

Bestemmingsplan

Gasthuisstraat 36, Schijndel

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Betreffende	Gasthuisstraat 36, Schijndel
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.SCH001BP0042021P-VG01
Datum	29 maart 2022

Bestemmingsplan Gasthuisstraat 36 te Schijndel

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03963
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.SCH001BP0042021P-VG01
Datum:	28 februari 2022
Opdrachtgever:	Woonmeij
Projectteam BRO:	RFe, TAu
Concept:	september 2021
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	november 2021
Vastgesteld:	29 maart 2022

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

Ruimte om in te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**4**
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	**7**
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	**10**
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie ‘Kwaliteit van Brabant’	15
3.2.2 Interim Omgevingsverordening	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Visie Meierijstad	17
3.3.2 Woonvisie Meierijstad	18
4. OMGEVINGSASPECTEN	**20**
4.1 Verkeer en parkeren	20
4.1.1 Toetsingskader	20
4.1.2 Onderzoek	20
4.2 Geluid	21
4.2.1 Toetsingskader	21
4.2.2 Onderzoek	22
4.2.3 Conclusies	22
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.3.1 Toetsingskader	22
4.3.2 Onderzoek	23
4.3.3 Conclusies	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4.1 Toetsingskader	24
4.4.2 Onderzoek	25

4.4.3 Conclusie 25
4.5 Geur 25
4.5.1 Toetsingskader 25
4.5.2 Onderzoek 26
4.5.3 Conclusie 26
4.6 Externe veiligheid 26
4.6.1 Toetsingskader 26
4.6.2 Onderzoek 27
4.6.3 Conclusie 28
4.7 Ecologie 28
4.7.1 Toetsingskader 28
4.7.2 Onderzoek 30
4.7.3 Conclusie 31
4.8 Bodem 31
4.8.1 Toetsingskader 31
4.8.2 Onderzoek 31
4.8.3 Conclusie 32
Het aspect ‘bodem’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan. 32
4.9 Water 32
4.9.1 Toetsingskader 32
4.9.2 Onderzoek 33
4.9.3 Conclusie 35
4.10 Archeologie 35
4.10.1 Toetsingskader 35
4.10.2 Onderzoek 35
4.10.3 Conclusie 36
4.11 Cultuurhistorie 36
4.11.1 Toetsingskader 36
4.11.2 Onderzoek 37
4.11.3 Conclusie 37
4.12 Toetsing besluit m.e.r. 37
4.12.1 Toetsingskader 37
4.12.2 Onderzoek 38
4.12.3 Conclusie 38
4.13 Hoogspanningslijnen 39
4.14 Spuitzones gewasbescherming 39
4.15 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen 39

5. JURIDISCHE PLANOPZET 41
5.1 Inleiding 41
5.2 Plansystematiek 41
5.3 Bestemmingen 43

6. UITVOERBAARHEID **44**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44
6.1.1 Omgevingsdialoog 44
6.1.1 Vooroverleg 44
6.1.2 Inspraak
6.1.3 Vaststellingsprocedure 44
6.2 Economische uitvoerbaarheid 45

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4: Waterparagraaf
Bijlage 5: M.e.r.-aanmeldnotitie
Bijlage 6: Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 7: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft een transformatie en nieuwbouwontwikkeling van de Gasthuisstraat 36, en het naastgelegen perceel te Schijndel. De initiatiefnemer, Woonmeij heeft de intentie in monumentale pand (en voormalige kleuterschool) op de planlocatie 7 grondgebonden starterswoningen te realiseren. Op het naastgelegen terrein worden 8 nieuwbouwappartementen gerealiseerd.

Het vigerend bestemmingsplan is “Boscheweg Zuid-West 2010”. Ter plaatse van de desbetreffende percelen, die kadastraal beend staan als gemeente Meierijstad, sectie H, nummers 2627, 2626 en 6306 is de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” opgenomen. Op basis van de vigerende bestemming is woningbouw niet toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in het gebied Boscheweg Zuid-West tussen de Gasthuisstraat en Jan van Amstelstraat te Schijndel. Tegenover het plangebied liggen aan de Jan van Amstelstraat basisschool de Vossenberg en Kinderdagverblijf De Kikker. Aan de andere zijde wordt het perceel begrensd door woningen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2000 m² waarop een (deels)monumentaal pand van ca. 550 m² aanwezig is, dat momenteel leeg staat. Dit pand bestaat uit één bouwlaag.

In figuur 1.1 wordt de ligging binnen Schijndel en de directe omgeving weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Boscheweg Zuid-West 2010’ (vastgesteld op december 2010). De gronden binnen het plangebied zijn op basis van dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’. Onderstaand worden de mogelijkheden volgens dit bestemmingsplan beschreven. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan weer.

Gebruiksmogelijkheden

De voor Maatschappelijke doeleinde aangewezen gronden zijn (o.a.) bestemd voor:

a) Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, lichamelijke en/of geestelijk volksgezondheid, sport, recreatie en openbare dienstverlening, alsook ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Bouwregels

In het bestemmingsplan zijn diverse bouwregels opgenomen. Hierin is onder andere de volgende regeling opgenomen:

a) Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
b) De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
c) Indien op de kaart een bebouwingspercentage is aangegeven mag dit niet worden overschreden;
d) Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 meter met dien verstande dat erfafscheidingen een maximale bouwhoogte van 2 meter mogen hebben.



