee bedrijfswoningen tot twee reguliere woningen. Gezien de aard en omvang kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom zullen deze 241 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Schijndel verwezenlijkt worden. In paragraaf 4.1.3 is middels een ladderonderbouwing de vraag naar woningen en de behoefte naar een divers woningbouwprogramma in de regio aangetoond en is met zowel het nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid aangetoond dat de ontwikkeling op de voorgenomen locatie passend wordt geacht. Daarnaast wordt middels voorgenomen ontwikkeling de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf aan Plein 21 beëindigd. De stallen en schuren, behorende bij het agrarisch bedrijf worden gesloopt. Hiervoor komen nieuwe woningen in de plaats. Deze woningen zijn op een zorgvuldige wijze binnen het plangebied gesitueerd. Er is hierbij rekening gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden.

Conclusie

Middels voorliggend initiatief wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte in het buitengebied van Schijndel. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met hetgeen opschreven in artikel 3.6 IOV over zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7 IOV)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In artikel 3.7 'Toepassing lagenbenadering' onder lid 2 staat omschreven dat de lagenbenadering effecten omvat op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor

een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de IOV Noord-Brabant specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Analyse

Met het beoogde plan worden in totaal 241 woningen gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied, zie hoofdstuk 2 en paragraaf 5.2.2. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging (tussen ontwikkelaars en gemeente) tot stand gekomen.

Conclusie

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8 IOV)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Analyse

De meerwaarde wordt gecreëerd door:

- het beëindigen van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf aan Plein 21;
- het wegnemen van de verouderde stallen en schuren, behorende bij het agrarisch bedrijf;
- het realiseren van nieuwe woningen met een divers programma die tegemoet komen aan de behoefte uit de regio;
- het realiseren van nieuwe woningen die ingepast zijn in het landschap, waardoor er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk wordt ontstaat;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie.

Conclusie

Middels voorliggend initiatief wordt meerwaarde gecreëerd. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met hetgeen opschreven in artikel 3.8 IOV over meerwaardecreatie.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV)

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor het bepalen van de benodigde investering is een categorie-indeling van toepassing, met elk vereisten aan de kwaliteitsverbetering.

Hieronder zijn de regels opgenomen die gepaard gaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap bij ontwikkelingen in het Landelijk gebied.

Ten behoeve van de Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV) geldt :

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg, worden nagekomen.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat mede:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Analyse

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een woonlocatie met in totaal 241 woningen ter plaatse van agrarische gronden in het buitengebied van Schijndel. Daarnaast betreft de ontwikkeling het saneren van de stallen en schuren behorende bij het agrarisch bedrijf aan Plein 21 en het omvormen van de twee bedrijfswoningen tot twee reguliere woningen. De nieuwe te realiseren woonlocatie, de Grote Braeck, is landschappelijk ingepast, waarbij er rekening is gehouden met ecologische-, landschappelijke- en milieutechnische waarden. Zo is bij het ontwerp onder meer rekening gehouden met de van oudsher bekende structuur, de Teeuwishoek. Daarnaast zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat de randen van het plangebied een open karakter behouden en er overal het landschap beleefbaar is. Richting de groene lob aan de noordoostzijde is een opening en zichtlijn behouden richting dit open landschap. Deze aspecten leveren een ruimtelijke kwaliteitswinst op. Bovendien is de bebouwing aan Plein 21 aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door de transformatie naar twee reguliere woningen, blijft enerzijds de hoofdvorm van de langgevelboerderij behouden en wordt anderzijds leegstand en verloedering voorkomen. Met de sloop van de overvloedige stallen/schuren wordt tevens bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

De Interim Omgevingsverordening is onder andere door de gemeente Meierijstad doorvertaald in de zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) en is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking wordt verleend.

Niet alle ontwikkelingen hebben dezelfde impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die huishouden in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- dat er sprake van nieuw ruimtebeslag of dat er gebruik gemaakt wordt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving, (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie)
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

De Gemeente Meierijstad vindt het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan aansluit bij gemaakte regionale afspraken. Daarom is zoveel mogelijk gekozen voor een uniforme aanpak. De gemeenten Uden, Bernheze, Oss, Schijndel, Mill en Sint Hubert hebben gezamenlijk in overleg met de provincie een notitie opgesteld over de uitwerking van de Landschappelijke Inpassingregeling (Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden, Maart 2017).

Op basis van de LIR zijn drie verschillende categorieën te onderscheiden die de basis vormen voor de nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap:

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist.

In voorliggend plan is sprake van een planmatig stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de landschappelijke inpassingen geldt dat er sprake is van:

- een categorie 2 ontwikkeling voor wat betreft de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee reguliere woningen ter plaatse van Plein 21. Het betreft een cultuurhistorisch waardevol gebouw, wat door de splitsing behouden kan blijven. Hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing.
- een categorie 3 ontwikkeling, voor het overige deel van het plangebied, waarvoor een grenswijziging noodzakelijk is. Voor dit deel geldt de verplichting tot het realiseren van een landschappelijke tegenprestatie, de zogenaamde 1% regeling. Met betrekking tot deze regeling kan worden gesteld dat hier ruimschoots aan wordt voldaan. Enerzijds met de sloop van de bestaande boerderij, Anderzijds met de inzet van de 10 Ruimte voor Ruimte-titels. Deze vertegenwoordigen een waarde van € 1.250.000,- van in de in het verleden behaalde kwaliteitswinst door het opkopen van rechten en het sloop van stallen, hetgeen het betreffende percentage van de waarde van de uitgeefbare m² ruimschoots overstijgt. Met de beoogde inrichting van het plangebied zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2) wordt voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing. De afspraken rondom realisatie zijn verankerd in een anterieure overeenkomst. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het realiseren van

de landschappelijke inpassing.

4.2.2.4 Conclusie

Vooruitlopend op toepassing van de toevoeging van het werkingsgebied 'Verstedelijk afweegbaar', voldoet het plan aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de regels van destijds met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. De regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt voor de Omgevingsverordening die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Vanwege de aansluiting op uit de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn er ten opzichte van de Interim Omgevingsverordening diverse wijzigingen doorgevoerd:

1. Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels.
2. Diverse nadere regelingen zijn in de Omgevingsverordening verwerkt.
3. De beoordelingsregels voor het bevoegd gezag voor de vergunningverlening zijn in een apart hoofdstuk 4 opgenomen.
4. Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Hiervoor zijn nieuwe algemene regels opgenomen en ook instructieregels voor het omgevingsplan om bij bouwactiviteiten verontreiniging van het grondwater te voorkomen.
5. De regulering van activiteiten binnen Stillegebied en Gesloten stortplaatsen zijn aangepast aan het systeem van de Omgevingswet. Bij stillegebieden geldt voortaan een meldplicht en bij gesloten stortplaatsen een vergunningplicht.
6. De vrijstellingen voor de vergunning voor de ontgrondingsactiviteit zijn afgestemd op de bepalingen uit de Omgevingswet.
7. De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
8. De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling gebaseerd op de Wro zijn niet meer in de Omgevingsverordening opgenomen maar via een voorbereidingsbesluit in het tijdelijke regeldeel geplaatst.
9. Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.
10. Er zijn regels opgenomen voor zwemwaterbeheer.

Naast deze noodzakelijke aanpassingen zijn ervaringen en nieuwe inzichten benut om de regeling te verbeteren:

- Opname maatwerkregels voor een maximale boordiepte voor gesloten bodemenergiesystemen.
- Opname regels voor grondverzet, inclusief de toepassing van PFAS-houdende grond, in grondwaterbeschermingszones.
- Aanscherping regeling houtopstanden.

- Opname uitzonderingsregeling voor veehouders die in 2028 willen stoppen met bedrijf.
- Verschillende rood-voor-groenregeling zijn samengevoegd tot één regeling 'Maatwerk voor omgevingskwaliteit'.
- Voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtekavels door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is een aparte regeling opgenomen.
- Opname maatwerkregeling voor de verplaatsing van een bestaande functie naar een nieuwe locatie, zijnde geen vrijkomende locatie.
- Opname peelrandbreuk binnen Aardkundige waarden en enkele belangrijke gebieden binnen Cultuurhistorische waarden.
- Rond een aantal beken die van belang zijn voor een klimaatbestendig en robuust watersysteem is een zone Groenblauwe waarden opgenomen.
- Verruiming van de mogelijkheden voor (nieuwe) collectieve woonvormen plus de mogelijkheid voor inpandige splitsing van woonboerderijen in het landelijk gebied.
- Gebieden Verstedelijking afweegbaar zijn vervallen. Het is aan de gemeente om op basis van de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken over stedelijke ontwikkelingen.
- Opname van een nieuwe locatie Bebouwd gebied voor grote bebouwingsconcentraties in het landelijk gebied zoals grootschalige bovenregionale recreatievoorzieningen, bedrijvenclusters in landelijk gebied en clusters met 50 woningen of meer.
- Regels voor plantaardige teelten zijn vereenvoudigd. Als rekening wordt gehouden met aanwezige waarden zijn er onder andere ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen en solitaire glastuinbouw.
- Voor de ontwikkeling van zonneparken is de zonneladder nadrukkelijker in de regels uitgeschreven. Voor windturbines is een voorwaarde opgenomen dat mitigerende maatregelen moeten worden getroffen om faunaslachtoffers tegen te gaan.
- De scheepvaartklassen van een aantal vaarwegen is aangepast aan de feitelijke functie.

Bovenstaande wijzigingen hebben geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan. Nadere toetsing aan de regels uit de Omgevingsverordening is daarom niet noodzakelijk.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

Op 19 september 2017 hebben de Provinciale Staten de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De Brabantse Agenda Wonen is gericht op het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Middels deze agenda wordt aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met 11%, ofwel zo'n 120.000 woningen, toenemen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, betaalbare koop en middeldure huur, blijft een punt van aandacht.

Uitbreidingslocaties

Om in te spelen op bovengenoemde prognoses en ambities dient het planaanbod, zowel kwalitatief, kwantitatief als ruimtelijk, regionaal afgewogen te worden. De Brabantse Agenda Wonen legt het accent op duurzame verstedelijking en op 'goede woningbouwplannen' die in lijn hiermee worden ontwikkeld. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties hierbij de voorkeur hebben, kan slechts met transformatie en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied niet worden voldaan aan de prognoses, ambities en vraag naar woningen, waardoor uitbreiding onontkoombaar is. Een duurzaam verstedelijkingsbeleid vraagt hierbij om regionale afweging én afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen én uitbreidingslocaties (richtinggevend principe). Hierbij dient ook rekening te worden gehouden de ruimtelijke-kwalitatieve opgaven en de veranderende vraag op de woningmarkt. Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen. De 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' sluit aan bij een duurzaam verstedelijkingsbeleid, waarbij in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning in het buitengebied ontwikkeld kan worden.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende doelgroepen.

Voorliggend plan omvat het volgende woningbouwprogramma:

- Vrije kavels voor het dure segment;
- Tweekappers en halfvrijstaande woningen voor het (beperkt) dure segment;
- Seniorenwoningen voor het beperkt dure segment;
- Rug-aan-rug-/hoekwoningen voor het middeldure segment;
- Rug-aan-rug-/tussenwoningen voor het goedkope segment;
- Rijwoningen voor het sociale segment (regulier en levensloopbestendig)
- Rijwoningen voor het middeldure segment;
- Rijwoningen voor het goedkope segment;
- Hoekwoningen voor het middeldure segment;
- Tussenwoningen voor het middeldure segment;
- Hoekwoningen voor het dure segment.

Minimaal 25% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur.

Met de toevoeging van in totaal 241 woningen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de concrete behoefte van 120.000 nieuwe woningen. Hoewel bij het realiseren van nieuwe woningen de voorkeur bij inbreidings-en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied ligt, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Desondanks is de planlocatie een geschikte locatie, aangezien voorliggend plangebied in de 'Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel' (paragraaf 4.3.2) is aangemerkt als 'Visie woninguitbreiding toekomst'. Middels een Ladderonderbouwing (paragraaf 4.1.3) is tevens onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling de behoefte naar nieuwe woningen, met bijbehorende programma, tegemoet komt. Daarnaast wordt door het realiseren van de woonwijk de Grote Braeck het bouwtempo verhoogd en kunnen de 5.750 woningen, waar volgens de prognose in 2040 behoefte aan is, in een korter tijdsbestek gerealiseerd worden (paragraaf 4.3.5). Met de realisatie van in totaal 241 woningen, en de transformatie van de twee bedrijfswoningen aan Plein 21 naar twee reguliere woningen, wordt invulling gegeven aan de ambities en uitgangspunten van de provincie. Uit de gemeentelijke woonvisie komt bovendien naar voren

dat tussen 2018 en 2028 behoefte is aan 876 woningen in Schijndel. Deze opgave voor Schijndel kan niet alleen met inbreiding behaald worden. Het kader van de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel (paragraaf 4.3.2) is een inventarisatie gedaan waaruit dit naar voren is gekomen. Uit een analyse van potentiële inbreidingslocaties is naar voren gekomen dat ca. 300 woningen op inbreidingslocaties in Schijndel gerealiseerd kunnen worden. Met een behoefte van 876 woningen zijn uitbreidingslocaties noodzakelijk in de behoefte te kunnen voorzien en zullen de 241 woningen daarom buiten het stedelijk gebied gerealiseerd worden. Hierover heeft reeds regionale afstemming met de Provincie Noord-Brabant plaatsgevonden.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met de Brabantse Agenda Wonen.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Ruimte Schijndel

Op 31 mei 2012 heeft de voormalige Gemeente Schijndel, nu Gemeente Meierijstad, de structuurvisie Ruimte Schijndel vastgesteld.

De structuurvisie maakt het daarnaast mogelijk om lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen. Via de structuurvisie legt de gemeente, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, de lange termijndoelen vast. De volgende vier kernwaarden waren het uitgangspunt bij de totstandkoming van deze structuurvisie Ruimte:

- verdieping van de Strategische Visie;
- behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
- regierol voor de gemeente Schijndel;
- transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes

Op het gebied van wonen wordt in de structuurvisie omschreven dat een woningbouwopgave vrijwel geheel binnen de officiële fysieke begrenzing van het stedelijk gebied van Schijndel opgevangen dient te worden. Dit komt neer op herontwikkeling in plaats van uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij is de Woonvisie van groot belang om tijdig knelpunten te analyseren. Daarnaast is het belangrijk om bij een verregaande stedenbouwkundige ontwikkeling van Schijndel, de kenmerkende Schijndelse eigenschappen in de veranderingen een voorname rol te laten spelen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen liggen er keuzes open die sterk samenhangen met de robuuste groen-blauwe, landschappelijke identiteit. De keuzes die gemaakt moeten worden, betreffen de toekomst van de groene gebieden en in het bijzonder landschappelijk gezien:

- het Duits Lijntje als ecologische verbindingszone (EVZ);
- de combinatie van wateropvang / wandelroutes in het kernrandgebied van Schijndel, en
- behoud cultuurhistorische woonbebouwing.

In de Structuurvisie Buitengebied zijn ambities geformuleerd die vanuit strategisch niveau direct doorwerken naar de uitvoering voor kwaliteitsverbetering van het landschap in combinatie met agrarische bedrijfsvoering. Deze koppeling is zo wezenlijk voor het behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, dat het integraal in deze ruimtelijke structuurvisie is besproken.

- Leidend voor Schijndel is daarom de keuze om binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties ruimte te bieden voor toevoeging van nieuwe bebouwing en nieuwe functies. Daaraan gekoppeld is een compensatiemaatregel om in het omliggende landschap te investeren in natuur en landschap.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitenstedelijk gebied zal specifiek aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij dient niet alleen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen na te streven, maar ook te kijken naar kwaliteitsverbetering in het omliggende landschap.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1.

Gezien de aard en omvang kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Het plangebied is echter in de Structuurvisie Ruimte Schijndel niet aangemerkt als 'Zoekgebied wonen'. Daarmee past voorliggende ontwikkeling niet binnen de kaders van de Structuurvisie Ruimte uit 2012.

Het is echter wel mogelijk af te wijken van structuurvisie, mits dit in het bestemmingsplan goed wordt onderbouwd.

Door de aanleg van de Structuurweg en de wens te voorkomen dat de afzonderlijke kleine kernen met cultuurhistorische kwaliteiten onderdeel worden van de grote kernen is de het uitbreiden van Schijndel in noordoostelijke richting niet meer gewenst. Tevens was met de toegenomen woningbehoefte ook behoefte aan een herijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Daarom is in 2020 een nieuw ruimtelijk wensbeeld voor de uitbreidingen van Schijndel opgesteld 'De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel'. Deze notitie betreft een actualisatie van het ruimtelijk beleid van Schijndel. In de volgende paragraaf is deze beschreven.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen Structuurvisie Ruimte Schijndel. In dit bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.3.2 beschreven waarom er afwijkend ruimtelijk beleid is opgesteld en hoe dit er nu uit ziet,

4.3.2 De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel

Inleiding

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.

Aanleiding wijziging ruimtelijke visie

De druk op de Schijndelse woningmarkt is groot. Tot 2028 ligt er een opgave om binnen de kern Schijndel circa 700 woningen te realiseren. Deze woningen kunnen niet binnen de bestaande kern worden gerealiseerd (zie 4.3.5). Deze Bouwsteen richt zich vooral op de ruimtelijke kwaliteiten van Schijndel en hoe deze kwaliteiten ook in de toekomst met de gevraagde opgaven kunnen worden behouden. Het gaat daarbij om het aangeven van ontwikkelingsrichtingen, kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en ruimtelijke kwaliteitskaders. Zo gaat het in dit beleidsdocument bijvoorbeeld meer om de vraag welke soort woningen op welke plaats kunnen worden gebouwd, dan om het vastleggen van de aantallen te bouwen woningen per jaar.

Analyse

In de ruimtelijke analyse van Schijndel zien we dat dit dorp zich lineair ontwikkeld heeft op een hoger gelegen zandrug tussen de Dommel en de Aa. De centrale dorpsweg, de Hoofdstraat heeft drie kernen gekend rondom drie kerken, waar woonbebouwing en voorzieningen gesitueerd waren. Vanuit deze kernen is Schijndel gegroeid aan weerszijden van de bebouwing langs de hoofdweg op de iets lager gelegen gronden achter de zandrug.

Die ontwikkeling is zo gegaan dat er steeds groene ruimte tussen de bebouwing open bleef, met bospercelen en agrarische grond. Hier werden de groene voorzieningen voor de nieuwe woonbuurten in gesitueerd, zoals sportvelden en parken. Zo zijn de voor Schijndel kenmerkende 'groene wiggen' ontstaan, die door de bewoners van Schijndel als een belangrijke kwaliteit gezien worden. Dorp en land zijn sterk verweven. Iedereen woont dicht bij het landschap; veel mensen wonen aan het groen door de grote randlengte van de wiggen én vanuit de groene wiggen wandel of fiets je via de wiggen naar het buitengebied toe.

Althans tot het jaar 2000, toen de Structuurweg gereed kwam, die als een ceintuur langs de noord-oost en oostzijde van Schijndel is gelegd. De fysieke relaties met het dal van de Aa zijn toen op een aantal plaatsen opgeheven in verband met de doorstroomcapaciteit en verkeersveiligheid. Door de aanleg van een geluidswal langs de Structuurweg is ook de visuele relatie, vanuit het dorp met het landschap en omgekeerd, verbroken. De woonbebouwing is door gezet tot aan de geluidswal. De verwevenheid van dorp en land bestaat hier niet meer. Daarom is niet overwogen om voor uitbreidingslocaties verder in noord-oostelijke richting te zoeken.

Daarbij kwam dat Wijbosch al flink is gegroeid in de richting van Schijndel en dat Meierijstad wil voorkomen dat de afzonderlijke kleine kernen met cultuurhistorische kwaliteiten onderdeel worden van de grote kernen. Meierijstad onderscheidt zich van andere steden door de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle plekken verspreid in de hele gemeente, bestaande bij de gratie van de wisselwerking tussen dorps en landelijk gebied, en wil dat graag zo houden. De nabijheid van het landschap is een belangrijke waarde voor de afzonderlijke kernen van Meierijstad.

Voor de toekomstige uitbreidingen is daarom ook gekeken naar de zuid-westelijke rand van Schijndel. Ook hier bestaat een meanderende rafelige dorpsrand en dringen groene wiggen diep in het dorp door.

11 Kernkwaliteiten

Voor nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan inbreiding van de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering, zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Initiatieven met betrekking tot woningbouw moeten voldoen aan ruimtelijke kwaliteitscriteria. De elf kernwaarden van Schijndel dragen er toe bij dat Schijndel haar eigen specifieke dorpsidentiteit behoudt. In deze Bouwsteen worden 11 kernkwaliteiten voor ontwikkelingen benoemd:

1. Compacte bebouwingsopzet op de smalle dekzandrug;
2. Groene wiggen, die diep doordringen tot in de bebouwde kom van het dorp;
3. Robuuste bomenstructuur, langs wegen en paden in het dorp die naar het omliggende landschap leiden en van cultuurhistorische waarde kunnen zijn, maar ook vanuit ecologie, klimaatadaptatie en tegengaan van hittestress van belang zijn;
4. Compacte dorpskern: huiskamer van Schijndel;
5. 't Noord en 't Zuid;
6. Compleet aanbod van onderwijsvoorzieningen;
7. Bloeiend verenigingsleven;
8. Kunst en Cultuur;
9. Kleinschalige bedrijventerreinen in gebied in de dorpsstructuur;
10. Dorps bebouwing;
11. Zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

De juiste woningen moeten op de juiste plaats worden gebouwd. Toekomstbestendig bouwen betekent doorstroming bevorderen, zodat de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk benut blijft. Transformatie van vrijkomende bebouwing, mits geschikt, kan eveneens worden benut. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties de prioriteit hebben, is er ook gezien de behoefte op korte termijn aan nieuwbouw, uitbreiding nodig. Uit de analyse is immers gebleken dat alleen met inbreiding niet in de volledige opgave kan worden voorzien.

Dorpsuitbreiding Schijndel

Dorpsuitbreiding is alleen dan aan de orde, wanneer naast de andere genoemde opties versnelling noodzakelijk blijkt. Het is dan denkbaar dat er aan de rand van het dorp een uitbreiding van woningen komt. Ook hiervoor geldt dat dit bij voorkeur op locaties gebeurt waar ruimtelijke/milieu knelpunten worden opgelost en ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd.

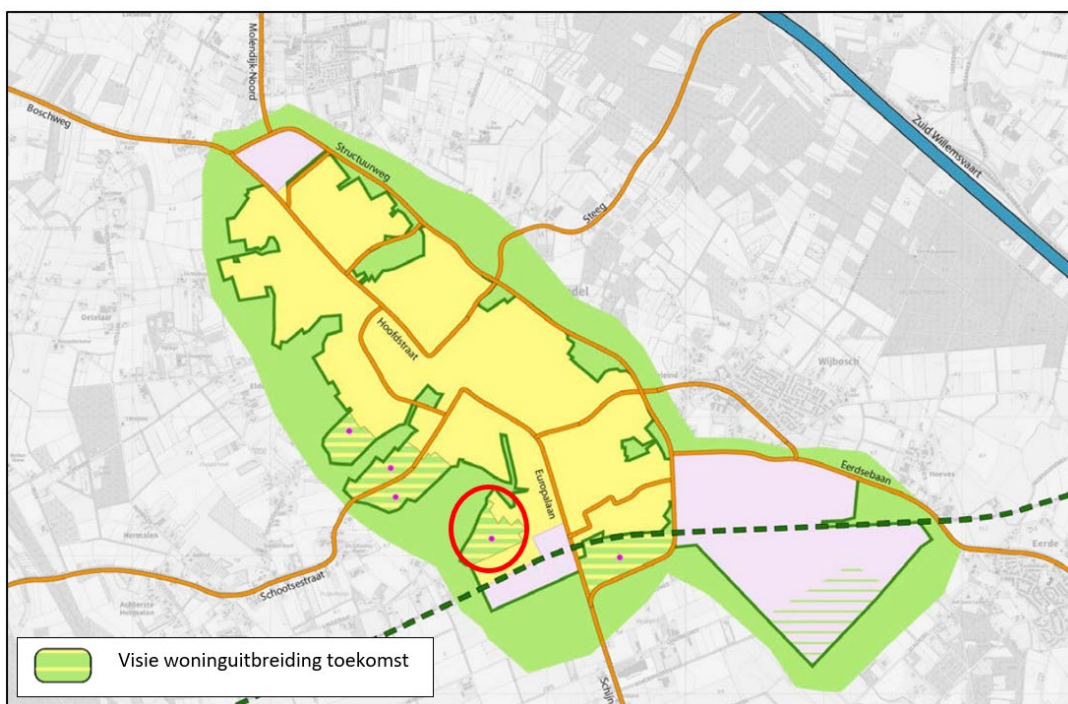
In deze recente visie op de uitbreidingslocaties is bij de keuzes van de uitbreidingslocaties er vanuit gegaan dat een nieuwe uitbreiding vanzelfsprekend moet aansluiten op het bestaande dorps weefsel met een optimale bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Ook moet de locatie een bijdrage leveren aan de verlenging van de rand van het dorp en de vorming van landschappelijke lobben. Door de gewijzigde inzichten met betrekking tot dorpsuitbreidingen

komen de locaties voor de toekomstige uitbreidingen niet meer geheel overeen met de in de Interim Omgevingsverordening (IOV) aangeduide locaties 'Verstedelijking afweegbaar'. Bij toekomstige uitbreidingsvraagstukken zal daarom de nieuwe visie leidend zijn en niet de bouwmogelijkheden vanuit de IOV.

Voor uitbreiding komen de locaties in aanmerking die een kwalitatieve verbetering voor het dorp betekenen. In de Bouwsteen is het eikenblad gebruikt als symbool van de ruimtelijke basisstructuur van Schijndel. Hier kunnen we duurzame woonbuurten maken, die de bestaande wiggen vergroten door erlangs te gaan bouwen richting buitengebied. Door deze tevens te situeren aan bestaande wegen richting de Hoofdweg in Schijndel, die nog voldoende capaciteit hebben om toename van dorpsverkeer te verwerken, de Langstraat, de Schootsestraat, en de Putsteeg, is er geen Structuurweg nodig langs deze kant van het dorp en kan de verwevenheid van dorp en land blijven bestaan. Voor de nieuwe woonbuurten is alleen de aanleg van een interne verkeersstructuur nodig, waardoor de hoeveelheid te realiseren verharding beperkt kan blijven. Vanuit duurzaamheidsperspectief is dit een belangrijke overweging.

In alle toekomstige ontwikkelingen is de 'eikenbladstructuur' leidend. Dit houdt in dat de rafelrand en groene wiggen behouden dienen te blijven. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen de randlengte met het landschap zo groot mogelijk houden. Dat betekent dat de groene lobben gehandhaafd dienen te worden.

Op onderstaande kaart zijn de dorpsuitbreidingslocaties aangegeven. Het plangebied is hierin rood omcirkeld.



UITSNEDEN DE RUIMTELIJKE BOUWSTEEN VOOR SCHIJNDEL MET PLANGEBIED AANGEDUID ALS 'VISIE WONINGUITBREIDING TOEKOMST'

Uitgangspunten woningbouwopgaven

Voor de woningbouwopgave dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

1. "Bij alles wat we doen rekening houden met de effecten op 'elders' en 'later' "

- (duurzaamheidsvisie);
2. Bij alle nieuwbouw moet worden aangesloten op de Woonvisie van Meierijstad.
 3. Nieuwe woonbebouwing wordt ontwikkeld tezamen met nieuwe groenvoorzieningen, voldoende parkeren, rekening houden met voetgangers, sociale veiligheid, verlichting, waterberging en voldoende ruimte voor boomclusters, straten met groen en bomen en groene erfscheidingen tussen private domein en het publieke domein. Waar mogelijk worden bestaande boomstructuren versterkt. Bij de inrichting biodiversiteit nastreven aansluitend op de Duurzaamheidsvisie Meierijstad;
 4. Nieuwbouw past binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen: kleine bebouwingskorrel met afwisselend programma op relatief grote kavels. Voortuinen en groene erfafscheidingen. De kavels liggen met hun voorzijde aan openbaar gebied.
 5. De openbare ruimtestructuur van nieuwbouwbuurten sluit op een vanzelfsprekende manier aan op het bestaande netwerk van Schijndel.
 6. Nieuwbouw bevordert, waar mogelijk, versterking van het fijnmazig netwerk van openbaar gebied in het dorp . Daarbij worden historische paden die verloren zijn gegaan, zoals kerkpaden, waar mogelijk hersteld.
 7. Uitbreiding versterkt de groenstructuur van Schijndel: de meanderende dorpsrand en de structuur van groene wiggen.
 8. De relatie vanuit de bebouwing met het landschap blijft bij uitbreiding aanwezig.
 9. Waar mogelijk continuïteit aanbrengen in de langzaam verkeerverbindingsstructuur tussen het dorp en het buitengebied.
 10. Bestaande wegen, die een andere functie krijgen door de realisatie van nieuwbouw, krijgen tegelijkertijd een aangepaste inrichting.
 11. De gemeentelijke sneltoetscriteria van Meierijstad zijn van toepassing.
 12. De Schijndelse spelregels op straatniveau zijn van toepassing voor een duurzame, leefbare, mooie leefomgeving met toekomstwaarde.

Analyse

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een woonlocatie met in totaal 241 woningen ter plaatse van agrarische gronden in het buitengebied van Schijndel. Gezien de aard en omvang kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom zullen deze 241 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Schijndel verwezenlijkt worden. Op bovenstaande kaart is het plangebied aangeduid als 'Visie woninguitbreiding toekomst', waardoor de planlocatie passend wordt geacht.

Middels voorliggende ontwikkeling wordt de 'eikenbladstructuur' met de groene wiggen versterkt. De situering van de woningen en de afwisseling van een divers programma met onder meer relatief grote vrije kavels en kleinere rijwoningen zorgen dat de woonlocatie de Grote Braeck bestaat uit karakteristieke Schijndelse bebouwing. Daarnaast zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat de randen van het plangebied een open karakter behouden en er overal het landschap beleefbaar is. Richting de groene lob aan de noordoostzijde is een opening en zichtlijn behouden richting dit open landschap. Deze aspecten leveren een ruimtelijke kwaliteitswinst op. Naast de landschappelijke inpassing van het plan, is zowel binnen openbare ruimte als de uitgeefbare percelen van het plangebied groen voorzien in de vorm van groene hagen, bomen, wadi's en grasvelden. Op deze manier wordt er gestreefd naar biodiversiteit, dat aansluit bij de Duurzaamheidsvisie van de Gemeente Meierijstad. Tegelijkertijd ontstaat middels deze groene inrichting een woonwijk met een landelijk karakter.

Bij de planontwikkeling van Grote Braeck worden ook onderstaande waarden versterkt:

- traditie van zorgvuldig ruimtegebruik doorzetten
In Grote Braeck is ingespeeld op het grote waterbergend vermogen wat de uitbreidingen aan de zuid-westelijke kant van Schijndel moeten hebben door hun lagere ligging. In het groen in de buurt is aan weerszijden van de Teeuwishoek openbaar groen gesitueerd, van voldoende maat om medegebruik voor de waterberging in op te kunnen nemen, naast de recreatieve functie van het groen.
- stellen van kwaliteitseisen aan de nieuwe ontwikkelingen
In de verkavelingsopzet van Grote Braeck is nadrukkelijk rekening gehouden met een goede aansluiting op de Langstraat, waar de tegenoverliggende bestaande bebouwing uit vrije kavels bestaat. Ook in Grote Braeck zijn vrijstaande woningen aan de Langstraat gesitueerd.
- respecteren van landschappelijke en cultuurhistorisch waarden.
Voor de inpassing van beide waarden is de Teeuwishoek een voorbeeld. Het is een zandpad dat van Plein naar de hoek Langstraat/Venushoek loopt. Het was vroeger het pad vanuit Schijndel, waarlangs de schapen van en naar de hei gebracht werden. Dit cultuurhistorisch van belang zijnde element is in het plan opgenomen in het groen en behoudt de recreatieve functie. Bovendien zijn de twee bedrijfswoningen aan Plein 21 aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door de transformatie naar twee reguliere woningen, blijft enerzijds de hoofdvorm van de langgevel boerderij behouden en wordt anderzijds leegstand en verloedering voorkomen.

Op basis van de provinciale en gemeentelijke woonvisie is met een ladderonderbouwing (4.1.3) de vraag naar woningen en de behoefte naar een divers woningbouwprogramma in de regio aangetoond. Middels dit plan wordt zowel voldaan aan de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbehoefte in Schijndel.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen De Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel.

4.3.3 Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied

De provincie Noord-Brabant vereist als compensatie voor bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied, naast een gedegen landschappelijke inpassing, (extra) maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De voormalige gemeente Schijndel heeft dit provinciale beleid nader uitgewerkt in de 'Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied'. De nota legt onder meer vast hoe de omvang van de benodigde bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden berekend en welke maatregelen ingezet mogen worden. De gekozen systematiek sluit aan bij de werkwijze van de regiogemeenten uit Noordoost-Brabant.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1. De nieuwe te realiseren woonlocatie, de Grote Braeck, is landschappelijk ingepast, waarbij er rekening is gehouden met ecologische-, landschappelijke- en milieutechnische waarden. Zo is bij het ontwerp onder meer rekening gehouden met de van oudsher bekende structuur, de Teeuwishoek. Daarnaast zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat de randen van het plangebied een open karakter behouden en er overal het landschap beleefbaar is. Richting de groene lob aan de noordoostzijde is een opening en zichtlijn behouden richting dit open landschap. Deze aspecten leveren een ruimtelijke kwaliteitswinst op. Bovendien is de bebouwing aan Plein 21 aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door de transformatie naar twee reguliere reguliere woningen, blijft enerzijds de hoofdvorm van de langgevel boerderij behouden en wordt anderzijds leegstand en verloedering voorkomen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan ook een Beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld. De inrichting van de buitenruimte en landschappelijke inpassing vormt een integraal onderdeel van dit BKP. Het BKP is als bijlage 2 bijgevoegd.

4.3.4 Woonvisie Meierijstad 2018

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van de Gemeente Meierijstad de Woonvisie Meierijstad 2018 vastgesteld. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met huurdersgroepen, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars, ondernemers en bewoners in Meierijstad.

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

De uitdaging is om in te spelen op de maatschappelijke opgaven, waar vergrijzing en gezinsverdunding aan de orde zijn. Hierbij is het aandachtspunt om een inclusieve samenleving te creëren, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt. Zo dient het woonbeleid toekomst bestendig te zijn en gebaseerd te zijn op de woningbehoefte van de woningzoekenden. Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van onze eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de Gemeente Meierijstad ruimte aan woningbouwplannen. Hierbij zijn duurzaam en zorgvuldig gebruik van de ruimte en bestaand vastgoed punten van aandacht. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte, maar ook naar de lange termijn. Hierbij dient het goede van het landelijk wonen behouden te blijven en de stedelijke kern aantrekkelijker gemaakt en versterkt te worden. Om dit te bewerkstelligen is samenwerken met zowel de plaatselijke En partners en inwoners, als met de regio van belang. De Gemeente Meierijstad focust zich 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.

In de afgelopen jaren is het bouwen van woningen achter gebleven bij de behoefte en dat heeft tot tekorten op de woningmarkt geleid. Bij de realisatie van nieuwe woningbouwplannen geeft de Gemeente Meierijstad prioriteit aan inbreidings- en transformatieplannen boven uitbreidingsplannen, waarbij kwaliteitsverbetering het uitgangspunt is.

Kwantitatieve woningbehoefte in Meierijstad

Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte (jaarlijks ongeveer 1% toevoeging aan de bestaande woningvoorraad), daarna vlakkt die behoefte aan extra woningen af. Die demografische ontwikkeling heeft de volgende kenmerken:

- het aantal gezinnen en jongere huishoudens blijft nagenoeg gelijk;
- het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden neemt behoorlijk toe;
- de bevolking van Meierijstad vergrijst (naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar of ouder: een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens ten opzicht van nu).

Woningbehoefte en woningbouwprogrammering

De Gemeente Meierijstad zet in op de hoge provinciale behoefteprognose. Dat betekent dat gestreefd wordt om van 2018 tot 2028 3.940 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Van de 3.940 woningen is in Schijndel een behoefte naar 876 woningen. In de woonvisie heeft gemeente Meierijstad de woonbehoefte voor de komende 10 jaar uitgesplitst in categorieën:

- 25% sociale huur;
- 15% huur boven de huursubsidiegrens
- 10% koop goedkoop
- 20% koop middelduur
- 20% koop duur)
- 10% variabel in te zetten.