Figuur 1.1. Ligging en globale begrenzing plangebied

Toets planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen terwijl deze hier niet zijn toegestaan. Daarnaast zijn er in het perceel aanduidingen aangegeven voor het maximale bebouwingspercentage (40%) en de maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 en 4 meter. De nieuwbouw zal hoger zijn dan deze toegestane hoogte. Hiermee is het plan in strijd met zowel de gebruiks- als bouwregels van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

1.4 Procedure

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal er van het planologische regime moeten worden afgeweken. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is conform het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie bestemd voor maatschappelijke functies. Op het beoogde perceel staat een voormalige kleuterschool. Het oude deel van de kleuterschool is een gemeentelijk monument. Aan de achterzijde is een uitbouw die later is gerealiseerd. Dit deel heeft geen monumentale status. Aan de zuidzijde van het monumentale schoolgebouw ligt een grasveld en een verhard fietsparkeerterrein. De figuren 2.1 t/m 2.3 geven een impressie van het plangebied.



Figuur 2.1. Monumentale gedeelte van voormalige kleuterschool en grasveld gezien vanaf de Jan van Amstelstraat



Figuur 2.2. Fietsenstalling gezien vanaf de Jan van Amstelstraat



Figuur 2.3. Te slopen gedeelte en achterliggende monumentale gedeelte voormalige kleuterschool

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om zeven grondgebonden woningen in de voormalige kleuterschool te realiseren. Daarnaast zal in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied een appartementencomplex, met acht appartementen, worden gerealiseerd. Een deel van de school (het niet monumentale deel) wordt gesloopt ten behoeve van de te realiseren parkeerplaats.

Bij de ontwikkeling van het nieuw te realiseren appartementencomplex zal de rooilijn van de bebouwing op de Jan van Amstelstraat worden gecontinueerd. Parkeren ten behoeve van de woningen wordt opgelost op eigen terrein, ten noorden van het monumentale pand, middels 24 parkeerplaatsen (zie figuur 2.5). Tevens zullen er ten noorden van het monumentale pand bergingen gerealiseerd worden, voor iedere woning één.

De nieuwbouwwoningen hebben een hoogte van maximaal 2 bouwlagen/ met kap en zullen conform de tekeningen in figuur 2.6 worden ontwikkeld.



Figuur 2.4. Impressie nieuwe situatie



Figuur 2.5. Toekomstige parkeersituatie plangebied



Figuur 2.6. Gevelaanzicht nieuwe woningen

3. BELEIDSKADER

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus deel uit van verschillende plannen van planologische aard.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.
Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:
Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;

- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien wordt de woning landschappelijk ingepast en heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden zodat er een beter en meer geïntegreerde ontwikkeling ontstaat.

Doorwerking projectgebied
Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het herbestemmen van de voormalige kleuterschool (gemeentelijk monument) en de planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe wooneenheden wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking projectgebied
Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied en voor de voorgestane ontwikkelingen. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

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

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang, 12 woningen of meer, moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking projectgebied

Het initiatief voorziet in het realiseren van maximaal 15 wooneenheden, waarvan 7 grondgebonden woningen in de voormalige (monumentale) kleuterschool en 8 appartementen in een nieuw te realiseren pand.

Door de omvang van het initiatief dient het te worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 15 appartementen zullen worden mogelijk gemaakt.

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

Voor het initiatief is in een separate rapportage onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 15 woningen aan de Gasthuisstraat 36 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Onderstaand zal worden ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Gasthuisstraat 36 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 'Boscheweg Zuid-West 2010' (vastgesteld 16-12-2010) de volgende bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Deze bestemming bevat onder andere onderwijs- en sportvoorzieningen. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 15 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een maatschappelijke locatie naar een woningbouwlocatie.