In paragraaf 4.3.5 van de woonvisie staan actuele prijsstellingen per categorie opgenomen.

Kwalitatieve woningbehoefte Meierijstad

Het grootste aanbod van woningen zit in de bestaande woningvoorraad. Ondanks dat de meeste verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvinden, woont toch niet iedereen passend en is er niet altijd die woning beschikbaar die men wenst. De demografische ontwikkelingen leiden tot een veranderende woningbehoefte. De woningbehoefte van eenpersoonshuishoudens en ouderen is over het algemeen een andere dan die van tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Er is behoefte naar meer huurwoningen, kleinere en betaalbare woningen, meer gelijkvloerse woningen en meer nabij voorzieningen.

Met de toenemende vergrijzing en alleenstaanden, neemt ook de vraag naar sociale huurwoningen toe. Daarnaast is er voor de zeker voor de komende 10 jaar behoefte aan 700 vrije sector huurwoningen (540-670 appartementen en 50-70 grondgebonden woningen).

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat specifiek voor Schijndel een tekort aan gestapelde huurwoningen (vooral een vraag vanuit starters) en aan goedkope, kleine huur- en koopwoningen is. De komende tijd ontstaat er een theoretisch overschot aan dure koopwoningen afhankelijk van de mate waarin 65-plussers die aangeven te willen verhuizen van hun dure koopwoning naar een huurwoning dit ook gaan doen;

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 naar meer geschikte woningen stimuleren.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1.

Het toevoegen van in totaal 241 woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte naar 876 woningen in Schijndel. Hoewel bij het realiseren van nieuwe woningen de voorkeur bij inbreidings- en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied ligt, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Desondanks is het plangebied een geschikte locatie, aangezien voorliggend plangebied in de 'Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel' (paragraaf 4.3.2) is aangemerkt als 'Visie woninguitbreiding toekomst'. Het woningbouwprogramma in voorliggend plan betreft een gemixt programma met vrije kavels, twee-onder-een-kap- en half vrijstaande woningen, seniorenwoningen, rug-aan-rug-, tussen-, en hoekwoningen en rijwoningen. Het gemixt programma is voor het sociale, goedkope, middeldure en dure segment bestemd en is gebaseerd, waarvan minimaal 25% uit sociale huurwoningen bestaat. Dit programma is gebaseerd op verdeling die door de Meierijstad is opgesteld. Op basis van de bovengenoemde maatschappelijke opgaven en demografische verandering is in het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief ingespeeld op de woningbehoefte van eenpersoonshuishoudens, starters en ouderen, huurwoningen, kleinere en betaalbare woningen, meer gelijkvloerse woningen, appartementen grondgebonden woningen en vrije kavels. Verder wordt gekeken naar de mogelijkheid voor een bijzondere doelgroep ter plaatse van de percelen M77 en M628 aan Plein. Het gemixte woningbouwprogramma leidt tot een inclusief woningaanbod dat geen afbreuk doet aan de uitgangspunten, ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de nieuwe Woonvisie Meierijstad 2018. Het woningbouwprogramma van de Grote Braeck is in de navolgende tabel opgenomen. Dit is in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

Programma Grote Braeck inclusief Plein 23					Woonvisie
48	appartementen	19,9%	sociale huur	25%	minimaal 25%
12	rijwoningen	5,0%			
15	rijwoningen	6,2	goedkope koop	21%	minimaal 10%
36	rug-aan rugwoningen	14,9%			
20	rij-hoekwoningen	8,3%	middeldure koop	25%	minimaal 20%
25	rug-aan rugwoningen	10,4%			
16	hoekwoningen	6,6%			
2	hoekwoningen	0,8%	dure koop	29%	minimaal 20%
13	seniorenwoningen	5,4%			
39	tweekappers	16,1%			
15	vrije kavels	6,1%			
				15%	huur > subsidie.
				10%	grens variabel
241	Totaal			100%	

In het stedenbouwkundig plan wordt voldaan aan de minimale percentages per doelgroep en woningtypen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woonvisie Meierijstad 2018.

4.3.5 Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad

In 2021 heeft de gemeenteraad het 'Actieplan woningbouw - Woningoffensief Meierijstad' vastgesteld. Dit actieplan woningbouw 2021 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.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1.

Het toevoegen van 241 woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte naar minimaal 600 woningen per jaar in de gemeente Meierijstad. Door het realiseren van de woonwijk de Grote Braeck wordt een extra impuls kunnen geven aan de versnellingsopgave (2.185). Op deze manier wordt bijgedragen aan de 5.750 woningen waar volgens de prognose in 2040 behoefte aan is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Actieplan woningbouw - Woningoffensief Meierijstad.

4.3.6 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

Op 12 februari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Verordening doelgroepen woningbouw vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De Verordening doelgroepen woningbouw heeft alleen betrekking op (ver)nieuwbouw. Sinds 1 juli 2017 kan de gemeente ook sturen op toevoeging van de categorie middeldure huurwoningen. Deze mogelijkheid, de woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Meierijstad zoals ook vastgelegd in de Woonvisie Meierijstad 2018, het addendum op de woonvisie 2021 en het actieplan woningbouwversnelling 2021, vormen de uitgangspunten voor deze Doelgroepenverordening.

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunningen) vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze verordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning, sociale koopwoning en sociale middeldure koopwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd evenals de maximale verkoopgrens van sociale koopwoningen en sociale middeldure koopwoningen. Deze grens moet de gemeente bepalen. De Verordening doelgroepen woningbouw regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale, middeldure huur-, sociale koop en sociale middeldure koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Huur-en kooprijsgrenzen

Bij het bepalen van de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en de minimale huurprijs voor een middeldure huurwoning is aansluiting gezocht bij de bestaande huurtoeslaggrens, zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Die grens bedraagt op 1 januari 2022 € 763,00. Daarmee sluit de grens aan bij de bedragen zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid onder d en j van het Besluit ruimtelijke ordening. De bovengrens voor een middeldure huurwoning is op 1 januari 2022 bepaald op € 1.050,00. De huurprijzen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. De indexeringsgrondslag van de bovengrens van de sociale koopwoning is een gemeentelijke beleidskeuze.

Op basis van prijsontwikkelingen in de markt en de daaraan gekoppelde diverse indexeringen, stelt het college ieder jaar nieuwe VON-prijsgrenzen voor de diverse woning(bouw)segmenten voor.

De prijsgrenzen die op 1 januari 2022 voor koopwoningen zijn vastgesteld bedragen:

- Goedkope koop: max € 244.000,00
- Middeldure koop: €244.001,00 - €355.000,00
- Dure koop: vanaf € 355.001,00

Doelgroepen

Tot de belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 40.765,- prijspeil 1-1-2022). De koopprijsgrens sociale koop is in Meierijstad in 2022 maximaal € 244.000. Hiervoor is een bruto jaarinkomen van circa € 50.000,- nodig. De gemeente Meierijstad kiest ervoor om het DAEB inkomen te vermenigvuldigen met 1,5 om te verwijzen naar een wettelijke norm. Op deze manier resulteren prijswijzigingen niet telkens in het aanpassen van de verordening. Voor 2022 betekent 1,5 x DAEB norm een maximaal bruto jaarinkomen van € 61.247,50. Hiermee is het bruto jaarinkomen iets verruimd.

Instandhoudingstermijn

De verhuurder moet de woning gedurende een minimale instandhoudingstermijn beschikbaar houden. Op basis van beschikbare prognoses uit woonbehoefte-onderzoeken is de minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen bepaald op 25 jaar na de eerste ingebruikname. De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op 15 jaar na de eerste ingebruikname omdat verwacht wordt dat de behoefte aan middeldure huurwoningen wél zal afnemen op de middellange termijn. De maximale instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen en sociale middeldure koopwoningen is bepaald op 10 jaar na de eerste ingebruikname omdat naar verwachting de beschikbaarheid van deze woningcategorie ook in de komende 10 jaar nog onder druk staat. Er wordt verwacht dat de woningbouw-versnellingsopgave omstreeks 2035 is voltooid. Wanneer de balans op de woningmarkt verbeterd is, zal er meer behoefte zijn aan flexibiliteit op de woningmarkt.

De huurprijzen van sociale en middeldure huurwoningen en de verkoopprijzen van de sociale koopwoningen en de sociale middeldure koopwoningen zullen in die periode niet hoger mogen zijn dan de bovengrens die is vastgelegd in de Verordening doelgroepen woningbouw.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen geldt niet voor woningcorporaties (toegelaten instellingen). De verkoopregels van sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen zijn wettelijk al geregeld. Toegelaten instellingen zijn op dit gebied dus al gebonden aan landelijke regelgeving.

Om te bewaken dat verhuurders en verkopers zich houden aan de Doelgroepenverordening en de in dit bestemmingsplan verankerde verdeling naar sociale- en middenhuurwoningen en sociale en sociale middeldure koopwoningen en de bijbehorende huurprijzen en verkoopprijzen dienen de verhuurders jaarlijks aan het college te rapporteren en de verkopers bij verkoop.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1.

Het woningbouwprogramma in voorliggend plan betreft een gemixt programma met vrije kavels, twee-onder-een-kap- en half vrijstaande woningen, seniorenwoningen, rug-aan-rug-, tussen-, en hoekwoningen en rijwoningen. Het gemixt programma is voor het sociale, goedkope, middeldure en dure segment bestemd en is gebaseerd, waarvan minimaal 25% uit sociale huurwoningen bestaat. Dit programma is gebaseerd op de woonvisie (paragraaf 4.3.4) die door de Meierijstad is vastgesteld.

Met de ontwikkelende partijen is tevens overeengekomen dat zij zich conformeren aan de Verordening doelgroepen woningbouw en de maximale huur- of koopprijzen in acht nemen. De woningbouw verdeling uit de woonvisie en de maximale huur-/koopprijzen zijn vastgelegd in de regels bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling zal in lijn met Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad worden ontwikkeld.

4.3.7 Groenbeleidsplan

In maart 2012 heeft de Gemeenteraad van de voormalige gemeente Schijndel, nu Meierijstad, het Groenbeleidsplan Schijndel vastgesteld. Met dit beleidsplan wil de gemeente de visie op het groen herzien en moderniseren. De visie op het groen van de gemeente Schijndel bestaat uit vier hoofdpijlers:

1. duurzaamheid;
2. met minimale inzet een maximaal resultaat bereiken;
3. burgers en landschap;
4. identiteit en oriëntatie.

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

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

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

- bomen binnen de op de kaart aangegeven lijnstructuren in de groene hoofdstructuur mogen slechts met een ontheffing worden geveld dan wel verwijderd;
- bomen of houtopstanden in gemeentelijk eigendom binnen de wijkgroenstructuur en de hoofdgroenstructuur (tenzij dit beschermde bomen zijn, zie hierna) met een omtrek groter dan 10 centimeter mogen met een vergunning worden geveld dan wel verwijderd;
- voor groen in parken en op pleinen, groene wiggen, entrees sportvelden en begraafplaatsen in gemeentelijk eigendom geldt dezelfde vergunningvereiste; voor groen in de woongroenstructuur (en overige elementen) of bomen en houtopstanden in particulier eigendom geldt een vergunningplicht bij een omtrek groter dan 30 centimeter tenzij het

beschermde bomen betreffen.

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

Analyse

Met voorliggend plan blijft de groene hoofdstructuur, ter hoogte van de Teeuwishoek die door het plangebied loopt, behouden. Voorliggend plan leidt niet tot een belemmering voor de hoofdbomenstructuur ter plaatse. Er staan binnen het plangebied geen bomen die op de Lijst Beschermde Bomen staan. Met de realisatie van voorliggende ontwikkeling blijft de bestaande structuur en het historische karakter van deze plek gehandhaafd. De nieuwbouw wordt zo opgericht dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het historische karakter. Door de Teeuwishoek te behouden, het openbaar groen langs deze weg en de bomen die worden geplaatst langs de van oudsher bekende onverharde weg, wordt de bestaande structuur versterkt. Op deze manier wordt geen afbreuk gedaan aan de doelstellingen en uitgangspunten van het Groenbeleidsplan. Met het toevoegen van nieuwe groenstructuren wordt het groene casco in dit deel van Schijndel extra versterkt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Groenbeleidsplan.

4.3.8 Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeren 2018

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen. Het Paraplubestemmingsplan Parkeren is op 31 januari 2019 vastgesteld, waarmee aan Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 getoetst dient te worden. Dit betekent dat de parkeernormen bij (bouw)plantoetsing nu aan de bestemmingsplannen gekoppeld gaan worden. Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Hoofddoel van het opstellen en hanteren van parkeernormen is het voorkomen van een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte door nieuwe ontwikkelingen.

Als uitgangspunt geldt dat nieuwe ontwikkelingen meer parkeerdruk zullen genereren. De normen uit de Nota Parkeren 2018 zijn dan ook van toepassing op nieuwe ontwikkelingen, zoals:

- nieuwbouw;
- splitsing van een woning in meerdere woningen c.q. wooneenheden;
- gehele en gedeeltelijke verbouwing van een pand met een bestemmingswijziging of -afwijking waarbij het nieuwe gebruik/de nieuwe functie een meer verkeersaantrekkend karakter heeft;
- vergroting van een pand, waarbij de vergroting zal leiden tot een verhoogde vraag naar parkeercapaciteit.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Met voorliggend plan wordt nieuwbouw gerealiseerd. In paragraaf 3.2.2 is het plan getoetst aan de gestelde parkeernormen. Hieruit blijkt dat het plan geen afbreuk doet aan de maatregelen en doelstellingen die de gemeente voor ogen heeft en dat het aantal benodigde parkeerplaatsen, ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling, binnen het plangebied gerealiseerd kan worden. Hiermee wordt voldaan aan het aspect parkeren.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeren 2018.

4.3.9 Welstandsnota Meierijstad 2018

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.

In de Welstandsnota Meierijstad 2018 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 'themabeoordeling'(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.

Er is 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.
- Vergunningsvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen in het buitengebied van Schijndel, zoals omschreven in paragraaf 1.1. In samenspraak met de gemeente is een BKP opgesteld. Het BKP is als bijlage 2 bijgevoegd. Dit BKP zal als onderdeel van de Welstandsnota worden vastgesteld. Bij het ontwerpen van de woonwijk wordt rekening gehouden met de daarin gestelde randvoorwaarden. De bouwplannen zullen worden voorgelegd aan de Welstandscommissie die de plannen zal toetsen aan het Beeldkwaliteitsplan/Welstandsnota.

De bebouwing aan Plein 21 is aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebouw. De langgevelboerderij is reeds opgesplitst naar twee bedrijfswoningen. Door de twee bedrijfswoningen om te vormen naar twee reguliere woningen, blijft de hoofdvorm en hiermee

de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden. Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling de land(schapp)elijke, stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse gewaarborgd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Welstandsnota Meierijstad 2018.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

Ten behoeve van de uitvoeringsaspecten zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. In de uitgevoerde onderzoeken is uitgegaan van de realisatie van 250 woningen, aangezien ten tijden van de uitvoering van de onderzoeken het exacte woningaantal nog niet bekend was. De 250 woningen betreffen daarom een worst-case aantal. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 241 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt het worst-case aantal woningen niet overschreden.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Bodemonderzoek(en) agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek

5.1.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.1.2 Analyse

Bodemonderzoek(en) agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek

Verkennd bodemonderzoek Grote Braak

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken ter plaatse van de agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek heeft Aeres Milieu B.V. een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd: rapport Verkennd bodemonderzoek Grote Braak (21 juli 2022; AM21507A). In deze rapportage zijn ook de conclusies van de reeds eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en de second opinion opgenomen. De rapportage is als bijlage 6 bijgevoegd.

Naast het door Aeres Milieu uitgevoerde onderzoek zijn de reeds eerder uitgevoerde onderzoeken ter plaatse van de agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek in het Verkennend bodemonderzoek Grote Braak verwerkt:

- Second opinion bodemonderzoek van Sweco Nederland B.V, rapport: 'Second opinion bodemonderzoek Teeuwishoek en Plein 21 te Schijndel' (15 januari 2021, SWNL0271283.docm). Dit second opinion bodemonderzoek vat de resultaten en bevindingen van:
 - a. een door Van Oort Bodemonderzoek BV uitgevoerd verkennend bodem- en asbestonderzoek: rapport: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Plein 21 te Schijndel (4 december 2020; PLN.315920) voor een deel van het plangebied, ter plaatse van de percelen M74 (gedeeltelijk), M550, M55, behorende bij Plein 21.
 - b. een door Van Oort Bodemonderzoek BV uitgevoerd verkennend bodem- en asbestonderzoek: rapport Verkennend bodemonderzoek Teeuwishoek (ong) te Schijndel (1 december 2020; THK.316120) voor een deel van het plangebied ter hoogte van Teeuwishoek (percelen M81 en M591).
- een verkennend bodemonderzoek "VBO Plein 21 Milon 98684 d.d. 20-02-1998" dat in februari 1998 door Milon is uitgevoerd ter plaatse van Plein 21 te Schijndel.

Op basis van het Verkennend bodemonderzoek Grote Braak concludeert Aeres Milieu dat:

- tijdens de veldinspectie op de locatie geen waarnemingen zijn gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk plaatselijk in de bovengrond (nabij de woning en delen van de Teeuwishoek) baksteenresten zijn waargenomen. Ter plaatse van boorpunt A30 ter plaatse van de Teeuwishoek is tevens een bijmenging van asfaltbrokken aangetroffen. Ter plaatse van het akkerland zijn geen bijzonderheden waargenomen;
- ter plaatse van locatie A grondmengmonster MMA1 matig verhoogd is met PAK;
- na uitsplitsing van dit grondmengmonster het grondmonster A30-1 sterk verhoogd is met PAK. In de overige onderzochte deelmonsters zijn geen van de onderzochte componenten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarden gemeten. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk te relateren aan de aangetroffen zintuiglijke bijmenging met asfaltbrokken in de bovengrond;
- ter plaatse van locatie C het grondmengmonster MMC1 licht verhoogd is met PAK, PCB en minerale olie;
- in de overige boven- of ondergrondmengmonsters ter plaatse van deellocaties A, B en C geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden zijn gemeten;
- het grondwater afkomstig uit nagenoeg alle peilbuizen licht verhoogd is met enkele zware metalen;
- ten aanzien van PFAS voor de gehele onderzoekslocatie in de onderzochte grondmengmonsters van de verdachte bovengrond geen verhogingen aangetroffen zijn voor de onderzochte componenten tegenover de tijdelijke achtergrondwaarden. De bodem is derhalve als onverdacht op het voorkomen van PFAS in de bodem te beschouwen;
- ter plaatse van boorpunt A30 de interventiewaarde voor het gehalte aan PAK in de bovengrond overschreden wordt. Middels een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of sprake is van een puntverhoging of geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit vormt mogelijk een belemmering voor een toekomstige planontwikkeling. Vooralsnog is bij behoud zonder fysieke werkzaamheden ter plaatse geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Indien ter plaatse of nabij boring A30 grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden, dient voorafgaand een nader bodemonderzoek plaats te vinden. Een definitief besluit over de eventuele onderzoeks- en/of saneringsnoodzaak wordt genomen door het

bevoegd gezag (gemeente/ODBN);

- ter plaatse van het grasland van deellocatie A en deellocaties B en C geen aanvullend of nader bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht en vormt de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling tot wonen;
- plaatselijk binnen de gehele ontwikkelingslocatie de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem vooralsnog niet uitgesloten kan worden (verdacht). Noordoost- en zuidwestelijk ter plaatse van de Teeuwishoek is bij het veldwerk een baksteenbijmenging aangetroffen in de bovengrond. Verder zijn ter plaatse van deellocatie C (woonhuis) en het agrarisch bedrijf met diverse asbestverdachte dakbedekkingen ook resten baksteen in de bovengrond aangetroffen. Deze bijmengingen zijn een indicator voor een eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem. Om een eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken, dient minimaal ter plaatse van deze verdachte deellocaties een asbest in bodem onderzoek conform de NEN 5707 plaats te vinden.

Ter plaatse van boorpunt A30 blijft het gebruik onveranderd, waardoor geen direct vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Ter plaatse van het woonhuis aan Plein 21 (deellocatie C) en de daarbij behorende agrarische bedrijfsbebouwing (locatie Plein 21) wordt een asbest in bodem onderzoek conform de NEN 5707 en een onderzoek asbest in puin conform NEN 5897 uitgevoerd. Deze onderzoeken dienen bij het verlenen van de omgevingsvergunning uitgevoerd te zijn. Hiermee wordt bepaald of ter plaatse van Plein 21 de milieuhygiënische conditie van de bodem al dan een niet belemmering voor het plan vormt.

Aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek Grote Braak is ter plaatse van Plein 21 te Schijndel een aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd: rapport 'Aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek Plein 21 te Schijndel (11 oktober 2022; AM21507A-3). Het onderzoek is als bijlage 7 opgenomen.

Uit het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de onderzochte druiptzone oostelijk van stal 3 licht verhoogd is met PCB. Inpandig en onder de voerkuilen zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de geldende achtergrondwaarden gemeten.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling met woningbouw.

Verkennen waterbodemonderzoek Grote Braak, Schijndel

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek Grote Braak is een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennen waterbodemonderzoek Grote Braak, Schijndel (13 oktober 2022; AM21507A-3). Het onderzoek is als bijlage 8 opgenomen.

Uit het verkennend waterbodemonderzoek blijkt dat tijdens de veldinspectie van de deellocaties zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

5.1.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit ter plaatse van de agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.1.2 Bodemonderzoeken percelen M77 en M628 aan Plein.

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken ter plaatse van de percelen M77 en M628 aan Plein heeft Milieu Advies & Onderzoeksbureau Boluwa ter plaatse van Plein 23 een verkennend bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd: rapport Verkennend bodemonderzoek NEN 5740/ Verkennend bodemonderzoek asbest NEN 5707 Plein 23 Schijndel (21 januari 2022; 21297). De rapportage is als bijlage 9 bijgevoegd. Daarnaast heeft Milieu Advies & Onderzoeksbureau Boluwa ter plaatse van Plein ongenummerd een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 Plein (ongenummerd) Schijndel (29 september 2022; 21237). De rapportage is als bijlage 10 bijgevoegd.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek asbest ter plaatse van plein 23 concludeert Milieu Advies & Onderzoeksbureau Boluwa dat op basis van de onderzoeksresultaten de hypothese dat er wordt uitgegaan van een onverdachte locatie wordt verworpen. De resultaten geven echter geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Plein ongenummerd concludeert Milieu Advies & Onderzoeksbureau Boluwa dat op basis van de onderzoeksresultaten de hypothese dat er wordt uitgegaan van een onverdachte locatie wordt aangenomen voor de bovengrond van MM1 en de ondergrond van MM3 en MM4. De hypothese onverdacht voor de bovengrond van MM2 en het grondwater wordt verworpen.

Volgens het toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2013, gedateerd van 1 juli 2013, hoeft op de locatie echter geen nader onderzoek plaats te vinden, aangezien geen van de onderzochte gehalten zich boven het gemiddelde van $1/2\{S+I\}$ bevindt.

5.1.1.2.1 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit ter plaatse van de percelen M77 en M628 aan Plein vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en is weinig verstorend verkeer.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is daarom geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de bijbehorende SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richt-afstand	werkelijke afstand
Langstraat 1: winkel/verkoopruimte, kantoor en opslag/magazijn	47	2	30 m	30 m
Langstraat 4a: Lotus Centre (sportschool) *	931	2	50 m	20 m
Langstraat 14a: Kinderdagverblijf de Vlieger b.v.	8831	2	30 m	40 m
Vivaldistraat 33: Vervoort Boeken (boekenwinkel)	47	1	10 m	50 m
Vivaldistraat 22: Carla Oosterholt (kapper)	9602	1	10 m	60 m
Vivaldistraat 24 Roos & Pistorius B.V. (financieel management)	66	1	10 m	60 m
Venushoek 26: Bed & Breakfast 'de Venushoek'	55.102	1	10 m	250 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de ontwikkeling, uitgezonderd de Langstraat 4a, niet binnen de richtafstand van de bovenstaande bedrijven is gelegen en de bedrijven vormen dus geen belemmering voor deze ontwikkeling. Hierna is de gemotiveerd waarom de realisatie van nieuwe woningen toch geen belemmering voor de sportschool vormt.

*** Onderbouwing Langstraat 4a: Lotus Centre (sportschool):**

De maximaal planologische situatie staat een sporthal toe met een categorie 3.1 (50 m). Echter de realisatie van een sporthal in deze categorie is op dit perceel niet mogelijk en niet gewenst.

Bij het vergunnen van de activiteiten van de huidige functie dient destijds ook de woonfunctie van de belendende percelen te zijn gezien. Door de ligging tussen de twee woonpercelen wordt het bedrijf reeds door deze woningen belemmerd in mogelijke uitbreiding naar een hogere categorie bedrijf. Wanneer op de naastliggende percelen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, kan dit ook op de percelen aan de overzijde van de weg.

Wanneer gekeken wordt naar de feitelijke situatie gaat het om een sportschool met categorie 2 en heeft deze een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. De afstand van de perceelsgrens van de sportschool tot aan het dichtstbijzijnde bouwvlak in het plan bedraagt ca.

20 meter.

Direct aan de weg is het parkeerterrein van de sportschool gelegen. De geluidbelasting inzake het verkeer van en naar de sportschool is reeds meegenomen in het akoestisch onderzoek (zit in de tellingen). De mogelijke hinder van de functie zou dan van de sportschool zelf afkomstig zijn. De afstand van het bouwvlak van de sportschool tot aan het dichtstbijzijnde bouwvlak in het plan bedraagt ca. 50 meter. Hiermee ligt de gevoelige bestemming binnen het plan ver buiten de richtlijn voor een categorie 2 bedrijf en is er geen hinder te verwachten.

Bedrijventerrein Rooiseheide:

Daarnaast bevindt zich op circa 80 meter van het plangebied het bedrijventerrein Rooiseheide. Bedrijventerrein Rooiseheide is als 'bedrijventerrein - 2' bestemd. Voor de functie bedrijven geldt de volgende nadere detaillering:

1. uitsluitend zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 als opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.2' ook bedrijven uit categorie 3.2 als opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven tot en met categorie 2 als opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-bierbrouwerij' is ook de bestaande ambachtelijke bierbrouwerij toegestaan;
5. een verkooppunt voor motorbrandstoffen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
6. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is uitsluitend de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van lpg toegestaan;

Het meest nabijgelegen bedrijfskavel heeft een maximale milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op circa 80 meter van het bedrijventerrein. Op circa 105 meter afstand van het plangebied is een bedrijf in milieucategorie 3.2 toegestaan. Aangezien de richtafstand van een dergelijk bedrijf 100 meter bedraagt, zorgt ook dit kavel niet voor een belemmering voor de ontwikkeling.

De nieuwe woonwijk Grote Braeck ligt buiten de richtafstanden van zowel het bedrijventerrein als de omliggende bedrijven. Hiermee vormt het plan geen belemmering voor de omliggende bedrijven en andersom zorgen de omliggende bedrijven niet tot belemmering van de beoogde ontwikkeling.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Aangezien het plan nieuwe kwetsbare objecten bevat en het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft toeneemt, is het noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze

verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.3 Analyse

Om de externe veiligheidsrisico's voor de ontwikkeling als gevolg van activiteiten in de directe omgeving te inventariseren heeft bureau Kragten een quickscan externe veiligheid uitgevoerd: rapport 'Quickscan Externe Veiligheid Woonlocatie Grote Braak-Schijndel' (19 juli 2022; RVR001). Het rapport is als bijlage 11 bijgevoegd.

Bureau Kragten concludeert dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een transportroute over water en spoor voor gevaarlijke stoffen of van een risicovolle inrichting. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen een 1% letaliteitsafstand van een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een lokale transportroute over de weg. Daarom dient op basis van art. 7 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt), een beperkte verantwoording van het groepsrisico afgelegd te worden opgesteld voor het scenario BLEVE.

De enige relevante risicobron is de provinciale weg (Europaweg) waarover in beperkte mate gevaarlijke stoffen, waaronder LPG, wordt vervoerd. Omdat deze risicobron op meer dan 200 meter van het plangebied ligt is een groepsrisicoberekening niet nodig. Wel moet rekening worden gehouden met de zelfredzaamheid van personen in het plangebied en bestrijdbaarheid van het incident.

Het relevante incidentscenario in relatie tot het plangebied is een zogenaamde BLEVE. Een BLEVE kan ontstaan doordat een tankwagen gevuld met een brandbaar gas (zoals LPG) wordt verhit door een externe brand waardoor de druk in de tank oploopt of na een mechanisch impact op de tank (bijvoorbeeld een botsing met een ander voertuig) waardoor de tankwand verzwakt en deze bezwijkt waarna het gas explosief verbrand. De effecten van een BLEVE zijn een vuurbal, kortdurende hoge hittestraling, een drukgolf en rondvliegende tankdelen. Het effectgebied voor dodelijke slachtoffers of ernstige verwonde slachtoffers ligt op circa 245 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze afstand.

Op 21 december 2021 is de Veiligheidsregio Brabant Noord in de gelegenheid gesteld om te adviseren over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport. Dit advies van de veiligheidsregio is verwerkt in deze beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het advies van de Veiligheidsregio (ref. 2022-000036) is als bijlage 12 toegevoegd.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio concludeert onder meer dat er in het plangebied geen letaliteit (overlijden) of ernstig letsel te verwachten is als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen op de weg. De kans op het plaats vinden van dit type incident is overigens als gevolg van veiligheidsmaatregelen rondom het transport van gevaarlijke stoffen en de zeer beperkte vervoerfrequentie over Europalaan erg klein.

De Veiligheidsregio concludeert verder dat uit de beschrijving van het scenario blijkt dat het inrichten van een woongebied op de gewenste locatie niet tot zodanige effecten leidt waarbij de toekomstige bewoners en de hulpdiensten zich op moeten voorbereiden. Er bestaat vanuit hulpverleningsoogpunt geen belemmering tegen deze ontwikkeling en hiermee is ook geen aanleiding voor het geven van een aanvullend advies. De conclusie voor dit plangebied is dat aanvullende veiligheidsmaatregelen niet nodig zijn en het groepsrisico verantwoord kan worden.

Uit de beschrijving van het scenario blijkt dat het inrichten van een woongebied op de gewenste locatie niet tot zodanige effecten leidt waarbij de toekomstige bewoners en de hulpdiensten zich op moeten voorbereiden. Er bestaat vanuit hulpverleningsoogpunt geen belemmeringen tegen deze ontwikkeling en hiermee ook geen aanleiding voor het geven van een aanvullend advies.

5.1.3.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

In het plan worden geen nieuwe geurveroorzakende activiteiten gepland. Vanuit het aspect geur veroorzaakt het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Om uit te sluiten of er sprake is van inbreuk op de milieurechten van bestaande veehouderijen en of de planontwikkeling inbreuk veroorzaakt op de planologische geurruimte van de bestaande veehouderijen, heeft bureau Kragten een Agrarisch geuronderzoek uitgevoerd: rapport: 'Agrarisch Geuronderzoek Woonlocatie Grote Braak te Schijndel' (20 januari 2023; RVR001). In dit onderzoek is tevens onderzocht of ter plaatse van de planontwikkeling een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting. Het rapport is als bijlage 13 bijgevoegd.

Bureau Kragten concludeert dat:

Beoordeling milieurechten

- de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de vigerende milieurechten voor wat betreft het aspect geur van de veehouderij aan de Venushoek 32;
- de 100 meter contour van de veehouderij aan de Langstraat 22 tot over een klein deel van het plangebied reikt. Aangezien binnen het ontwerp hier geen geurgevoelige objecten zijn voorzien, maakt de planontwikkeling geen inbreuk op de vigerende geurruimte van de veehouderij aan de Langstraat 22;

Beoordeling planologische rechten

- uit de berekening van de 'omgekeerde werking', waarbij is uitgegaan van de vergunde geuremissie van Venushoek 32, volgt dat de berekende voorgrondgeurbelasting $3,2 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt ter plaatse van de randen van het plangebied. Hieruit blijkt dat de planologische geurcontour van de veehouderij Venushoek 32 (o.b.v. vigerende geuremissie) een klein stukje over het plangebied valt. Aangezien binnen het ontwerp hier geen geurgevoelige objecten zijn voorzien maakt de planontwikkeling geen inbreuk op de planologische geurruimte o.b.v. de vergunde geuremissie van de veehouderij aan de Venushoek 32.
- uit de berekeningen naar de planologische mogelijkheden (omgekeerde werking) van venushoek 32 blijkt dat de vergunde geuremissie van 5.821 OU_E kan doorgroeien tot 15.700 OU_E . Waarbij ter plaatse van de bestaande woning aan de Venushoek 28 (ten noorden van de veehouderij) nog net kan worden voldaan aan de geurnorm van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$.
- Op basis van deze maximale geuremissie voor de veehouderij aan de Venushoek 32 is de geurbelasting ter plaatse van rekenpunten binnen het plangebied bepaald. De woningen die buiten de planologische geurcontour van $3,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ worden gesitueerd maken geen inbreuk op de planologische gebruiksmogelijkheden van de veehouderij aan de Venushoek 32.
- de 100 meter contour van de veehouderij aan de Langstraat 22 tot over een klein deel van

het plangebied reikt. Aangezien binnen het ontwerp hier geen geurgevoelige objecten zijn voorzien, maakt de planontwikkeling geen inbreuk op de vigerende geurruimte van de veehouderij aan de Langstraat 22;

Beoordeling woon- en leefklimaat

- de berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de huidige veebezetting van de veehouderij aan de Venushoek 32 ten hoogste $2,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ ter plaatse van de randen van het plangebied bedraagt. Hiermee is het huidige woon- en leefklimaat te beoordelen als 'goed';
- de berekende achtergrondgeurbelasting met de vergunde veebezettingen ter plaatse van het plangebied 0 tot $3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee is het huidige woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed';
- het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting te kwalificeren is als 'goed';

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Verkeerslawaaai

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten. Om de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen te onderzoeken heeft bureau Kragten uit Herten een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd: rapport 'Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaai' (14 juli 2022; RVR001.0001). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken. Het rapport is als bijlage 14 bijgevoegd.