3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het hier om de toevoeging gaat van maximaal 15 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt provinciaal, regionaal en gemeentelijk ingezet op bestaand stedelijk gebied en transformatie en herbestemming. Het initiatief is in lijn met de beleidskaders, doordat een monumentaal pand wordt behouden en aan de binnenzijde wordt getransformeerd naar 7 woningen. De overige 8 woningen worden gerealiseerd op het stuk grond achter het voormalige schoolgebouw.
- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit onder meer 25% sociale huur. Tot 2028 zijn bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig. Het initiatief dat 15 sociale huurwoningen realiseert draagt concreet bij aan deze opgave. Met nieuwe sociale huurwoningen draagt het plan bovendien bij aan de prestatieafspraken zoals die gemaakt zijn door de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.
- Daarnaast is op lokaal niveau aandacht voor het realiseren van woningen voor ouderen die willen doorstromen. Ook wil de gemeente Meierijstad de aantrekkelijk van de gemeente vergroten voor onder andere jongeren. Het initiatief draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt door appartementen te realiseren die ook geschikt zijn voor ouderen (in ieder geval de woningen op begane grond). Daarnaast zijn de woningen geschikt voor jongeren doordat ze in een betaalbaar segment worden gerealiseerd.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Meierijstad als primaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 15 woningen te realiseren aan de Gasthuisstraat voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad toe. Eenzelfde trend geldt voor de regio Noordoost-Brabant. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen ongeveer constant, circa 1% van het totaal. Dit is vergelijkbaar met het landelijke beeld, maar desondanks is er sprake van een bepaalde schaarste. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Meierijstad van circa 3.625 woningen tot 2030.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de gemeente Meierijstad (1.665 woningen) om in de groeiende woningbehoefte tot 2030 te voorzien (3.625 woningen). Er resteert voor de gemeente Meierijstad (primaire verzorgingsgebied) een kwantitatieve behoefte van 1.960 woningen tot 2030. De beoogde ontwikkeling om 15 woningen te realiseren aan de Gasthuisstraat voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- Om in de toekomstige woonbehoefte te kunnen voorzien wil de gemeente Meierijstad in de periode 2018-2028 3.940 woningen toevoegen, waarvan 876 woningen in de kern Schijndel. Hiervan zijn er reeds 240 woningen gerealiseerd. In de kern Schijndel liggen tot 2029 plannen voor in totaal 601 woningen. Dit is onvoldoende om in de resterende woningbehoefte van 636 woningen te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen in de kern Schijndel. De ontwikkeling aan de Gasthuisstraat betreft de realisatie van 15 woningen, waardoor de kwantitatieve behoefte niet wordt overschreden.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 15 sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen) te realiseren aan de Gasthuisstraat in de gemeente Meierijstad voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de gemeente Meijerijstad (en de kern Schijndel) blijkt een behoefte aan goedkope/sociale en betaalbare/middeldure woningen om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien, de doorstroming van de woningmarkt te bevorderen en de woningvoorraad te completeren. In de gemeente Meierijstad bestaat een behoefte van bijna 1.000 sociale huurwoningen tot 2028. Het initiatief dat voorziet in de toevoeging van 15 sociale huurwoningen draagt concreet bij aan deze gemeentelijke opgave.
- In de gemeente Meierijstad is een tekort aan huurappartementen geschikt voor starters én doorstromers (in vrijwel alle leeftijdsgroepen). Ook bestaat er in de gemeente Meierijstad een tekort aan betaalbare, kleinere huurwoningen (€424-607). Het initiatief, dat 15 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens realiseert, voorziet hiermee in een kwalitatieve behoefte.
- In de woonvisie van de gemeente Meierijstad wordt een gewenste verdeling voor het woningbouwprogramma genoemd van 25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel. Deze verdeling wordt in de gerealiseerde en te realiseren plannen in de kern Schijndel behaald. Dit maakt het geoorloofd om op de locatie aan de Gasthuisstraat 36 alleen te voorzien in sociale huur.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Meierijstad onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook

na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. De totale plancapaciteit (hard én zacht) is onvoldoende om in de woningbehoefte in de kern Schijndel te voorzien. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de kern Schijndel aangezien een voormalige kleuterschool in een monumentaal pand een nieuwe invulling krijgt. Door de buitenkant van het gebouw te laten staan, blijft een beeldbepalend, monumentaal gebouw in Schijndel behouden.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied
Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Bovendien wordt het plangebied omsloten door stedelijke functies (wonen, bijzondere woondoeleinden en maatschappelijke voorzieningen).

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'

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

Doorwerking projectgebied
De herbestemming van de school en nieuwbouw ten behoeve van de appartementen hebben geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 8 december 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de

Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking projectgebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte als 'Stedelijk gebied' en 'Kern in landelijk gebied' zijn aangeduid. Dit is te zien in figuur 3.1.



Figuur 3.1: Uitsnede plangebied Interim Omgevingsverordening

De volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een herontwikkeling van de school naar wonen en de ontwikkeling van een appartementencomplex voor 8 appartementen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls binnen het plangebied. Er is sprake van een inbreidingsplan en transformatieopgave in stedelijk gebied. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Zo gaan de bouwplannen uit van energie neutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn verwerkt. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Meierijstad

In de Visie Meierijstad wordt de toekomst van de gemeente Meierijstad beschreven. Hierin is de volgende algemene visie opgenomen:
Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities
In het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen is een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente noodzakelijk. Elke inwoner telt mee en kan mee doen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Meierijstad maakt zich samen met het bedrijfsleven sterk voor een gezonde lokale en regionale economie met voldoende werkgelegenheid. Food is de verbindende factor: de productie in het buitengebied, de voedingsindustrie en nieuwe productontwikkeling. In Meierijstad is het genieten in de vele restaurants en op de terrassen. De beroepsbevolking is aan het werk. Wonen en werken in Foodcapital trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven. Meierijstad koestert de unieke waarden van natuur, landschap, cultuur en onderwijs.

Daarnaast is voor het ruimtelijke aspect onderscheid gemaakt tussen verschillende onderdelen, waaronder bijvoorbeeld: landschap, wonen en bedrijvigheid. Voor het aspect wonen is het volgende beschreven:

Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.

Doorwerking projectgebied
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een divers woningaanbod en zorgt voor een verbetering van de leefomgeving in dit deel van de kern Schijndel. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

3.3.2 Woonvisie Meierijstad

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Als kaders voor de nieuwe visie zijn onder andere uitgangspunten uit het Europees, rijks- en provinciaal beleid en het Coalitieakkoord 2017-2022 gehandhaafd. Enkele uitgangspunten (die van toepassing zijn op onderhavig initiatief) hieruit zijn:

- Wonen en werken trekt jeugd aan, er is een goede ruimtelijke balans is tussen werken, wonen en leven en iedereen kan meedoen;
- Er is een divers woningaanbod en met, waar nodig, ondersteuning;
- De behoefte van de woningzoekenden is het uitgangspunt bij het formuleren van de woonvisie;
- Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen.

Meierijstad wil een gemeente zijn met een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare buurten voor alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Meierijstad heeft circa 80.000 inwoners en bestaat uit 13 kernen met elk een eigen karakter en identiteit. Zowel dorps als stedelijk.

Om te kunnen voorzien in de woningbehoeften en -wensen die binnen de inwoners van de gemeente leven, wordt ruimte gegeven aan de ontwikkeling van woningbouwplannen. Daarbij wordt zowel naar de korte als de lange termijn gekeken en zijn de volgende vier thema's leidend:

1. De dynamiek van de woningmarkt: afstemming van de vraag naar een passend aanbod en het aanbod in relatie tot de behoefte op de lange termijn;
2. Wonen, welzijn en zorg: samenhang tussen demografische ontwikkelingen, 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 specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Doorwerking projectgebied
De kwantitatieve en kwalitatieve behoeften staan reeds beschreven in paragraaf 3.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. De herontwikkeling van het plangebied voorziet in een actuele kwantitatieve

en kwalitatieve (regionale) behoefte en wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, er is dus sprake van een inbreidingsplan.

In de woonvisie van de gemeente Meierijstad wordt een gewenste verdeling voor het woningbouwprogramma genoemd van 25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel. Deze verdeling wordt in de gerealiseerde en te realiseren plannen in de kern Schijndel behaald. Dit maakt het geoorloofd om op de locatie aan de Gasthuisstraat 36 alleen te voorzien in sociale huur.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Verkeer
Een toename of wijziging van functies zorgt voor een verandering in de verkeersgeneratie. Met behulp van de CROW-publicatie 381 kan de verkeersgeneratie van een bepaalde functie worden berekend. Een eventuele toename mag niet voor negatieve effecten zorgen met betrekking tot de verkeersdrukte en –veiligheid.

Parkeren
De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer
Het plangebied is redelijk tot goed bereikbaar met zowel de auto, fiets als het openbaar vervoer. Momenteel ligt binnen het plangebied een voormalige kleuterschool.

In de huidige situatie is daarmee ook al (planologisch) sprake van verkeersbewegingen, vanwege de huidige functies in het plangebied. Voor de berekening is echter uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de gehele toekomstige situatie is beschouwd.

Onderstaand is de toekomstige verkeersgeneratie berekend voor 15 appartementen die in het plangebied worden gerealiseerd. Er wordt gerekend met de gemiddelde verkeersgeneratie van sociale huurappartementen in ‘rest bebouwde kom’ – niet stedelijk gebied, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381.

Voor een sociaal huurappartement is de gemiddelde verkeersgeneratie 4,1 mvt/etmaal. Voor de 15 appartementen komt de verkeersgeneratie in totaal uit op 61,5 (4,1 x 15) motorvoertuigen per etmaal. Deze beperkte toename aan verkeer kan gemakkelijk op het omliggende wegennet verwerkt worden.

Er worden geen belemmeringen verwacht voor wat betreft verkeer.

Parkeren
Met onderhavig plan worden 15 sociale huurappartementen mogelijk gemaakt. Alle woningen vallen onder de categorie 'koop/ huur, etage goedkoop' en ligt in 'rest bebouwde kom'. Voor deze woningen geldt daarom een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 worden op eigen terrein 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat de parkeerbehoefte kan worden opgevangen op eigen terrein.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer
Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een wijziging in het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaardenonoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.1 Breedte geluidzones langs weg

	Rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	**600 meter**

4.2.2 Onderzoek

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, zoals wonen, binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. Omdat het plan niet gelegen is binnen de geluidzone van een zoneplichtige weg, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Bovendien ligt het plangebied in een rustig woongebied en is de Jan van Amstelstraat een doodlopende straat waarover enkel bestemmingsverkeer plaatsvindt. Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening kan daarom in het kader van wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

4.2.3 Conclusies

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

4.3.2 Onderzoek

Invloed van het plan op de luchtkwaliteit
Het beoogde initiatief om maximaal 15 woningen te realiseren ligt ruim onder de NIBM-grens voor woningbouwontwikkelingen. Een project draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als het gaat om de realisatie van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en minder dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage van het verkeer door onderhavig plan 'niet in betekenende mate' is. Om deze reden wordt een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht.

Invloed van de luchtkwaliteit op het plan
Ook moet gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof in de lucht, kunnen worden achterhaald middels de NSLmonitoringstool. In figuur 4.1 en tabel 4.2 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusies

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.



Figuur 4.1. Meetlocatie planlocatie. Bron: NSL-monitoringstool

Tabel 4.2. Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron NSL-monitoringstool

Meetpunt	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM 10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
1	29554	17.8	18.7	6.6	11.4	2020
2	29555	17.8	18.7	6.6	11.4	2020
3	29558	18.2	18.7	6.7	11.4	2020
4	29559	17.9	18.7	6.6	11.4	2020
Norm		**40**	**40**	**35**	**25**	

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2] . In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorps-

[2] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

kernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Onderhavig plangebied kan gezien worden als gemengd gebied dus de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG publicatie kunnen met één afstandstrede verlaagd worden.

4.4.2 Onderzoek

Omgevingstype
Het projectgebied ligt in een gebied waar op basis van het vigerende bestemmingsplan voornamelijk wonen en maatschappelijke functies aanwezig zijn. Het gebied waarin de projectlocatie ligt kan gekarakteriseerd worden als een rustige woongebied met daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen.