Bureau Kragten concludeert dat:

- ten gevolge van de Langstraat (60 km/uur), Venushoek en de Bremweg de berekende geluidbelasting ter plaatse van het plangebied aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder voldoet;
- ten gevolge van de binnenplanse wegen de maximale geluidbelasting 51 dB bedraagt ter plaatse van Bouwvlak 22. Ter plaatse van de Bouwvlak 02, 04, 22 en 23 bedragen de geluidbelastingen meer dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder die geldt voor gezoneerde wegen, maar die formeel niet geldt voor deze wegen. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Ter plaatse van de overige bouwvlakken wordt de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd;

- ten gevolge van de Langstraat de maximale geluidbelasting ter plaatse van Bouwvlak 00 51 dB bedraagt, meer dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder die geldt voor gezoneerde wegen, maar die formeel niet geldt voor deze wegen. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Ter plaatse van de overige bouwvlakken wordt de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd;
- de maximale ongecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting 57 dB bedraagt ter plaatse van Bouwvlak 00. Geadviseerd wordt om voor wat betreft de geluidwering van de geluidbelaste gevels aan te sluiten bij artikel 3.3 lid 1 uit het Bouwbesluit (Bij een krachtens de Wet geluidhinder of de Tracéwet vastgesteld hogere-waardenbesluit is de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) bij industrielawaai, of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.), waarbij voor 'de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting' de gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}) aangehouden wordt;
- ten gevolge van het extra verkeer, de verandering van snelheid en de wegdekverharding op de Langstraat, de geluidbelasting op de omliggende woningen maximaal 56 dB en de maximale toename 1,21 dB bedraagt. Hoewel de geluidbelasting meer bedraagt dan 48 dB kan gesteld worden dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft, aangezien de toename van de geluidbelasting minder dan 2 dB bedraagt;
- ten gevolge van het extra verkeer op de Spoorlaan de geluidbelasting op de omliggende woningen maximaal 55 dB en de maximale toename 2,68 dB bedraagt. De geluidbelasting bedraagt meer dan 48 dB en ook de toename van de geluidbelasting bedraagt meer dan 2 dB bedraagt. De betreffende woningen beschikken echter allen over een geluidluwe achtergevel en een daaraan grenzende geluidluwe buitenruimte. Er kan gesteld worden dat er, ondanks de toename van de geluidbelasting, sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is geen procedure hogere waarde benodigd, aangezien de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van de bestaande wegen aan de voorkeursgrenswaarde voldoet. Daarnaast worden de wegen binnen het plangebied als 30 km/uur ingericht.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Voorliggend plan omvat in totaal 241 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Rooiseweg;16016510'.

categorie	grenswaarde	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	14.0	10.8
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	16.2	14.0
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	9.2	7.5
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6.0	6.0

Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Bovendien wordt met de beëindiging van de veehouderij aan Plein 21 een positieve bijdrage geleverd aan de luchtkwaliteit.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

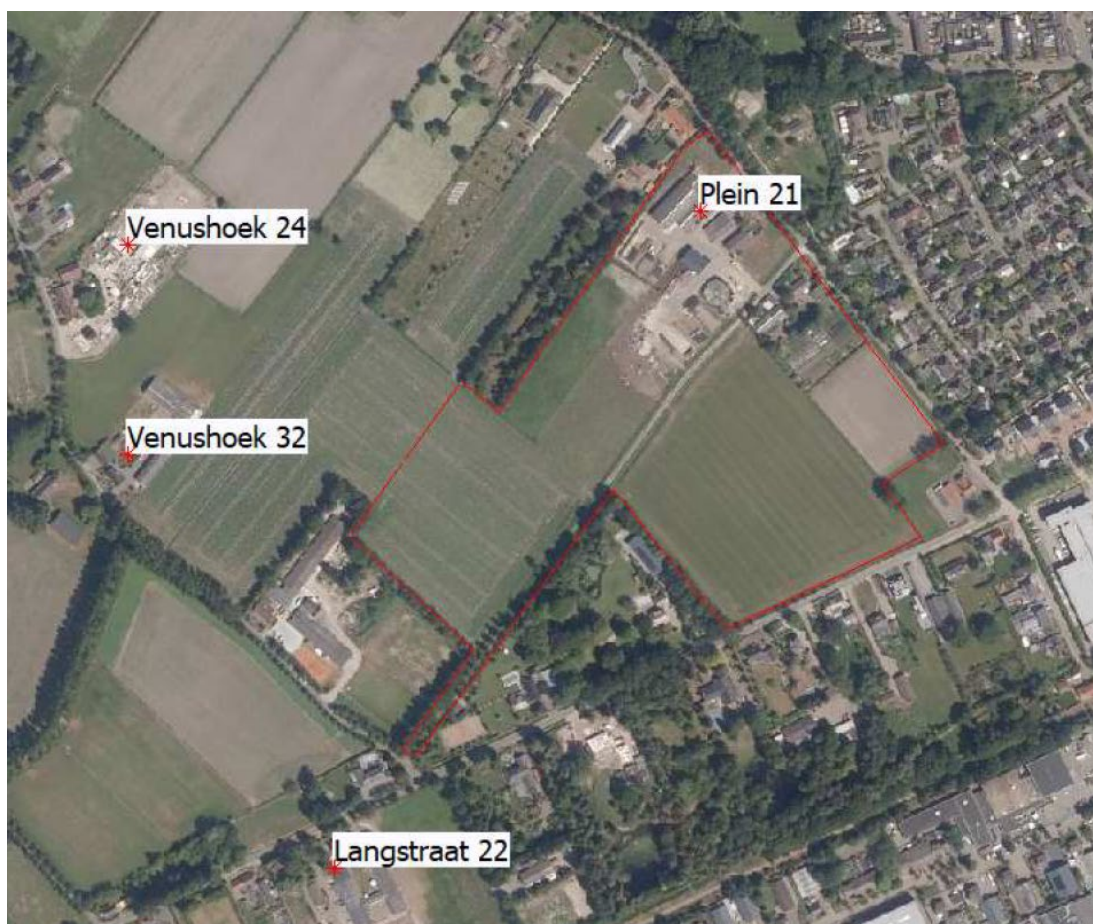
Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied zijn geen pluimveeveehouderijen actief. Binnen een straal van 250 meter van het plangebied bevinden zich echter wel 3 veehouderijen. De veehouderij aan de Venushoek 24 bevindt zich op circa 200 meter van het plangebied. De veehouderij aan de Venushoek 32 bevindt zich op circa 150 meter van het plangebied. De veehouderij aan de Langstraat 22 bevindt zich op 75 meter van het plangebied. Op de navolgende afbeelding zijn de omliggende veehouderijen en de ligging van het plangebied aangeduid. Het plangebied is rood omlijnd.



OMLIGGENDE VEEHOUDERIJEN EN PLANGEBIED (RODE OMLIJNING) AANGEDUID (AFBEELDING UIT GEURONDERZOEK BIJLAGE

13)

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

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De concentratie endotoxine in het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m³. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

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

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

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

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

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

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan een diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

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

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

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid. Binnen een straal van 2 kilometer bevindt zich een geitenhouderij. Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich geen pluimveehouderijen. Op onderstaande kaart is de locatie van de geitenhouderijen en de afstandscirkels weergegeven. Tevens is het plangebied in beeld gebracht.



LOCATIE EN AFSTANDEN GEITENHOUDERIJEN

Het plangebied bevindt zich op meer dan 2 kilometer van de geitenhouderij een de Oetelaarsestraat 29. Op circa 1 km rondom het plangebied is aan de Boxelsestraat 10 een geitenhouderij met 525 geiten vergund. Voor deze geitenhouderij geldt echter dat er op dit moment geen geiten aanwezig zijn en de eigenaar/exploitant plannen voorbereidt voor een ontwikkeling naar de hoofdactiviteit zorg. Ten behoeve van die ontwikkeling wordt de vergunning voor het houden van geiten ingetrokken, omdat deze activiteiten niet met elkaar gecombineerd kunnen worden. Hiermee vormt dit aspect geen belemmering meer voor de voorgenomen ontwikkeling.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Voor zover bekend, zijn er geen klachten/vragen bekend in de omgeving wat betreft de volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen.

Uit het stappenplan blijkt dat overwogen dient te worden om advies van de GGD in te winnen.

Er is een advies van de GGD gevraagd en ontvangen. Dit advies is als bijlage 15 opgenomen. Kort samengevat adviseert de GGD dat:

- de voorgrondbelasting ten gevolge van Venushoek 32 ($2,0 \text{ OU/m}^3$) aan de gezondheidkundige advieswaarde voldoet.
- er voldoende afstand (100 m) tussen de veehouderij aan Langstraat 22 en de geurgevoelige bestemmingen aangehouden dient te worden. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemming bedraagt ca. 175 meter. Daartussen is een groenbestemming aanwezig waar geen geurgevoelige objecten kunnen worden gebouwd.
- er extra aandacht dient te zijn voor de geluidsbelasting op de verschillende bouwvlakken. Omdat bronmaatregelen niet mogelijk zijn zal er zorggedragen worden dat het binnen geluidsniveau onder de 33 dB Lden blijft. omgeving). Ook wordt geadviseerd slaapvertrekken zoveel mogelijk aan de stille zijde van de woning te positioneren om verstoring van de nachtrust te voorkomen.
- met betrekking tot luchtkwaliteit kan met uitzondering van PM_{2,5} in 2030 op basis van de modellen voldaan worden aan de gezondheidkundige advieswaarde. De GGD tekent daarbij aan dat dit overigens geldt voor veel plekken in Nederland.
- er wordt geadviseerd een afstand van minimaal 50 meter aan te houden tot de eerstelijns bebouwing bij een drukke doorgaande weg (>10.000 mve). Geen van de omliggende wegen heeft een verkeersintensiteit met meer van 10.000 mve/etmaal.

Met het plan wordt voldaan aan de hiervoor beschreven aandachtspunten van de GGD

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Met het plan worden woningen toegevoegd. Er is geen sprake van boom- of gewasteelt binnen 50 meter van de ontwikkeling. De omliggende agrarische gronden zijn overwegend onderdeel van de aansluitende woonbestemmingen (systematiek bestemmingsplan werkt met kleine woonbestemmingen met bijbehorende tuinen als agrarische bestemming). Dit geldt voor de percelen aan de Langstraat en aan Plein. Voor de agrarische gronden behorend bij Venushoek 38 is een bestemmingsplan voor woningbouw in voorbereiding waarmee ook deze gronden een woonbestemming krijgen. Alleen de gronden ten noordwesten van het plangebied zijn momenteel als agrarische grond in gebruik. Deze gronden zijn echter niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot spuitzones ten gevolge van boom- en fruitteelt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Er is sprake van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 2,5 kilometer. Het schadelijke magneetveld, met een hoger jaargemiddelde dan 0,4 microtesla strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de magnetische velden ten gevolge van hoogspanningsverbindingen.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Ontplobbare oorlogsresten

5.1.8.1 Inleiding

In de Tweede Wereldoorlog alleen al is naar schatting twaalfduizend ton aan explosieve stof door vliegtuigen afgeworpen. Ervaringscijfers geven aan dat ongeveer tien tot vijftien procent van deze afgeworpen Ontplobbare Oorlogsresten om diverse redenen niet zijn gesprongen. Daarnaast zijn grote hoeveelheden munitie door grondgeschut en handvuurwapens verschoten, waarvan eveneens een deel niet of slechts gedeeltelijk is gedetoneerd. Vooral op locaties waar destijds zwaar gevochten is, komen nog veel van deze 'blindgangers' in de bodem voor.

5.1.8.2 Historisch vooronderzoek Ontplobbare Oorlogsresten

Om te onderzoeken of het plangebied of delen hiervan betrokken is geweest bij oorlogshandelingen en er daardoor een verhoogd risico heeft op het aantreffen van Ontplobbare Oorlogsresten (OO), heeft Bodac B.V. uit 's Hertogenbosch een historisch vooronderzoek OO uitgevoerd: rapport 'Historisch vooronderzoek Ontplobbare Oorlogsresten' (7 januari 2022; 220107_H1052_VOB_01). Het rapport is als bijlage 16 bijgevoegd.

Bodac B.V. concludeert dat het onderzoeksgebied als verdacht wordt verklaard op een verhoogd risico tot aantreffen van Ontplobbare Oorlogsresten. Het onderzoeksgebied heeft lange tijd in een door Britse artillerie beschoten zone gelegen. Vandaar dat in en rondom het onderzoeksgebied meerdere 25-ponder geschutgranaten zijn geruimd. Daarnaast zijn er meerdere 8 cm mortiergranaten gevonden. Deze zijn vermoedelijk door Duitse troepen verschoten tijdens de opmars van Britse troepen door Schijndel.

Aan de hand van het historisch vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten adviseert Bodac B.V. dat daar waar het verdachte gebied en het onderzoeksgebied elkaar overlappen (het opsporingsgebied) om het opsporingsproces voort te zetten middels passieve non realtime oppervlakedetectie.

5.1.8.3 Projectplan Ontploffbare Oorlogsresten

Alvorens het detectieonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft Bodac B.V. een projectplan opsporing ontploffbare oorlogsresten (OO) opgesteld, welke door de gemeente Meierijstad is goedgekeurd: rapport 'Projectplan Ontploffbare Oorlogsresten Schijndel, Grote Braak (18 februari 2022; 220218_220014_PPB_01). Het projectplan is als bijlage 17 bijgevoegd.

5.1.8.4 Detectieonderzoek Ontploffbare Oorlogsresten

De doelstelling voor het onderzoek is "Het opsporen en verwijderen van (mogelijke) ontploffbare oorlogsresten tot 0,80 m onder maaiveld om het bovenmatig risico met betrekking tot OO weg te nemen, om daarmee een veilige werk- en leefomgeving te creëren tijdens de reguliere uit te voeren (civiele) werkzaamheden". In het kader hiervan heeft Bodac B.V. een passieve non realtime oppervlakedetectie uitgevoerd: rapport: 'Detectierapportage passieve non realtime oppervlakedetectie Schijndel, Grote Braak (1 april 2022; 220401_220014_RDD_01). Het detectierapport is als bijlage 18 bijgevoegd.

Op basis van het detectieonderzoek concludeert Bodac B.V. het volgende:

- A en B gebieden bedraagt een totale oppervlakte van ca. 65.050 m² wat 56,56% % van het totale onderzoeksgebied bedraagt.
- Er zijn in totaal 424 stuks significante objecten in de B-gebieden waargenomen waarvan 410 stuks binnen en 14 stuks buiten het vooraf opgegeven projectgebied;
- Er is in totaal ca. 6.200 m² C-gebied aanwezig binnen het onderzoeksgebied wat 5,4 % van het totale onderzoeksgebied bedraagt.
- Er is in totaal ca. 43.750 m² D-gebied aanwezig binnen het onderzoeksgebied wat 38,0 % van het totale onderzoeksgebied bedraagt.

Gezien het bovenstaande is het aan te bevelen om ter plaatse van waar daadwerkelijk de grond geroerd zal gaan worden de significante objecten te benaderen, identificeren en veiligstellen/ verwijderen. Daar waar de grond niet geroerd zal worden geldt geen verdere inspanningsverplichting voor de grondroerder. Bodac B.V. adviseert om altijd een veiligheidsmarge van minimaal 0,50 m te hanteren onder de maximaal roeringsdiepte om derhalve het risico te minimaliseren.

De significante objecten in deelgebied A en B dienen benaderd te worden. Het nader onderzoeken van de C wordt gedaan in de vorm van actieve realtime oppervlakedetectie. De D gebieden dienen in een later stadium onderzocht te worden door middel van passieve non realtime oppervlakedetectie waarna een aanvulling op de detectierapportage gemaakt kan worden. Het benaderen van de objecten wordt in het kader van de omgevingsvergunning uitgevoerd.

5.1.8.5 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen planologische belemmering voor het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning worden de significante objecten benaderd. Indien blijkt dat er binnen het plangebied geen ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn, kan daarmee een veilige werk- en leefomgeving gegarandeerd worden. In andere gevallen dienen voorafgaand aan de grondwerkzaamheden de ontplofbare oorlogsresten verwijderd te worden.

5.1.9 Milieueffectrapportage

5.1.9.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.9.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, zoals genoemd in de bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage, maar overschrijdt de daarin genoemde drempelwaarde van 100 ha en 2.000 woningen niet. Het plan is niet m.e.r.-(-beoordelings)plichtig, maar er heeft wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. De beoordeling is als bijlage 19 opgenomen.

Op grond van de uitgevoerde beoordeling is de initiatiefnemer van oordeel dat de aard van de effecten die gekoppeld zijn aan de realisering van de voorgenomen herbestemming (landelijk/agrarisch gebied naar wonen) en aanleg en gebruik van 241 nieuwe woningen op het terrein in voldoende mate in beeld zijn gebracht en dat er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die leiden tot dermate belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat het maken van een milieueffectrapport een toegevoegde waarde zou hebben.

Op grond hiervan heeft de initiatiefnemer het bevoegd gezag verzocht te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

5.1.9.3 Conclusie

Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het plangebied kent, overeenkomstig het bestemmingsplan buitengebied, de 'Waarde Archeologie 4'. De voor Waarde - Archeologie 4 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. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Aangezien de archeologische verwachtingswaarde middelhoog is én de voorgenomen ontwikkeling groter is dan 100 m² is archeologisch onderzoek vereist. Om te ondervinden of er historische resten in de bodem ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn heeft Aeres Milieu B.V. uit Roermond een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd: rapport 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen: Grote Braak te Schijndel' (10 maart 2022 ; AM21507A). Het rapport is als bijlage 20 bijgevoegd.

Aeres Milieu B.V. concludeert dat ter plaatse van boring Type IV een (deels) intact podzolprofiel is aangetroffen. Het gaat om de B- en/of BC-horizont. De bovenliggende horizonten zijn door jarenlange bewerking van het land opgenomen in het bovenliggende pakket. Het opgebrachte (plaggen)dek heeft een conserverende werking op de eventueel aanwezige archeologische resten. Ter plaatse van de Type I, II en III-boringen worden geen in-situ archeologische vondsten meer verwacht uit de periode jager- verzamelaars. De scherpe overgang naar de C-horizont is mogelijk het gevolg van recentere bewerking van de bodem. Echter ter hoogte van Type I en III boringen kunnen er nog wel sporen van sedentaire bewoningsvormen nog goed aangetroffen worden.

In een deel van het plangebied, ter plaatse van boring Type VI boringen is de podzolbodem deels intact. De afwezigheid van een E- en B-horizont ter plaatse van de Type I, II en III boringen kan duiden op een recentere bewerking van de bodem.

Eventueel aanwezige archeologische resten worden in het gehele plangebied verwacht onder de A-horizont. Deze wordt vanaf 30 centimeter onder maaiveld aangetroffen. Ten tijde van dit onderzoek is de precieze einddiepte en locatie van de toekomstige ingrepen niet bekend. De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen plantontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben en kunnen resulteren in de aantasting van eventueel aanwezige archeologische resten.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij bevoegd gezag.

De gemeente Meierijstad heeft als bevoegd gezag het uitgevoerde bureau- en verkennend veldonderzoek beoordeeld en een selectieadvies opgesteld. Het rapport is daartoe voorgelegd aan de afdeling SO/Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het advies is verwerkt in het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek. Het selectieadvies is als bijlage 21 bijgevoegd.

Op basis van het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek adviseert Aeres Milieu B.V. om een vervolgonderzoek, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, uit te voeren voor het deel van het plangebied waar type I, III en IV boringen zijn gedaan. Het proefsleuvenonderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunning uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek dienen voorgelegd te worden aan de gemeente Meierijstad. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek heeft Aeres Milieu B.V. reeds een Programma van Eisen (PvE) opgesteld: rapport 'Programma van Eisen, Grote Braak te Schijndel (7 juni 2022; AM21507A). Het PvE is als bijlage 22 bijgevoegd.

De gemeente Meierijstad heeft als bevoegd gezag het PvE beoordeeld en een selectieadvies opgesteld. Het PvE is voorgelegd aan de afdeling SO/Erfgoed van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het advies is verwerkt in het PvE. Het selectieadvies is als bijlage 23 bijgevoegd.

5.2.1.3 Conclusie

Ter bescherming van de mogelijke archeologische vondsten, is de bestaande dubbelbestemming Archeologie-4 nog overgenomen in dit bestemmingsplan. Hierdoor is geborgd dat voorafgaand aan de werkzaamheden een nader onderzoek dient plaats te vinden. Hiermee vormt het aspect archeologie geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat voorliggend plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangeduid als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat:

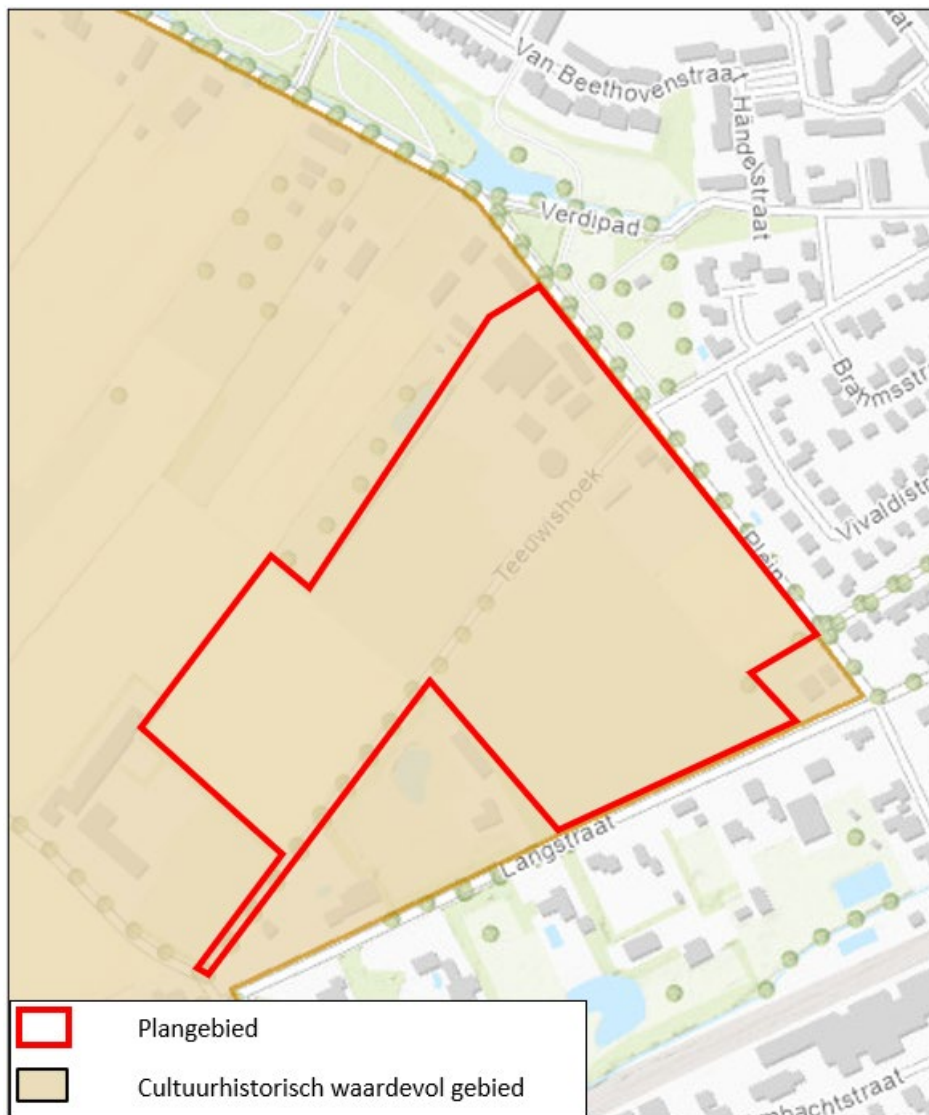
Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

5.2.2.2 Analyse

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.



UITSNEDE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART NOORD-BRABANT

Het plangebied is op de cultuurhistorische waarde kaart (CHW) aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Tijdens het ontwerp van de Grote Braeck (zie lagenbenadering in hoofdstuk 2) is echter rekening gehouden met de bestaande structuren en elementen in het landschap, waaronder de laanstructuur aan de Teeuwishoek. Op deze manier worden de bestaande structuren en elementen in het landschap behouden en op een aantal aspecten versterkt. In het bijgevoegde beeldkwaliteitplan (zie bijlage 2) is de wijze waarop in het stedenbouwkundig ontwerp en de landschappelijke inpassing rekening gehouden is met de cultuurhistorische waarden nader beschreven.

De langgevelboerderij aan Plein 21 is aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol pand'. Bij de transformatie van de twee bedrijfswoningen naar twee reguliere woningen blijft de hoofdvorm van de langgevelboerderij behouden.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Om na te gaan of voorliggend plan verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland, heeft bureau Kragten een ecologische quickscan uitgevoerd: rapport 'Verkennd flora- en faunaonderzoek Woonlocatie Grote Braak-Schijndel' (12 januari 2022; RVR001). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 24.

Bureau Kragten concludeert dat het onderzoeksgebied buiten de begrenzing van het NNB valt. Vervolgstappen in het kader van het NNB zijn daarom ook niet aan de orde.

Stikstofdepositie

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie namelijk niet toenemen.

Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar. Om de effecten van het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen heeft bureau Kragten een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de 'Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen'. Het onderzoeksrapport (12 januari 2024; RVR001.0001) is als bijlage 25 bijgevoegd. Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Met deze berekening kunnen significant negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen.

Soortenbescherming

Verkennd flora- en faunaonderzoek Woonlocatie Grote Braak-Schijndel

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied heeft bureau Kragten een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennd flora- en faunaonderzoek Woonlocatie Grote Braak-Schijndel' (12 januari 2022; RVR001). Op basis van een literatuuronderzoek en een verkennend veldbezoek (11 augustus 2021) is beoordeeld of en zo ja, welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermde soorten.

Op basis van de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Wet natuurbescherming concludeert bureau Kragten dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op broedvogels, vleermuizen en amfibieën. Daarbij kan aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën binnen het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten.

Soortgericht onderzoek naar het voorkomen van de huismus, kerkuil en de steenuil is noodzakelijk om te na te gaan of de sloop van de bebouwing al dan niet leidt tot het doden of verwonden van vogels en/of het vernielen van eieren. Voor deze vogels met jaarrond beschermde nesten, maar ook voor de algemeen voorkomende broedvogels dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen (half maart tot half juli).

Daarnaast is nader onderzoek nodig naar aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen die worden gesloopt en/of gerenoveerd, om mogelijke verstoring en/of het verdwijnen van verblijfplaatsen te voorkomen. Dat geldt ook voor de bomen met holtes die grenzen direct aan het onderzoeksgebied.

Ook dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden naar het voorkomen van de steenmarter en kleine marterachtigen om mogelijke verstoring en /of het verdwijnen van verblijfplaatsen te voorkomen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Bij de ingreep worden geen bomen gekapt. Artikel 4.2. Houtopstanden van de Wet natuurbescherming zijn niet van toepassing. De opgestelde bomenlijst die gemeente Meijerijstad hanteert is niet van toepassing.

Nader soortenonderzoek steenuil en kleine marterachtigen

Op basis van de conclusie uit het verkennend flora- en faunaonderzoek dient een nader soortenonderzoek uitgevoerd te worden. Het nader soortenonderzoek is slechts gericht op de aanwezigheid van de steenuil en de kleine marterachtigen ter plaatse van de gronden van de beoogde woonlocatie: rapport: 'Soortgericht onderzoek steenuil & kleine marterachtigen (22 juli 2022; RVR001). Het nader soortenonderzoek is als bijlage 26 opgenomen.

Door middel van het uitgevoerde soortgericht onderzoek naar steenuil en kleine marterachtigen wordt in dit rapport voor het project grote Grote Braak in kaart gebracht of en waar binnen het gebied beschermde functies voor steenuil en kleine marterachtigen aanwezig zijn. Tevens wordt met dit onderzoek beoordeeld of er vervolgstappen in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk zijn.

Op basis van de resultaten uit dit soortgericht onderzoek naar steenuil en kleine marterachtigen, blijkt dat

- de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan veroorzaken op de steenuil. De ontwikkeling hebben effect op de functionele leefomgeving (foerageergebied en mogelijk op vaste rust- en verblijfplaats) van de steenuil. Artikel 3.1 lid 4 en 5. van de Vogelrichtlijn. Er dient een mitigatie- en compensatieplan opgesteld te worden voor het verlies van het functioneel leefgebied van de nestkast gelegen aan Langstraat 4. Ook dienen alternatieve nestplaatsen voor steenuil worden geplaatst. Voor compensatie dient alternatief leefgebied en/of verbeterd te worden.
- voldoende essentieel leefgebied voor de kleine marterachtigen overblijft.

Nader soortenonderzoek vleermuizen, huismussen, steenmarter en de kerkuil

Nader soortenonderzoek naar de aanwezigheid van de vleermuizen, huismussen, steenmarter en de kerkuil is nog niet uitgevoerd, aangezien deze soorten nader onderzocht dienen te worden door de perceelseigenaren, indien er sloopwerkzaamheden van de gebouwen en bouwwerken behorende bij het agrarisch bedrijf gelegen aan Plein 21 en de woning aan Plein 23 plaatsvinden.

Populatieonderzoek Steenuil

Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied geldt op basis van het nader soorten onderzoek de aanname dat de nestplaats aan de Langstraat 4 niet duurzaam behouden kan blijven. Gezien de locatie van de steenuilenkast is het niet mogelijk om direct binnen of grenzend aan de foerageerbiotoop passende maatregelen te nemen. Het populatieonderzoek is uitgevoerd om vast te stellen op welke wijze er in het bredere gebied passende maatregelen getroffen kunnen worden om de lokale steenuilenpopulatie duurzaam te versterken. Het populatieonderzoek is als bijlage 27 opgenomen.

Op basis van de conclusie uit het populatieonderzoek van de Steenuil dient de nestplaats aan de Langstraat 4 gecompenseerd te worden om aan de wettelijke verplichting te voldoen. Met het nemen van de voorgenomen maatregelen gericht op het compenseren van nestlocaties kan een duurzame instandhouding van de populatie gegarandeerd worden. De exacte nestlocaties en eventueel aanvullende compensatie van leefgebied worden in het activiteitenplan voor de ontheffingsaanvraag omschreven.

In dit activiteitenplan worden tevens afspraken geborgd ten aanzien van het beheer van de nestlocaties en eventuele compensatie van leefgebied. Eveneens zal hierin verwoord worden

dat monitoring van de nieuwe nestlocaties een verplichting is in het kader van de Wnb. Ook dient het activiteitenplan te beschrijven hoe wordt omgegaan met het bestaande steenuilenterritorium.

Inmiddels zijn op basis van expert judgement en met behulp van luchtfoto's enkele passende locaties aangewezen waar foerageer biotoop voor de steenuil aanwezig is. Na een veldbezoek en overleg met de lokale steenuilenwerkgroep zijn vijf geschikte locaties gevonden waar de werkgroep steenuilkasten heeft geplaatst. De 5 locaties zijn binnen de huidige steenuilenpopulatie in de regio gelegen. Hiermee biedt dit de mogelijkheid de lokale steenuilenpopulatie te versterken doordat er meer nestlocaties aanwezig zijn.

Met de huidige aanpak wordt het verkrijgen van een ontheffing van de Wnb haalbaar geacht. In het bestemmingsplan wordt daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat de beoogde ontwikkeling pas kan plaatsvinden nadat voornoemde maatregelen zijn genomen.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan. Bij het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te zijn dat de beoogde ontwikkeling pas kan plaatsvinden als de compenserende maatregelen ten behoeve van de duurzame instandhouding van de steenuil genomen zijn. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Op de locatie worden woningen gerealiseerd en ontstaat er daarmee nieuw verhard oppervlak. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een samenvatting van het waterhuishoudkundig plan voor deze ontwikkellocatie welke in bijlage 28 is toegevoegd.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

Waterbeheerplan 2022-2027, waterschap Aa en Maas.

In het waterbeheerplan (WBP) staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Het waterschap beschrijft wat ze (vaak samen met anderen) gaat doen om die doelen te halen en hoe ze inspeelt op veranderende omstandigheden, zoals het klimaat en stoffen in het oppervlaktewater. Hierdoor weten de inwoners van haar werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. In het actuele waterbeheerplan krijgen de volgende programma's aandacht:

- Programma Waterveiligheid: Oost Brabant beschermen tegen overstromingen;
- Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem: Goede waterkwaliteit en -kwantiteit voor mens en natuur en Gezond en natuurlijk water;

- Programma Schoon water: Goede zuiveringsresultaten voor gezond water in sloten en beken.

In de Keur zijn hydrologische uitgangspunten opgenomen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde toe, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden/infiltreren;
3. Bergen en afvoeren;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Afvoeren naar de riolering.

Het waterschap vraagt aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater/riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1 ha, zoals bij deze ontwikkeling, kan de compenserende berging als volgt berekend worden:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * 0,06 (in m).

Binnen 5 droge dagen dient de volledige capaciteit van de hemelwaterberging weer volledig beschikbaar te zijn.

Programma Water en Riolering Meierijstad 2022-2026

Vooruitlopend op de vaststelling van de gemeentelijke omgevingsvisie heeft de gemeente Meierijstad ervoor gekozen het GRP op te stellen in de vorm van een Programma Water en Riolering. De ambitie voor de watertaken en klimaatadaptatie is in samenhang met de Omgevingsvisie aangeduid. Belangrijk vertrekpunt hierin is dat met de komst van het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (DPRA) is ingestoken op water als een ruimtelijke opgave. Onder de Omgevingswet laat dit zich door vertalen in een veilige (water als ruimtelijke opgave) en gezonde (inzameling en transport door riolering) leefomgeving.

Vanuit de hemelwaterzorgplicht, conform artikel 3.5 van de Waterwet, heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor een doelmatige inzameling van overtollig hemelwater uit de openbare ruimte.

De gemeente heeft aangegeven hemelwater bij voorkeur bovengronds te verwerken in wadi's en bovengrondse berging en opslag. In basis houdt de gemeente hierbij voor de openbare ruimte de volgende voorkeursvolgorde aan:

1. Water zoveel mogelijk vasthouden waar het valt, waarbij minimaal 60 mm per m² verhard oppervlak verwerkt moet kunnen worden.

2. Infiltreren, als het voldoet aan de volgende voorwaarden en de ledigingstijd maximaal 24 uur is:
 - Bodemtype: zand (met minimale bijmenging van leem)
 - Infiltratiecapaciteit (k-waarde) van tenminste 0,5 m /dag
 - Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt minimaal 0,2 m beneden bodem van infiltratievoorziening
3. Afvoer naar oppervlaktewater of elders waar het verwerkt kan worden.

In artikel 3.6 van de Waterwet is opgenomen dat de gemeente de zorgplicht heeft, voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van waterschap of provincie behoort.

Voor nieuwbouw geldt dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Tijdens de initiatieffase wordt de ontwateringssituatie beoordeeld om 'natte voeten' te voorkomen. De klimaatonderlegger wordt gehanteerd als toetsingsmiddel voor het bepalen van geschikte nieuwbouwlocaties. Waar onvoldoende ontwatering beschikbaar is wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- Niet bouwen
- Ophogen
- Draineren

Daarnaast wordt bij nieuwbouw gestreefd naar voldoende ontwateringsdiepte waarbij wordt geadviseerd om de ontwateringsdiepten uit navolgende tabel aan te houden.

Functie	Minimaal benodigde ontwatering (m.t.o.v. maatgevend hoogste grondwaterstand)
Woningen zonder kruipruimte*	0,5
Woningen met kruipruimte *	0,7
tuinen/groenvoorzieningen	0,5
hoofdwegen **	1
secundaire wegen en woonstraten	0,7

GEADVISEERDE MINIMALE ONTWERINGSDIEPTE NIEUWBOUW

* t.o.v. onderkant vloer

** t.o.v. de kruin van de weg

5.3.2.1 Onderzoek omgeving plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuid westen van de kern Schijndel. Het heeft een oppervlak van ongeveer 94.000 m². In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd en in agrarisch gebruik.

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de grond ter plaatse van het plangebied uit hoge zwarte enkeerdgronden. Bij deze bodemtype bestaat de bovenlaag van de bodem uit leemarm en zwaklemig fijn zand. Uit het infiltratieonderzoek, dat is uitgevoerd voor dit project, is naar voren gekomen dat de bodem van het projectgebied voornamelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand.

De resultaten van het infiltratieonderzoek geven aan dat het westen van het projectgebied een slecht doorlatende bodem heeft. Wel is hier sprake van een matige horizontale doorlatendheid. Het noord- en oostelijk deel van het projectgebied heeft een matige verticale doorlatendheid. De horizontale doorlatendheid is in dit deel van het plangebied goed.

Aan de hand van een peilbuis welke circa 50 m ten noorden van het projectgebied ligt is de GHG voor het projectgebied bepaald. De GHG ligt rond de 0,75 m beneden maaiveld.

Oppervlaktewater en waterkwantiteit

Rondom het plangebied en ook in het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van sloten en greppels. Deze blijven in de toekomstige situatie grotendeels in stand. Nabij het plangebied aan Plein ligt een vijverpartij die in beheer is bij de gemeente en waar een A-waterloop, in beheer bij het waterschap Aa en Maas doorheen loopt. Het is bekend dat hier met name in de zomer sprake is van stankoverlast omdat op deze vijver ook een gemengde overstort loost en de vijver in de zomerperiode droog valt. Om die reden heeft de gemeente gevraagd te onderzoeken of regenwater uit de ontwikkellocatie een bijdrage kan leveren in dit probleem. Daarbij moet ook gekeken worden of de huidige waterlopen de extra hoeveelheid water wel aan kunnen. Dit wordt nader onderzocht, met input van het waterschap, op het moment dat het basisrioleringsplan voor deze ontwikkeling wordt opgesteld.



BESTAANDE WATERLOPEN IN EN RONDOM PLANGEBIED

Veiligheid en waterkeringen

Rondom keringen is een veiligheids- en beschermingszone aanwezig. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast. In het plangebied lopen geen waterkeringen.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is, met uitzondering van de woningen aan Plein, momenteel onbebouwd en niet aangesloten op het rioolstelsel.

5.3.2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zijn 241 woningen voorzien. Voor de beoogde ontwikkeling is een infiltratieonderzoek uitgevoerd welke onderdeel is van het waterhuishoudkundig plan (bijlage 28).

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Als de woningen op het huidige maaiveldniveau worden gebouwd hebben deze een ontwateringsdiepte van 0,75 m. Aangezien dit meer is dan de vereiste 0,7 m is er geen ophoging benodigd voor de bouw van de woningen.

Oppervlaktewater en waterkwantiteit

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang om ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Het verhard oppervlak voor deze ontwikkeling bedraagt 49.660 m², wat resulteert in een waterbergingsopgave van 2.980 m³. Omdat het verharde oppervlak groter is dan 10.000 m², is de afvoer van hemelwater vergunningplichtig.