Invloed van het initiatief op de omgeving
Met dit initiatief worden in totaal maximaal 15 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

Invloed van de omgeving op het initiatief
Woningen worden aangemerkt als gevoelige functie. In de directe omgeving van het beoogde nieuwbouwplan zijn een basisschool, kinderdagverblijf en woningen met ‘bijzondere woondoeleinden’. De richtafstand voor een schoolgebouw is door de publicatie van de VNG bepaald op 30 meter. De afstand van het plangebied tot de school bedraagt ca. 15 meter. Gezien het schoolplein van de school (de bron van de grootste geluidsbelasting) grotendeels wordt afgeschermd door het schoolgebouw en er reeds woningen dichter bij de school staan die reeds maatgevend zijn, wordt niet verwacht dat dit belemmeringen zal opleveren voor onderhavig plan.

Door het treffen van geluidsisolerende voorzieningen en daarmee het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen, kan er tevens voor gezorgd worden dat de scholen niet in hun uitvoering beperkt worden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is

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

4.5.2 Onderzoek

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

4.5.3 Conclusie

Het aspect ‘geur’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

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

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid

transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

In 2016 is de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations verschenen. In de circulaire wordt het bevoegd gezag voor LPG-tankstations gevraagd om naast het hanteren van de risicoafstanden uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) rekening te houden met de effectafstanden uit deze circulaire. De circulaire is van toepassing op besluiten die veiligheidsgevolgen kunnen hebben in de omgeving van een LPG-tankstation. Daarbij gaat het om b paalde ongevalsscenario's bij een LPG-tankstation waarvoor de vaste risicoafstanden uit de Revi gelden. Er worden twee effectafstanden gehanteerd in de circulaire:

1. een afstand van 60 meter voor (beperkt) kwetsbare objecten en
2. een afstand van 160 meter voor zeer kwetsbare objecten.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het *groepsrisico* (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.6.2 Onderzoek

Om inzicht te krijgen in eventuele risicobronnen in de omgeving kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart. In figuur 4.2 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Op basis van de Risicokaart kan worden gesteld dat in de omgeving van de ontwikkeling geen risicobronnen liggen op en vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart

4.6.3 Conclusie

Het aspect ‘externe veiligheid’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.
Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wnb heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig initiatief ten behoeve van de realisatie van woningen en appartementen, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Wettelijke gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek”, bevindt zich op circa 8,5 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 15 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Er is daarom een Aerius berekening uitgevoerd (zie bijlagen). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Provinciale gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 325 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

- Indien bij de werkzaamheden ingrijpende aanpassingen (o.a. isoleren, het aanbrengen van vogelschroot etc.) aan het dak van het monumentale gedeelte van het schoolgebouw plaatsvinden, is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van nestlocaties van huismus noodzakelijk.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Om inzicht te verkrijgen in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van het plangebied, is door Milon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, te vinden in de bijlagen van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

Vooronderzoek
Volgens kadastrale gegevens is de locatie voor het eerst in 1930 bebouwd. In de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw is de omgeving steeds intensiever bebouwd en langzaam verandert in een buitenwijk van Schijndel. De locatie is in gebruik geweest als school. Omstreeks 2012 is de, op de locatie aanwezige, fietsenstalling aangelegd. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 2.140 m2 waarvan circa 520 m2 bebouwd is. Voor zover bekend zijn op of nabij de onderzoekslocatie geen verdachte locaties aanwezig of aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Derhalve is conform NEN 5740 de locatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL).

Verkennend bodemonderzoek
Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Asbestverdacht materiaal is niet aangetroffen. De bovengrond heeft de bodemfunctieklassen wonen en de ondergrond heeft de bodemfunctieklasse landbouw/natuur. De grond afkomstig van de locatie is op landbodem elders grootschalig boven grondwaterniveau toepasbaar.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde waarden aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Een watertoets is een verplicht onderdeel bij ieder ruimtelijk plan. Het uitgangspunt hierbij is altijd: hydrologisch neutraal ontwikkelen. In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de manier hoe wordt omgegaan met afval-, hemel-, oppervlakte- en grondwater. Hierbij wordt gekeken naar de eventuele toename aan verharding wat zorgt voor een waterbergingseis.
In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale, provinciale en regionale beleid en het beleid van de andere Nederlandse waterschappen. Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden.

Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- veilig en bewoonbaar;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water;
- het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Beleidsuitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een plek die 'hoog en droog genoeg is'.
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater.
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer': het beleid van het waterschap is dat altijd onderzocht dient te worden hoe het meest efficiënt/volgens deze methode omgegaan kan worden met het schone hemelwater.

- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.
- Water als kans: water kan een meerwaarde bieden aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water.
- Meervoudig ruimtegebruik: in de plannen moet ruimte worden vrijgemaakt voor water. Door bij de inrichting van een plangebied de ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken, is het verlies van ruimte aan water te beperken.

Tabel 4.3. Overzicht toe- en afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m2)	Toekomstige situatie (m2)
Daken, circa	525	700
Overige (parkeerplaatsen, ontsluitingswegen, ect.), circa	745	675
Totaal, circa	**1.270**	**1.375**

Keur Brabantse waterschappen
Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen de projectlocaties is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

4.9.2 Onderzoek

Om de gevolgen van het planvoornemen op het watersysteem inzichtelijk te maken, is door Aeres milieu een waterparagraaf opgesteld, welke is opgenomen in de bijlagen van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit deze rapportage.