Door de hoge grondwaterstanden en de matige infiltratiecapaciteit in delen van het plangebied is de bodem in beginsel niet ideaal voor infiltratie. Voor deze locatie wordt daarom voorgesteld om met bovengrondse bergingsvoorzieningen te werken. Regenwater kan daarin worden geborgen en ter plaatse infiltreren. Mocht de infiltratiecapaciteit niet voldoende zijn dan kan het water vertraagd worden afgevoerd naar het omliggende open water. Een bergingsvoorziening moet voorkomen dat de extra hoeveelheid hemelwater als gevolg van het verhard oppervlak versneld wordt afgevoerd naar het ontvangende watersysteem.

De uitgangspunten voor het verdere ontwerp van het waterhuishoudkundig plan zijn kortweg:

1. bergingseis van 60 mm per m² verhard oppervlak;
2. vrijstaande woningen hebben voldoende ruimte voor berging op eigen terrein;
3. voor overige woningen en openbare verharding wordt regenwater op openbaar terrein bovengronds in wadi's en waterlopen geborgen.

De voorkeur gaat uit naar bergen en vertraagd afvoeren in de vorm van wadi's. Er is ruim 28.000 m² groene ruimte beschikbaar voor het realiseren van deze wadi's. Infiltratie is uitsluitend mogelijk indien deze wadi's boven de GHG worden gerealiseerd. De GHG ligt 0,75 m onder maaiveld, dus dit biedt voldoende ruimte voor realisatie van wadi's en berging in de wadi's.

Realisatie wateropgave

Voor de kavels met vrijstaande woningen is ervoor gekozen om het hemelwater op eigen terrein te bergen. Dit zorgt in totaal voor 354 m³ berging. Het water van de overige kavels en het openbaar verhard oppervlak wordt geborgen in wadi's en greppels in het openbaar terrein. Het is voorzien dat deze 2.630 m³ kunnen bergen. In totaal kan hiermee 2.984 m³ water geborgen worden, daarmee wordt voldaan aan de waterbergingsopgave.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van het rioleringsstelsel (waaronder hemelwaterafvoer) wordt aangegeven hoe de wadi's het meest effectief kunnen worden ingedeeld. Hierbij wordt voorkomen dat het hemelwater direct kan afstromen naar de waterlopen aan Plein. Wel wordt gekeken naar een overstort op deze waterlopen en een vertraagde leegloop mocht de infiltratie in de bodem onvoldoende zijn. Deze zorgen daarnaast ook voor een betere doorstroming van de vijverpartijen, waardoor stankoverlast en de kans op het droogvallen van de vijverpartijen verkleint wordt. Het waterhuishoudkundig plan en de wijze van toepassing van hemelwaterberging is reeds besproken met waterschap Aa en Maas.

Waterkwaliteit

Voor de A-watgang in de vijverpartij is er een NVO opgave. De ontwikkeling heeft in basis geen effect op deze opgave.

Veiligheid en waterkeringen

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

In de verdere uitwerking wordt nog nader onderzocht of er extra water afgevoerd kan worden naar de vijvers aan Plein en of de waterlopen dat hier aan kunnen. Voorkomen moet worden dat door de ontwikkeling benedenstroom knelpunten ontstaan.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en het vigerend beleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Het vuilwater van de ontwikkeling wordt verwerkt met behulp van een vuilwater stelsel, welke wordt aangesloten op het stelsel in Schijndel met behulp van een gemaal. Het gemaal verpompt het vuilwater in de richting van de straat Teeuwishoek. Binnen de ontwikkeling zijn 241 woningen voorzien. Er is vanuit gegaan dat er 3 bewoners per woning zullen zijn welke per dag 120 l aan afvalwater produceren (in een periode van 10 uur). In totaal zorgt dit voor een lozing van 87m³/dag aan afvalwater. Het bestaande gemengde stelsel kan deze hoeveelheid afvalwater verwerken.

Rioleringsplan

In aanvulling op het reeds opgestelde waterhuishoudkundig onderzoek is ook een basisrioleringsplan voor deze ontwikkeling opgesteld. De waterberging is hierin verder

uitgewerkt. Het rioleringsplan is in haar definitieve versie medio november 2023 afgerond en akkoord bevonden door zowel gemeente als waterschap. In het plan staan berekeningen over de hoeveelheid water die bij extremere buien, meer dan 60 mm, overstort op oppervlaktewater en wat voor consequenties dit heeft voor het ontvangende oppervlaktewater. Het rioleringsplan laat zien dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is voor waterberging en dat het ontvangende oppervlaktewater bij verschillende typen buien de overstortende hoeveelheid water kan verwerken. Gemeente en waterschap staan achter het plan dat er nu ligt en het wateraspect is voldoende onderbouwd.

5.3.2.3 Conclusie

Uit het onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishouding blijkt dat in basis een waterbergingsvolume van 2.980 m³ aan wadi's/greppels en dergelijke gerealiseerd dient te worden. In het plangebied is genoeg ruimte om deze wadi's aan te leggen ter compensatie van de geplande verhardingen. Daarnaast wordt ook een voorstel gedaan om waterberging te realiseren op eigen terrein bij vrijstaande woningen.

Het realiseren van waterberging wordt in het bestemmingsplan vastgelegd in de regels zodat de aanleg daarmee geborgen is voor zowel openbaar terrein als het particulier terrein.

Vanwege de omvang van de te realiseren watercompensatie heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Voor het aanleggen van oppervlaktewater is een watervergunning nodig. Binnen de beschermingszone en profiel van vrije ruimte van watergangen vinden geen werkzaamheden plaats, er hoeft geen watervergunning hiervoor te worden aangevraagd. Met de compensatie kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse worden uitgesloten.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn verrat in:

1. een geluidzonering;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Voor onderhavig plangebied is alleen het radarverstoringgebied van toepassing. De overige beperkingen worden buiten beschouwing gelaten.

5.4.1 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 20 kilometer tot het radarsysteem, dus op meer dan 15 km. Omdat voorliggend initiatief niet leidt tot de realisatie van een molen of windturbine is het radarverstoringsgebied niet van toepassing op het planvoornemen.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht en in dit geval ook niet nodig, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een reguliere woningbouwontwikkeling. Om tegemoet te komen aan de opgave van de provincie Noord-Brabant om historische kosten als gevolg van investeringen in omgevingskwaliteit terug te verdienen, is in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd dat er 10 provinciale Ruimte voor Ruimte titels in de grondexploitatie worden ingezet. De inzet van deze ruimte-voor-ruimte titels is economisch gemotiveerd en maakt geen onderdeel uit van de planologische onderbouwing. Tussen gemeente en provincie Noord-Brabant zijn afspraken gemaakt over het verkrijgen en inzetten van een bijdrage voor de toerekening van de Ruimte voor Ruimte-titels (de zogenaamde stimuleringsbijdrage).

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

Uit de gemeentelijke grondexploitatie volgt dat voldoende middelen aanwezig zijn om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De bestemming Groen is bestemd voor groenvoorzieningen, gazons, bermen en beplanting, houtopstanden, paden, speelvoorzieningen, evenementen, waterlopen en waterpartijen.

Daarnaast mag binnen de bestemming Groen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', een ontsluitingsweg van maximaal 6-meter breed worden aangelegd.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

De gronden zijn met name bestemd voor doeleinden van verkeersafwikkeling voor het langzaam- en snelverkeer (< 30 km/h), dan wel voor parkeer-, en autostallingsdoeleinden en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen (artikel 5)

Voor de bestaande woningen aan Plein is de bestemming Wonen opgenomen. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor woningen met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Woongebied 1 (artikel 6)

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming Woongebied - 1 opgenomen. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor maximaal 210 woningen met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor wegen, bij wonen behorende parkeervoorzieningen en voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, tuinen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, evenementen, groen, water en waterberging.

Binnen de bestemming is ruimte voor zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde, gestapelde, rug-aan-rug-, patio- en aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn ook meergeneratiewoningen toegestaan. Het beeldkwaliteitsplan – dat als bijlage bij de regels is opgenomen – dient daarbij als toetsingskader. In de bouwregels is via de verbeelding verder bepaald wat de goot- en bouwhoogte van de diverse typen woningen mag bedragen. Daarnaast zijn maatvoeringseisen opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en hoogtes van erfafscheidingen. Het parkeren is vastgelegd in de aanduiding 'parkeerterrein' waarmee de realisatie en behoud van de parkeerplaatsen wordt geborgd.

Woongebied 2 (artikel 7)

Deze gronden zijn onder meer bestemd voor maximaal 31 woningen met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor wegen, bij wonen behorende parkeervoorzieningen en voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, tuinen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, evenementen, groen, water en waterberging.

Ook deze bestemming heeft een globaal karakter.

Binnen de bestemming is ruimte voor zowel rug-aan-rug-woningen en aaneengebouwde woningen. Het beeldkwaliteitsplan – dat als bijlage bij de regels is opgenomen – dient daarbij als toetsingskader. In de bouwregels is via de verbeelding verder bepaald wat de goot- en bouwhoogte van de diverse typen woningen mag bedragen. Daarnaast zijn maatvoeringseisen opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en hoogtes van erfafscheidingen. Het parkeren is vastgelegd in de aanduiding 'parkeerterrein' waarmee de realisatie en behoud van de parkeerplaatsen wordt geborgd. Binnen deze aanduidingen zullen ook de bergingen van de rug-aan-rug- woningen worden gerealiseerd.

Waarde- Archeologie 4 (artikel 8)

Deze dubbelbestemming is over het gehele plangebied opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en ensembles (artikel 9 en 10)

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles en Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 11)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 12)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 13)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene afwijkingsregels (artikel 14)

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 15)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 16)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Omgevingsdialoog
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in het voortraject, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, de omgeving en direct omwonenden actief geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. De wijze waarop de eerste fase van de omgevingsdialoog (vanaf de start tot en met de eerste inloopbijeenkomst op 23 september 2021) heeft plaatsgevonden is in het verslag, bijlage 29, omschreven.

De vervolgstappen van de omgevingsdialoog vanaf het moment na de eerste inloopbijeenkomst op 23 september 2021 tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn in bijgevoegde memo, bijlage 30, nader omschreven.

Na afloop van de ruimtelijke procedure, bij vaststelling van het bestemmingsplan, gaat de dialoog wat betreft initiatiefnemer verder richting de fysieke realisatie van het woningbouwplan waarbij omgeving zo goed mogelijk geïnformeerd wordt over de verdere technische uitwerking van het plan én richting de realisatie hiervan.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. De ingekomen vooroverleg reacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de 'Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen', die als bijlage 31 is bijgevoegd.

8.3 Ter inzage legging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 27 april 2023 tot en met woensdag 7 juni 2023, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is de mogelijkheid gegeven middels zienswijze te reageren op voorliggend plan. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de 'Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen', die als bijlage 31 is bijgevoegd.

8.4 Vaststelling door gemeenteraad

Het bestemmingsplan is op 4 april 2024 gewijzigd vastgesteld.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig Plan
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3	Verkeerstoets Grote Braak te Schijndel
Bijlage 4	Parkeerbalans auto's
Bijlage 5	Parkeerbalans fietsen
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek Grote Braak, Schijndel
Bijlage 7	Aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 8	Verkennend waterbodemonderzoek
Bijlage 9	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740/ Verkennend bodemonderzoek asbest NEN5707 Plein 23
Bijlage 10	Verkennend bodemonderzoek NEN5740 Plein ong.
Bijlage 11	Quickscan externe veiligheid
Bijlage 12	Advies veiligheidsregio
Bijlage 13	Agrarisch geuronderzoek
Bijlage 14	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
Bijlage 15	Advies GGD
Bijlage 16	Historisch vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten
Bijlage 17	Projectplan Ontplofbare Oorlogsresten
Bijlage 18	Detectieonderzoek Ontplofbare Oorlogsresten
Bijlage 19	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 20	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen
Bijlage 21	Selectieadvies verkennend bureau- en veldonderzoek
Bijlage 22	Archeologisch Programma van Eisen

Bijlage 23	Selectieadvies PvE
Bijlage 24	Quickscan flora en fauna
Bijlage 25	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 26	Nader soortenonderzoek
Bijlage 27	Populatieonderzoek steenuil
Bijlage 28	Waterhuishoudkundig onderzoek
Bijlage 29	Verslag omgevingsdialoog eerste fase
Bijlage 30	Aanvullend verslag omgevingsdialoog
Bijlage 31	Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel met identificatienummer NL.IMRO.1948.SCH002BP0012022M-VG01 van de gemeente Meierijstad.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge deze regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 aansluitend terrein

aan een bouwwerk grenzend onbebouwd gedeelte van een perceel of openbaar toegankelijk gebied;

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.9 afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend - voorafgaande aan het bezoek - via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten;

1.10 afvalcontainer

een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer;

1.11 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming;

1.12 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.13 bebouwbaar deel van het zijerf

het gedeelte van het voorerfgebied op meer dan drie meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.14 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.15 bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten de bebouwde kom;

1.16 bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.17 bebouwingsgebied

achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw, alsmede het bebouwbaar deel van het zijerf;

1.18 bebouwingslint

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten de bebouwde kom;

1.19 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.20 bebouwingspercentage

de in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakten van de bouwwerken, in verhouding tot het grondoppervlak van het bouwperceel dan wel het grondoppervlak gelegen binnen het bouwvlak per bouwperceel;

1.21 bedrijf of beroep aan huis

het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.22 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.23 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een huishouden dat daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.24 begane grondvloer

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.25 beroep of bedrijf aan huis

het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.26 bestaande aantal woningen

woningen die legaal aanwezig zijn op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, woningen die gebouwd mogen worden op grond van een geldend bestemmingsplan en woningen waarvoor een omgevingsvergunning verleend is;

1.27 bestaande bebouwing

bebouwing die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.28 bestaande woning

een woning die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.29 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.30 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.31 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.32 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

1.33 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.34 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.35 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een dakterras, onderbouw en zolder;

1.36 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

1.37 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

- voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
- achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

1.38 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.39 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.40 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.41 bruto-vloeroppervlakte

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen.

1.42 carport

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.43 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.44 dakkapel

een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;

1.45 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.46 dienstverlening

het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet aan een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.47 dierenwelzijn

het fysieke en gevoelsmatige welzijn van dieren of lichamelijke en geestelijke gezondheid en welbevinden van een dier;

1.48 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond

1.49 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.50 erf

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.51 erker

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.52 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.53 gebruiksoppervlakte

gebruiksoppervlakte als bedoeld in artikel 1 van het Bouwbesluit 2012 juncto NEN 2580;

1.54 geschakelde woningen

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd;

1.55 gestapelde woningen

geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of gebouwcomplex;

1.56 goothoogte

de afstand gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen niet worden meegerekend.

1.57 grondgebonden woning

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

1.58 hobbymatig houden van dieren

Het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk.

1.59 hoekperceel

een perceel dat aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.60 hoekwoning

woning die aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.61 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.62 horeca

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

1a Lichte daghoreca:

horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca:

Horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

2 Middelzware horeca:

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

3 Zware horeca:

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

4 Logiesverstrekker:

Horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

1.63 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.64 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.65 kamerverhuur

het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

1.66 kernrandzone

overgangszone van de stedenbouwkundige bebouwde kom naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;

1.67 loosbaar water

water dat -binnen de daarvoor geldende normen en met de daarvoor benodigde vergunningen- kan worden geloosd op het oppervlaktewater;

1.68 maatschappelijke voorzieningen

het uitoefenen van activiteiten gericht op de ontmoeting en binding binnen de wijk, waar onder andere onder wordt verstaan het realiseren van een moestuin, pluktuin gezamenlijke kas, kleinschalige ontmoetingsruimte.

1.69 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.70 meergeneratiewoning

een gebouw met geschakelde zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden appartementen of huizen met inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een handicap en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent de zorgvrager woont in een aparte wooneenheid maar staat in directe verbinding met zijn of haar mantelzorger;

1.71 Middeldure huurwoning

geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 1.1.1., eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.72 mindervalide

een gehandicapt persoon die aantoonbaar is aangewezen op voorzieningen op het gebied van het wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen;

1.73 nultredenwoning

een al dan niet aangegebouwde woning met een volledig woonprogramma op de begane grond - bestaande uit een woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer - waarbij het hoofdgebouw aan twee zijden op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden, alsmede in de achterste perceelsgrens;

1.74 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m¹ boven peil is gelegen;

1.75 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;

1.76 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;

1.77 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.78 onzelfstandige woonruimte
woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;

1.79 openbaar gebied
de openbare weg, openbaar groen en water;

1.80 overkapping/carport
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.81 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.82 parkeren
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.83 patiowoning
een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen;

1.84 peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.85 perceel
kadastraal perceel;

1.86 pergola

- a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s);
- b. de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- c. tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.87 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.88 rug-aan-rug-woning

Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

1.89 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch / pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.90 sociale huurwoning

huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.91 sociale koopwoning

koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;

1.92 sociale middeldure koopwoning

koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;

1.93 stedenbouwkundige waarde/kwaliteit

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;

1.94 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals, verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeer-regulerende constructies, brandkranen informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen, telefooncellen enabri's;

1.95 twee- aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen, alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden;

1.96 tuin

niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.97 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.98 voorgevel

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.99 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel(s) van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.100 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

1.101 voorste bouwvlakgrens

De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg;

1.102 voorziening van algemeen nut

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.103 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.104 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.105 werk

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.106 werken

alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

1.107 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.108 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.109 (woon)boerderij

een voormalige agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen, bijvoorbeeld een langgevelboerderij of kortgevelboerderij;

1.110 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.111 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

1.112 zijdelingse (bouw)perceelsgrens

de perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde;

1.113 zolder

bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt;

1.114 zone erf

gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak;

1.115 zone tuin

gronden gelegen aan de voorkant en zijkant van het hoofdgebouw vanaf 1 meter terugliggend vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan tot aan het openbaar gebied of de openbare weg waaraan de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen en niet behorende tot het bouwvlak;

1.116 zorgvuldige landschappelijke inpassing

het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, het gebruik van gebiedseigen natuurlijke materialen op grond van een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan en waarbij bij de situering zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidingsen of aangrenzende bebouwing om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.3 brutovloeroppervlak van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.10 oppervlak van een bouwperceel

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. (dag)recreatief medegebruik;
- d. speelvoorzieningen;
- e. hondenuitlaatvoorzieningen;
- f. een autoverkeersontsluiting van maximaal 6 meter breed ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- g. verhardingen, fiets- en voetpaden;
- h. bestaande inritten;
- i. bestaande parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. instandhouding en versterking van landschaps- en ecologische waarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid a. mag de hoogte van ballenvangers niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de hoogte van verlichtingsmasten, vlaggenmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afrastering

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a ten behoeve van een afrastering rond een trapveldje waar doelen zijn opgesteld met een hoogte van niet meer dan 5 m.

3.3.2 Speelvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder d voor het oprichten van speeltoestellen met een hoogte van niet meer dan 5 m.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Er dient bij de inrichting van deze bestemming te worden voldaan aan de uitgangspunten die in Hoofdstuk 5 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' dient de landschappelijk inpassing te worden gerealiseerd conform de uitgangspunten die in Hoofdstuk 5 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 parkeervoorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen onder de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat er op eigen terrein en binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' binnen een straal van 150 m¹ onvoldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- b. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting van groen en ecologische waarden plaatsvindt;
- c. rekening gehouden wordt met de waterhuishouding;
- d. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- e. de parkeervoorziening moet grenzen aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Wonen'; 'Woongebied - 1' of 'Woongebied - 2'.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' 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 13.5;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtnaam van het bepaalde dat in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) is opgenomen.

4.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, conform de definitie 'woning';
- b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;
- c. tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 13.5;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak.

- a. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'twee-aaneen'
 2. 'vrijstaand';mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

5.2.2 Erfbebouwing

Voor het bouwen van erfbebouwing gelden de volgende bepalingen:

- a. erfbebouwing is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de oppervlakte aan erfbebouwing gelegen binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte genoemd onder b;
- b. het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd met een maximale oppervlakte van 100 m² per woning;
- c. bij het bepalen van de oppervlakte aan erfbebouwing wordt een niet overdekt zwembad met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² buiten beschouwing gelaten, mits het perceel, met inbegrip van het zwembad, voor niet meer dan 50% is bebouwd;
- d. bij vrijstaande hoofdgebouwen mag slechts aan één zijde van het hoofdgebouw erfbebouwing worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,25 m en 5 m, doch niet hoger dan het hoofdgebouw;
- f. een carport dient op ten minste 1 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e mag de hoogte van een carport niet meer bedragen dan 3,25 m en dient de carport afgedekt te zijn met een plat dak;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een erfafscheiding voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de hoogte van een erfafscheiding achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;

5.2.4 Dakopbouw

Voor het bouwen van een dakopbouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdmassa van de dakopbouw is aan de achterzijde van de woning gesitueerd;
- b. de dakhelling is gelijk aan die van het bestaande dak;
- c. de kozijnhoogte bedraagt ten hoogste 0,9 m;
- d. onverminderd het bepaalde onder a, b en c mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 10 m;
- e. het bevoegd gezag kan met betrekking tot deze bepalingen advies vragen aan de welstandscommissie;

5.2.5 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Aanbouw

Het bevoegd gezag kan bij vrijstaande woningen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d, ten behoeve van een aanbouw aan de andere zijgevel van het hoofdgebouw mits:

- a. de aanbouw niet meer bedraagt dan 50% van de lengte van de zijgevel van de hoofdmassa;
- b. de diepte vanuit de tweede zijgevel niet meer bedraagt dan 2 m;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt 3,25 m;
- d. de afstand van de aanbouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder bedraagt dan 3 m.

5.4.2 Goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c ten behoeve van de goot- en bouwhoogte tot niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De verhoging mag niet leiden tot een verstoring van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- b. De aanpassing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld lichtinval);
- c. Het bevoegd gezag kan voor de beoordeling van een aanvraag advies inwinnen bij onafhankelijke deskundigen.

Artikel 6 Woongebied - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen conform de definitie 'woning';
- b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. erven;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. (ontsluitings)wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen, met inachtnaam van het bepaalde in lid 13.5;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 210.
- b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Het realiseren van gebouwen en bouwwerken zonder omgevingsvergunning is niet toegestaan;
- c. Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtnaam van het bepaalde dat in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) is opgenomen.

6.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in of maximaal 1 meter achter de voorste bouwvlak grens of aanduiding 'gevellijn';
- b. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- a. ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'vrijstaand';
 - 2. 'twee-aaneen';
 - 3. 'aaneengebouwd';
 - 4. 'gestapeld';
 - 5. 'specifieke bouwaanduiding - patio';

6. 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug';
mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is tevens de bouw van een meergeneratiewoning toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)';
- d. bij vrijstaande woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 5 m¹ te bedragen;
- e. bij twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen;
- f. bij andere type woningen als bedoeld onder d en e mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 0 m bedragen;
- g. voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;
- h. de geluidwering van de woningen dient te voldoen aan de volgende bepalingen:
 1. in aanvulling op artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 dient de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie (GA,k) van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de berekende cumulatieve geluidbelasting volgens het in bijlage 14 opgenomen geluidrapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Grote Braak Schijndel (14 juli 2022)" en 33 dB;
 2. Een scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering (GA,k) die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering als bedoeld in voorgaand sublid.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub c. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.

b Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.

c Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. in het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
 2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen.

d Oppervlakte bijbehorende bouwwerken

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:

Oppervlakte bebouwingsgebied	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken	Plus
kleiner of gelijk aan 100 m ²	50% van het bebouwingsgebied	
groter dan 100 m ²	50 m ²	30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m ² , met een maximum van 250 m ²

met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen;
- b. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen.

e Bergingen rug-aan-rug woningen

In afwijking van het bepaalde onder a t/m d geldt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor 'rug-aan-rug-woningen' de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt, uitgezonderd vrijstaande woningen waarbij de afstand minimaal 6 m¹ dient te bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder e, f, en/of g om een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits:

- a. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;
- b. voldaan wordt aan de bouwregels in lid 6.2, behoudens het bepaalde in lid 6.2.2 onder e, f, en/of g;
- c. voldaan kan worden aan het bepaalde in lid 13.5;
- d. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 6.4.2.

6.4.2 Voorwaarden

De onder 6.4.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen deze bestemming is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 13.6, 13.7 en 13.8.

6.5.1 Doelgroepenverordening

De verdeling van de woningtypen binnen deze bestemming dient plaats te vinden, conform de percentuele verdeling zoals opgenomen in artikel 13.1.

6.5.2 Bestaande watergang

Bij de inrichting van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - waterberging' dient de bestaande watergang te worden behouden en volledig in stand gehouden.

6.5.3 Parkeren

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 6.1 sub a dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, met in achtnaam van het bepaalde in lid 13.5
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen uitsluitend parkeervoorzieningen, wegen en groenvoorzieningen worden gerealiseerd;
- c. Bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en hoekwoningen dient per woning ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

6.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor de doeleinden als bedoeld in 6.1 sub a, b, g en h is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.
- d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligd dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Artikel 7 Woongebied - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. wonen conform de definitie 'woning';
- b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;
- c. maatschappelijke voorziening ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen;
- e. erven;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. (ontsluitings)wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen, met inachtnaam van het bepaalde in lid 13.5;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Binnen het bestemmingsvlak 'Woongebied - 2' mogen gezamenlijk niet meer dan 31 woningen worden gebouwd;
- b. Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtnaam van het bepaalde dat in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) is opgenomen.

7.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in of maximaal 1 meter achter de voorste bouwvlakgrens of aanduiding 'gevellijn';
- b. in afwijking van lid a mag ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' vrij binnen het bouwvlak een gebouw worden gerealiseerd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- c. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug';
 - 2. 'aaneengebouwd'mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)';
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag 0 m bedragen;

- g. voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;
- h. de geluidwering van de woningen dient te voldoen aan de volgende bepalingen:
 - 1. in aanvulling op artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 dient de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie (GA,k) van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de berekende cumulatieve geluidbelasting volgens het in bijlage 14 opgenomen geluidrapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Grote Braak Schijndel (14 juli 2022)" en 33 dB;
 - 2. Een scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering (GA,k) die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering als bedoeld in voorgaand sublid.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a Rug-aan-rug woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken behorende bij de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug' gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen als gezamenlijk bouwwerk voor meerdere woningen te worden gerealiseerd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor meerdere woningen mag niet meer bedragen dan 7,5 m² per woning, met een maximum oppervlak van 75 m²;
- d. de oppervlakte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 10 m² per woning;
- e. de maximum goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- f. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 4 m¹ bedragen
- g. voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.

b Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied behorende bij de woningen ter plaatse van de aanduiding 'aangegebouwd' gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub c. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

c Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf behorende bij de woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.

d Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied behorende bij de woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' gelden de volgende bepalingen:

- a. in het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
 2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

e Oppervlakte bijbehorende bouwwerken

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behorende bij de woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' bedraagt per bouwperceel niet meer dan:

Oppervlakte bebouwingsgebied	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken	Plus
kleiner of gelijk aan 100 m ²	50% van het bebouwingsgebied	
groter dan 100 m ²	50 m ²	30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m ² , met een maximum van 250 m ²

met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen;
- b. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de

gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen bouwwerken geen gebouwen zijnde behorende bij de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug' gelden de volgende bepalingen:
 1. er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag tot 3 m voor de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 0,80 m¹ bedragen en vanaf 3 m voor de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m¹ bedragen;
 3. voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen behorende bij de woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 - vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
 2. in afwijking van het bepaalde in sub b.1 geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen deze bestemming is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 13.6, 13.7 en 13.8.

7.4.1 Doelgroepenverordening

De verdeling van de woningtypen binnen deze bestemming dient plaats te vinden, conform de percentuele verdeling zoals opgenomen in artikel 13.1.

7.4.2 Parkeren

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 7.1 sub a dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, met in achtnahme van het bepaalde in lid 13.5
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen uitsluitend parkeervoorzieningen, wegen, groenvoorzieningen en bergingen worden gerealiseerd.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor de doeleinden als bedoeld n 7.1 sub a, b, c, h en i is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.
- d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligd dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte of situering niet wordt vergroot of gewijzigd;
- b. bouwwerken in verband waarmee grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 500 m² en met een diepte van niet meer dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- c. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

8.3 Afwijking van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden'
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 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.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofiëren van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
- i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- k. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- l. het uitvoeren van grondwerk;
- m. het scheuren van grasland.

8.4.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. dieper reiken dan 0,5 m reiken, met dien verstande dat:
 - het in 8.4.1 vervatte verbod ook niet geldt indien de werken en werkzaamheden dieper reiken dan de diepte genoemd onder a maar de verstoringsoppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m²;
- b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
- c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. betreffen het scheuren van grasland, zoals bedoeld in 8.4.1 onder n, voor zover het scheuren van grasland plaatsvindt in het kader van wisselteelt.

8.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder b genoemde rapport 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 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 archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

8.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 8.5.1 is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. sloopwerkzaamheden, waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 500 m² en niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

8.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 8.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 8.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 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 archeologische

monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Ligging, omvang, diepte wijzigen of verwijderen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
 - 1. de ligging van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te verschuiven;
 - 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te vergroten of verkleinen;
 - 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' van de verbeelding te verwijderen;
 - 4. de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde-Archeologie-5' of 'Waarde – Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft;
 - 5. de onderzoeksdiepte te wijzigen.
- b. Een verzoek tot wijziging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' gaat vergezeld van een rapportage van een archeologisch onderzoek dat is opgesteld dan wel uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

9.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

De cultuurhistorische waarden als bedoeld in 9.1.1 betreffen de ensembles die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in de bijlage 2 bij deze regels, en zijn aangeduid als bouwkunst (ensembles) hoog en middelmatig. De waardering van deze ensembles is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

9.1.3 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 9.1.1 nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen.

10.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als bedoeld in 10.1.1 betreffen de gebouwen die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 2, en zijn aangeduid als bouwkunst (objecten) zeer hoog, hoog en middelmatig. De waardering van deze gebouwen is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als Bijlage 3 bij de regels is opgenomen.

10.2 Middelhoge waarden

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' gelden de volgende regels:

10.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' geheel of gedeeltelijk te slopen.

10.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 10.2.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

10.2.3 Toetsen aan aanwezige waarden

- a. De in 10.2.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.
- b. De aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een deskundigenrapport dat ingaat op de cultuurhistorische waarden en de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de aangevraagde vergunning. □
- c. Het bevoegd kan één of meerdere voorwaarden verbinden aan de in 10.2.1 bedoelde omgevingsvergunning teneinde de cultuurhistorische waarden te beschermen.
- d. Indien het gebouw is gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch

waardevolle ensembles mag de sloop geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het ensemble.

- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de vraag:
 - 1. of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en
 - 2. of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
 - 3. bij het bepaalde onder 1 en 2 wordt mede de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw betrokken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing;

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in dit plan zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;
- b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in dit plan is bepaald, mogen worden vergroot of verhoogd tot de in het plan opgenomen maten;
- c. bij herbouw het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats (op de bestaande fundamenteën) geschiedt;
- d. op een bouwwerk als bedoeld onder c, het overgangsrecht niet van toepassing is.

12.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m¹ bedraagt;

12.3 Ondergronds bouwen

12.3.1 Algemene bepaling

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

12.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

12.3.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

12.4 Het bouwen van antennemasten voor telecommunicatie tot 40 m hoog

Aan dit artikel kan toepassing worden gegeven met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk op die locatie voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- b. antennemasten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen;
- c. de antennemast leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu/kwaliteit in de omgeving.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Doelgroepenverordening

- a. Van het gezamenlijk maximaal te realiseren aantal woningen, zoals bedoeld in artikelen 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2', dient:
- ten minste 25% van het aantal woningen, als sociale huurwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden, met een minimaal aantal sociale huurwoningen van 60;
 - ten minste 20% van het totaal aantal woningen als goedkope koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;
 - ten minste 25% van het totaal aantal woningen als middeldure koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden.

een en ander onder verwijzing naar de Verordening doelgroepen woningbouw en de woonvisie van de gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;

- b. In afwijking van het bepaalde onder a kunnen Burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het hanteren van andere percentages mits , mits dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past in het alsdan geldende woningbouwprogramma van de gemeente en de daaruit voortvloeiende woningbouwbehoefte.

13.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van aan-huis-verbonden bedrijvigheid en productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied) en/of horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied);
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

13.3 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
- c. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
- d. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, voor reclame-uitingen gelden de regels van de welstandsnota;
- g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
- l. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

13.4 Internetverkoop

In aanvulling op het bepaalde in lid 13.3 gelden voor internetverkoop de volgende bepalingen:

- a. Er mag geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig zijn;
- b. Er mag geen uitstalling ten behoeve van verkoop plaatsvinden;
- c. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse afhalen van goederen;
- d. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse betalen van goederen;
- e. Indien de internetverkoop wordt uitgeoefend in een bijgebouw mag de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer bedragen dan 10 m.

13.5 Parkeren

13.5.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende auto- en fietsparkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.

- b. Voor de sub a genoemde voldoende auto- en fietsparkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.
- d. Voor de afmetingen van parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de afmetingen zoals opgenomen in de publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012;

13.5.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.5.1 indien:

- a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
- b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
 - er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden, of
 - aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

13.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de landschappelijk inpassing die is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, geheel is uitgevoerd binnen één jaar na realisatie project en als zodanig in stand zal worden gehouden.

13.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te zijn dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding.
- d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligd dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.

13.8 Voorwaardelijke verplichting natuurwaarden

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. voorafgaand aan de sloop van bestaande gebouwen of het bouwrijp maken van de gronden dient middels onderzoek aangetoond te worden dat er geen verstoring plaatsvindt van de leefomgeving van:
 1. huismus, kerkuil;
 2. vleermuizen;
 3. steenmarter;
- b. indien uit bovengenoemde aanvullende onderzoeken naar voren komt dat aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen of ontheffingen worden verleend dienen deze te getroffen worden voordat de sloop van gebouwen plaatsvindt of de gronden in gebruik worden genomen.

13.9 Voorwaardelijke verplichting steenuil

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. voorafgaand aan de sloop van bestaande gebouwen of het bouwrijp maken van de gronden dienen de compenserende maatregelen ten behoeve van de duurzame instandhouding van de steenuil, zoals opgenomen in bijlage 5 bij de regels, genomen zijn.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 5 m, mits dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past in het in bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan.
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat andere bebouwingstypen worden gerealiseerd dan is aangeduid, indien wijziging van de woningbouwbehoefte daartoe aanleiding geeft, mits dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past in het alsdan geldende woningbouwprogramma van de gemeente;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 m¹;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m¹;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakeluisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 m¹;

14.2 Toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1, 6.1 en 7.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande grondgebonden (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan;

- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de (bedrijfs)woning worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
- c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

14.3 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
- c. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- d. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn;
- e. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- f. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- g. permanente bewoning is niet toegestaan;
- h. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- i. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- j. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- k. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer.
- l. het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling vindt plaats op eigen terrein.

14.4 Huisvesting

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, artikel 13.2 sub f, ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal vier personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. indien, binnen een straal van 75 m¹ van de rand van het bouwperceel, niet eerder een omgevingsvergunning is verleend voor soortgelijk gebruik, welke nog van kracht is. Indien percelen doorsneden worden dan worden deze geacht in het geheel binnen de afstand van 75 m¹ te vallen;
- b. ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden conform artikel 13.5;

14.5 Het bouwen van installaties voor zendamateurs

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een zendinstallatie voor zendamateurs, onder de volgende voorwaarden:

- a. aanvrager moet zich expliciet beroepen op artikel 10 EVRM;
- b. aanvrager moet aantonen (zenddiploma) dat hij / zij radiozendamateur is;
- c. de antenne-installatie moet op het achtererfgebied staan;
- d. de antenne-installatie mag niet boven grond van derden komen;
- e. voordat de omgevingsvergunning wordt verleend moet zijn aangetoond dat aan de eisen van constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit wordt voldaan;
- f. uitvoering vindt plaats in een gedekte kleur;
- g. de antenne-installatie mag niet meer dan 5,00 meter boven de maximale hoogte van de woning uitsteken;
- h. maximaal één antenne-installatie per perceel;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken;

Artikel 16 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:

bestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel van de gemeente Meierijstad.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 april 2024

Bijlagen regels

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Cultuurhistorische waarderingskaart
Bijlage 3	Rapport Cultuurhistorie
Bijlage 4	Nota Parkeernormen Meierijstad 2018
Bijlage 5	Populatieonderzoek steenuil