Grondwater
Het plangebied kent een licht hoogteverschil en ligt op circa 7,6 m +NAP (noord) en 7,3 m +NAP (zuid). Om wateroverlast te voorkomen is voldoende drooglegging noodzakelijk. De GHG ligt op circa 6,8 m +NAP. Gezien de omliggende wegen is het voor de benodigde drooglegging noodzakelijk om het plangebied ter plaatse van de toekomstige bebouwing het terrein licht op te hogen (vloerpeil ca. 20 cm boven de kruin van de nabijgelegen weg). Hierdoor wordt tevens eventuele instroom in het pand vermeden. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied gehandhaafd blijven.

Afvalwater
Door het planvoornemen met appartementen is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten. Gezien het gebruik als schoolgebouw vormt de afvalwaterafvoer van 15 appartementen

geen probleem voor het bestaande stelsel. Een wijziging aan de aansluiting dient ten tijde bij de gemeente aangevraagd te worden.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Door het planvoornemen is er daarom geen direct nadelig effect te verwachten op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

Hemelwater
Het bestaande pand en de omliggende verharding is aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Zover bekend wordt dit stelsel nog niet op korte termijn vervangen. Op het eigen perceel zal wel een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. Hierdoor kan bij toekomstige scheiding van het gemeentelijk stelsel hierop eenvoudig aangesloten worden. Zuidelijk is een hemelwaterriool onder de Jan van Amstelstraat aanwezig. Mogelijk kan het hemelwater uit het plangebied hierop aangesloten worden. Dit dient dan afgestemd/nagevraagd te worden met/bij de gemeente. Voor wijziging of nieuwe rioolaansluiting dient ten tijde bij de gemeente Meierijstad een aanvraag ingediend te worden.
Door de herinrichting van het plangebied is een wijziging in het verhard oppervlak te verwachten. Onderstaande tabel geeft het overzicht tussen de huidige en toekomstige situatie weer.

Uit de tabel is af te leiden dat door het voorgenomen bouwplan het verhard oppervlak licht toeneemt met ca. 105 m2. Vanuit het waterschap is hiervoor geen compensatie vereist. Vanuit het gemeentelijk beleid is wel waterberging benodigd. Voor de toename bedraagt de waterberging circa 6,3 m3.
Naar verwachting is er een slecht doorlatende bodem aanwezig en is op basis van de verwachting een infiltratievoorziening afgeraden. Bij de aanleg van een (absolute) infiltratievoorziening is een infiltratieonderzoek geadviseerd. Verder dient rekening gehouden te worden met de verwachte GHG op ca. 0,7 m-m-v. Derhalve is in de waterparagraaf gekeken naar bergingsmogelijkheden. Deze zijn in de rapportage opgesomd.

Al het hemelwater kan door de GHG en verwachte slechte infiltratie niet op eigen perceel verwerkt worden. Wel kan de toename aan verharding ruimschoots op eigen perceel geborgen worden met een overloop naar het gemeentelijk stelsel. De voorkeur gaat uit naar de aanleg van een verlaging/wadi in het groen of een halfverharding/berging onder de parkeerplaatsen. Hierdoor kan dan ook eenvoudig een overloop op het gemeentelijk stelsel aangelegd worden. In overleg met de gemeente kan eventueel ook een aansluiting op het oppervlaktewater aan de overzijde van de weg gemaakt worden (gescheiden houden naar het oppervlaktewater).

Door rekening te houden met de GHG, een voldoende hoog bouwpeil (20 cm boven kruin weg), waar mogelijk verwerking van het hemelwater op eigen terrein en de gescheiden aanlevering op het gemeentelijk stelsel wordt het planvoornemen hydrologisch neutraal ontwikkeld en is geen overlast te verwachten. Bij het definitieve bouwplan zal de uiteindelijke hemelwatervoorziening opgenomen worden. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het openbaar gebied.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ‘water’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

In 2010 is als onderdeel van ‘Projectbesluit EBC-Noord’ een Archeologisch Verwachtingsmodel opgesteld voor het plangebied. De toetsing van het Archeologisch Verwachtingsmodel heeft plaatsgevonden op basis van de resultaten van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig). Hierbij zijn 6 boringen uitgevoerd tot op een diepte van minimaal 1.50 meter beneden het maaiveld en maximaal 1.80 meter beneden het maaiveld (zie figuur 4.3).

Op basis van de gegevens van het booronderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse van het onderzoeksgebied sprake is van opgebrachte grond, bestaand uit zand en leem, op een natuurlijk profiel van Brabantse leem en dekzand van de Formatie van Twente. Dit kwam niet overeen met verwachtingsmodel. Aangezien het terrein, voordat de schoolgebouwen werden gerealiseerd, een laaggelegen nat gebied was, en het tot in de Brabantse leem vergraven is, heeft er in het verleden mogelijk ten behoeve van leemwinning een afgraving plaatsgevonden.

In het kader van de planontwikkeling zal ter plaatse van het onderzoeksgebied bebouwing worden gerealiseerd. Hierbij zal de bodem, door graafwerkzaamheden, worden verstoord.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het volgende aanbevolen: Er zijn duidelijke aanwijzingen dat het bodemprofiel dusdanig verstoord is, dat er geen kans meer bestaat op de aanwezigheid van archeologische waarden.



Figuur 4.3 Locatie archeologische boringen

Daarom wordt geen verder archeologisch onderzoek aanbevolen.

De gemeente Meierijstad heeft een selectieadvies opgesteld op basis van het onderzoeksrapport. De gemeente Meierijstad geeft in het selectieadvies aan dat zij kan instemmen met het advies om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren in het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Het aspect ‘Archeologie’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

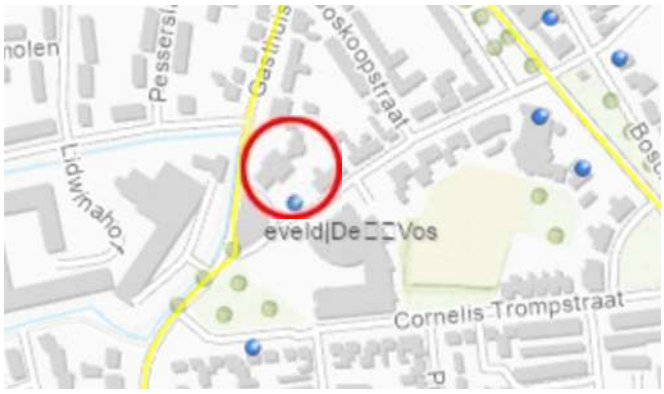
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.11.2 Onderzoek

Om de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied te achterhalen is gekeken naar de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van Noord-Brabant. In figuur 4.4 is een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied (rood omcirkeld) weergegeven.

Specifiek voor de planlocatie geldt dat de voormalige kleuterschool is aangemerkt als gemeentelijk monument. Aangezien voor het schoolgebouw enkel sprake is van interne functiewijziging blijven beeldkwaliteit, volume en uitstraling ongewijzigd en wordt daarmee rekening gehouden met de bestaande omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan een passende nieuwe invulling van het schoolgebouw waarbij de cultuurhistorische waarden van het gebouw behouden blijven. Met de ontwikkeling wordt leegstand, verval en eventuele sloop van de school voorkomen. Verder zijn er in de omgeving geen elementen en/ of structuren aanwezig die van cultuurhistorische waarde zijn.

Met de ontwikkeling van het nieuwe gebouw wordt extra aandacht besteed aan de karakteristieken van de omgeving en vormt daarmee nieuwe karakteristieke bouwwerken. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘cultuurhistorie’ niet voor belemmeringen zorgt voor onderhavig plan.



Figuur 4.4. Uitsnede CHW-kaart van Noord-Brabant

4.11.3 Conclusie

Het aspect ‘Cultuurhistorie’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.12 Toetsing besluit m.e.r.

4.12.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project

belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.12.2 Onderzoek

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

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

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie[3] met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.
De gemeente dient een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

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

4.12.3 Conclusie

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

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

[3] BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling woningen Gasthuisstraat 36 Schijndel, maart 2021

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het onderhavig plan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.13 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 1.950 meter ten noordoosten van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.14 Spuitzones gewasbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.15 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Globale toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen. Derhalve is er geen reden om een advies van de GGD te vragen. Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hoeft niet doorlopen te worden. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen
Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 600 meter een geitenhouderij aan de Oetelaarsestraat 29 (1440 geiten).
Er is daarmee sprake van een verhoogd gezondheidsrisico omdat het plan voorziet in een nieuwe gevoelige bestemming. Initiatiefnemer heeft aantoonbaar kennisgenomen van de volksgezondheidsrisico's met betrekking tot de ligging in een straal van 2 km van (een) geitenhouderij(en). Dit belemmert hen niet om de locatie in gebruik te nemen voor de beoogde doelgroepen.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

Bij het opstellen van de bestemmingsplanregels en verbeelding is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Meierijstad nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:
1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels.

Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en ge-bruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Bestemming ‘Verkeer’
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor parkeervoorzieningen, bermen en verkeerskundige voorzieningen. Deze bestemming is voornamelijk bedoeld ten behoeve van de realisatie van de ontsluiting van het plangebied alsmede de realisatie van de parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming is het realiseren van gebouwen niet toegestaan.

Bestemming ‘Wonen’
De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf aan huis. Voor het begrip ‘wonen’ is aangesloten bij het paraplubestemmingsplan ‘Laaghangend fruit’.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de gestapelde woningen is een aanduiding ‘gestapeld’ opgenomen. De maatvoeringen alsmede het maximum aantal woningen is op de verbeelding aangeduid.

Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de maximale oppervlakte niet meer dan 200 m2 mag bedragen.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen dient te worden gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernormen dan wel de rechtsopvolger daarvan.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de te doorlopen planologische procedure heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Daartoe heeft de initiatiefnemer de omwonenden per brief geïnformeerd over de plannen. In de informatiebrief is uitleg gegeven over het plan en is de mogelijkheid geboden om een gesprek aan te vragen voor een nadere toelichting. De bewoners aan de Gasthuisstraat 30 en de Jan van Amstelstraat 19 hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een gesprek aan te vragen. Een verslag hiervan is opgenomen in de bijlagen van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog kan gesteld worden dat er geen bezwaar is tegen de voorgenomen ontwikkeling.

6.1.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

6.1.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is op 3 november 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad. Gedurende de termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad. Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De gemeente gaat de locaties niet zelf ontwikkelen of bouw- en woonrijp maken. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

REGELS

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Verkeer	13
Artikel 4	Wonen	14
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**18**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6	Algemene bouwregels	19
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 9	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 10	Overgangsrecht	23
Artikel 11	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan
Het bestemmingsplan Gasthuisstraat 36, Schijndel met identificatienummer NL.IMRO.1948.SCH001BP0042021P-VG01 van de gemeente Meierijstad.

1.2 Bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 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.

1.6 Achtergevel
Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.7 Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 Bed & Breakfast
Een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt.

1.9 Bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven
De totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke.

1.10 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.

1.11 Bestaande situatie

a. bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip waarop het vastgesteldbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
b. gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het vastgesteldbestemmingsplan ter inzage is gelegd;

1.12 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 Bijbehorend bouwwerk

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.

1.16 Bouwen

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

1.17 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 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.

1.19 Bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwvlak
Een op de verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 Bouwwijze
gestapeld: bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.23 Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

1.24 Erfbebouwing
Gebouwen die door de ligging, constructie en/of afmeting (architectonisch) ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, waaronder in ieder geval begrepen aangebouwde gedeelten van dat hoofdgebouw (aanbouwen) en niet voor bewoning bestemde bijgebouwen, alsmede carports en overkappingen.

1.25 Erotische dienstverlening
Elke vorm van dienstverlening of vermaak van porno-erotische aard, waaronder alle vormen van prostitutie, escortservice, erotisch getinte vermaakfuncties, seksshops en overige seksinrichtingen.

1.26 Erotische getinte vermaaksfunctie
Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen (peep)shows, een seksbioscoop, filmcabines en een seksautomatenhal.

1.27 Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.28 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 belangrijkst is.

1.29 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'.

1.30 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.

1.31 Internetverkoop
Winkel waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 Peil
a. 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;
b. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
c. 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;

d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.36 Showroom

Uitstallingsruimte ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen, en/of leveren van goederen.

1.37 Seksinrichting

Een 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 worden in ieder geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 Verbeelding

De weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan.

1.39 Voorgevel

De meest gezichtsbepalende, naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde en meest evenwijdig daaraan liggende gevel(s) van een hoofdgebouw.

1.40 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.

1.41 Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.42 Woning

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

1.43 Woonruimte

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

1.44 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.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Indien volgens het plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

2.1.1 Afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

De afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

2.1.2 Bebouwingspercentage

Een met een aanduiding op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

2.1.3 Bouwhoogte

De hoogte in meters vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met dien verstande dat aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels, buiten beschouwing blijven voor zover:

- de oppervlakte van de ondergeschikte bouwdelen ten hoogste 2% van de oppervlakte van de hoofdmassa bedraagt;
- de vergroting van de bouwhoogte van de ondergeschikte bouwdelen maximaal 10% van de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

2.1.4 Gevelbreedte

De maat, gemeten tussen de hoofdzijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.1.5 Goothoogte

De hoogte in meters vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 Oppervlakte

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.

2.1.7 Oppervlakte van een overkapping

Tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.8 Peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet grenst aan de weg: de hoogte van het afgewerkte terrein, na voltooiing van de bouw, ter plaatse van de hoofdtoegang.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, zonneluifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,3 m en de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. parkeervoorzieningen, bermen en verkeerskundige voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen en overige voorzieningen van algemeen nut;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De hoogte van een erfafscheiding mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 en een hogere bouwhoogte toestaan onder de volgende voorwaarden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieuhygienische uitvoerbaarheid, waaronder begrepen leidingbelangen;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen of goederen en goederen;
e. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

Artikel 4 Wonen

4.1 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. internetverkoop;
d. tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen, waarbij voor wat betreft de parkeervoorzieningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7;
e. ontsluitingsdoeleinden;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouw

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak;
b. Ter plaatse van de aanduiding:
   1. ‘gestapeld’; mogen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd;
c. Het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding‘maximum aantal wooneenheden’ mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
d. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’.

4.2.2 Erfbebouwing

Voor het bouwen van erfbebouwing gelden de volgende bepalingen:

a. Erfbebouwing in de vorm van bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
b. Het maximum oppervlakte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 200 m2;
c. De goot- en bouwhoogte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.2.3 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

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

a. de situering en de afmetingen van de bebouwing;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de

openbare weg of openbaar groen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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 woning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de 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 woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de 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.

4.4.2 Internetverkoop

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.4.1 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.

4.4.3 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel:
    1. bij aan-huis-verbonden beroepen, voor zover ondergeschikt aan en in direct verband met

het aan-huis-verbonden beroep;
2. door middel van internetverkoop;

d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 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 woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van het 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 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.

4.5.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.1 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 dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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 en dat in het plan als gevolg van de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten en/of situering afwijken van de (maatvoerings)bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten en/of situering als bepaling van de maatvoering of situering, met dien verstande dat:

a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is 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 hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;
c. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeernormen

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 bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid 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 de onder a. bedoelde beleidsregels en/of de daarbij behorende bijlagen 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

7.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 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;
    1. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden, of;
    2. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen in geringe mate worden overschreden, voor zover en meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de in dit plan voorgeschreven maten met ten hoogste 10%. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:
    a. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
    b. deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
    c. de toepasselijke bestemmingsplanregel zelf geen mogelijkheid tot afwijking biedt;

De in dit artikel genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Algemeen toetsingscriteria afwijkingen en wijzigingen

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de stedenbouwkundige - en beeldkwaliteitseisen;
b. de milieusituatie;
c. natuurlijke en landschappelijke waarden;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
g. de parkeerbalans.

9.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het vastgesteld bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
c. Sub a 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.

10.2 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 sub 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. Sub 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.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gasthuisstraat 36, Schijndel'.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl