

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ruimtelijke motivering ontwikkeling Schootsestraat, westrand Schijndel

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

movares smart urban engineering

colofon

projectnaam
Ruimtelijke motivering ontwikkeling Schootsestraat, westrand Schijndel

datum
5 maart 2026

projectnummer
P06769

opdrachtgever
Whoon Projectontwikkeling BV

Movare | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
JRi

projectteam
WvdH, AvdO

bron kaft
Movares | BRO Adviseurs B.V.

review
JRi

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Aanleiding en doel 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Projectgebied 5
1.3 Juridisch-planologisch kader 5
1.4 Leeswijzer 6

2 Beschrijving bestaande situatie 7

3 Voorgenomen ontwikkeling 8

4 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving 12
4.1 Verhouding tot Rijksbeleid 12
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie 12
4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB'S) 12
4.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking 12
4.2 Verhouding tot provinciaal beleid 14
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 14
4.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant 15
4.3 Verhouding tot gemeentelijk beleid 23
4.3.1 Toekomstvisie Meierijstad 23
4.3.2 Woonzorgvisie 2024 Meierijstad 24
4.3.3 Actieplan woningbouw, Woningbouwoffensief Meierijstad (2021) 24
4.3.4 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad 25
4.3.6 De ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel 26
4.3.7 Welstandsnota Meierijstad 2018 28
4.3.8 Bomenbeleid gemeente Meierijstad 28
4.3.9 Nota kwaliteitsverbetering Kansen voor Kwaliteit 29

5 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving 30
5.1 Milieueffectrapportage (mer) 30
5.1.1 Toetsingskader 30
5.1.2 Onderzoek 30
5.1.3 Conclusie 30
5.2 Bodem 30
5.2.1 Toetsingskader 30
5.2.2 Onderzoek 30
5.2.3 Conclusie 31
5.3 Cultuurhistorie 31
5.3.1 Toetsingskader 31
5.3.2 Onderzoek 32
5.3.3 Conclusie 32
5.4 Archeologie 32
5.4.1 Toetsingskader 32
5.4.2 Onderzoek 32
5.4.3 Conclusie 33
5.5 Activiteiten en milieuzonering 33
5.5.1 Toetsingskader 33
5.5.2 Onderzoek 33
5.5.3 Conclusie 34
5.6 Geluid 34
5.6.1 Toetsingskader 34
5.6.2 Onderzoek 35
5.6.3 Conclusie 36
5.7 Geur 36
5.7.1 Toetsingskader 36
5.7.2 Onderzoek 36
5.7.3 Conclusie 37
5.8 Gezondheid 37
5.8.1 Toetsingskader 37
5.8.2 Onderzoek 37
5.8.3 Conclusie 38
5.9 Spuitzones 38
5.9.1 Toetsingskader 38
5.9.2 Onderzoek 39
5.9.3 Conclusie 40
5.10 Luchtkwaliteit 40
5.10.1 Toetsingskader 40
5.10.2 Onderzoek 40
5.10.3 Conclusie 41
5.11 Kabels, leidingen en elektromagnetische straling 41
5.11.1 Toetsingskader kabels en leidingen 41
5.11.2 Toetsingskader elektromagnetische velden 41
5.11.3 Onderzoek 42
5.11.4 Conclusie 42
5.12 Natuur en landschap 42
5.12.1 Toetsingskader 42
5.12.2 Onderzoek 43
5.12.3 Conclusie 46
5.13 Omgevingsveiligheid 46
5.13.1 Toetsingskader 46
5.13.2 Onderzoek 47
5.13.3 Conclusie 48
5.14 Trillingen 48
5.14.1 Toetsingskader 48
5.14.2 Onderzoek 48
5.14.3 Conclusie 48
5.15 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren 48
5.15.2 Onderzoek 48
5.15.3 Conclusie 49
5.16 Water 49
5.16.1 Toetsingskader 49
5.16.2 Onderzoek 51
5.16.3 Conclusie 53
5.17 Ontplofbare oorlogsresten 53
5.17.1 Toetsingskader 53
5.17.2 Onderzoek 53
5.17.3 Conclusie 53

6 Financiële en maatschappelijke verantwoording 55
6.1 Financieel-economische haalbaarheid 55
6.2 Maatschappelijke verantwoording 55
6.2.1 Omgevingsdialoog 55
6.2.2 Vooroverleg 56
6.2.3 Vaststellingsprocedure 56
6.2.4 Beroep 56

7 Juridische toelichting 57

7.1 Algemene opzet 57
7.1.1 Inleiding 57
7.1.2 De motivering 57
7.1.3 De regels 57
7.1.4 De (digitale) verbeelding 57
7.1.5 De opzet van het plan 57
7.1.6 Toelichting op de regels 57

8 Belangenafweging en conclusie 59
8.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 59
8.2 Conclusie 59

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1 – Plantekeningen
Bijlage 2 – Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3 – Lagenbenadering
Bijlage 4 – Landschappelijke onderbouwing bouwlocaties Schijndel
Bijlage 5 – Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 6 – Kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 7 – Mer-aanmeldnotitie
Bijlage 8 – Bodemonderzoek
Bijlage 9 – Archeologisch proefsleuvenonderzoek en evaluatierapport
Bijlage 10 – Quickscan activiteiten en milieuzonering
Bijlage 11 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 12 – Geuronderzoek
Bijlage 13 – Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
Bijlage 14 – Ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 15 – Ecologische onderzoeken
Bijlage 16 – Stikstofnotitie
Bijlage 17 – Memo inspectie bomen t.b.v. vleermuizen
Bijlage 18 – Notitie externe veiligheid
Bijlage 19 – Parkeerbalans
Bijlage 20 – Weging van het waterbelang
Bijlage 21 – Stukken participatie/omgevingsdialoog
Bijlage 22 – Regiekaart

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Aan de westrand van Schijndel heeft de gemeente twee concrete locaties op het oog waar woningbouw afweegbaar is. Een van deze locaties is gelegen op een aantal gronden gelegen aan de Schootsestraat, ten zuiden van het centrum van Schijndel. Inmiddels zijn er diverse locatieonderzoeken uitgevoerd en is er een lagenbenadering toegespitst op deze locatie. Op deze manier is er een zo goed mogelijk overzicht van de haalbaarheid en aandachtpunten bij verdere uitwerking en planologische verankering van het planvoornemen. Ook is er een stedenbouwkundige/architect, landschapsarchitect en communicatiebureau aangehaakt voor het opstellen van een concept stedenbouwkundig plan. Van Wanrooij projectontwikkeling (hierna: initiatiefnemer) is voornemens een woningbouwplan te realiseren op betreffende locatie.

Het projectgebied beschikt over de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan, geldend onder het tijdelijke Omgevingsplan, is de ontwikkeling van het woningbouwplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van een wijziging omgevingsplan onder de Omgevingswet. Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag dient een ruimtelijke motivering te worden opgesteld, waarin aangetoond wordt dat het initiatief past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende ruimtelijke motivering voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied staat kadastraal bekend als de percelen gemeente Schijndel, sectie M, nummer 610, 613, 658, 659, 660 en 661 met een oppervlakte van circa 33.526 m^2. De huidige percelen worden voor agrarische doeleinden gebruikt. Figuur 1 geeft een globale weergave van het projectgebied.

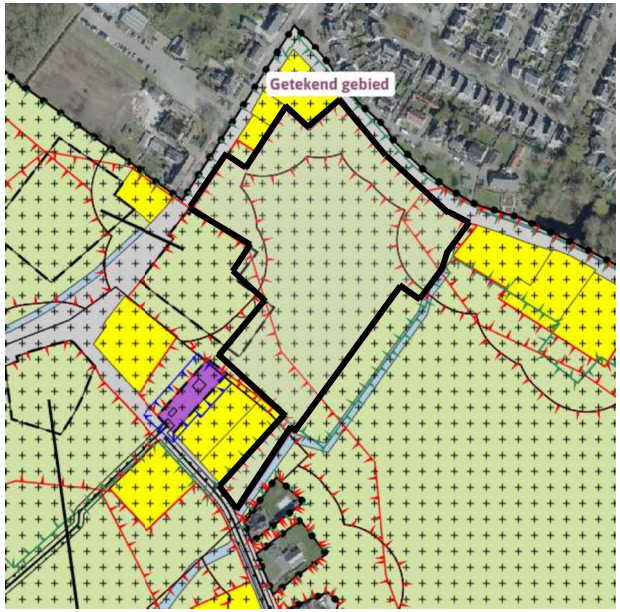


Figuur 1 Ligging projectgebied (rood omlijnd)

1.3 Juridisch-planologisch kader

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' vigerend, zoals onherroepelijk vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Meierijstad.

Figuur 2 geeft het vigerend bestemmingsplan weer met daarin het projectgebied rood omlijnd. Conform vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het projectgebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van het woningbouwplan niet mogelijk.



Figuur 2 Vigerend bestemmingsplan, met planlocatie zwart omlijnd

Over een klein gedeelte van het projectgebied in de zuidelijke hoek geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De rest van het projectgebied is deels aangewezen als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en het overige deel als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen zal conform de planregels archeologisch onderzoek vereist zijn om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Onder paragraaf 5.4 wordt het aspect archeologie nader beschouwd.

Tevens zijn er momenteel geen bouwvlakken opgenomen binnen het beoogde projectgebied. Over het gehele projectgebied geldt (m.u.v. de

zuidelijke hoek) de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. In de zuidelijke hoek geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Beide zijn niet van invloed op het planvoornemen.

De realisatie van het woningbouwplan binnen het bestemmingsplan is in beginsel zowel functioneel als ruimtelijk niet rechtstreeks mogelijk. Er dient derhalve van het tijdelijke omgevingsplan te worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning voor een wijziging omgevingsplan. Tevens is voor de realisatie van het plan een omgevingsvergunning voor de activiteit ruimtelijk bouwen benodigd voor het plaatsen van de bouwwerken. De voorliggende ruimtelijke motivering ziet toe op de onderbouwing voor deze twee vergunningonderdelen.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding, een aanduiding van het projectgebied en het vigerende juridisch-planologische kader. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde ontwikkeling wordt beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 getoetst aan het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 gaat in op de diverse relevante (milieu)aspecten in de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 worden de financiële en maatschappelijke verantwoording besproken. In hoofdstuk 7 wordt daarna het juridische deel toegelicht waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een belangenafweging en conclusie.

2 Beschrijving bestaande situatie

Aan de westrand van Schijndel, ten zuiden van de kern Schijndel heeft de gemeente een concrete locatie voorzien, waar woningbouw afweegbaar is. Het betreft een aantal gronden gelegen aan de Schootsestraat. Het projectgebied Schootsestraat bestaat uit één perceel waarmee de ontwikkellocatie 'Schootsestraat' een oppervlakte omvat van 33.526 m^2. De Schootsestraat zelf is een straat die als belangrijke verbinding die tussen het centrum van Schijndel en het landelijk gebied in loopt.

De kern Schijndel grenst met de westzijde aan het oude ontginningen landschap met gehuchten als Borne, Elde, Oetelaar en Hermalen. Het gebied is voornamelijk in gebruik door (agrarische) bedrijven. Deze bedrijven bevinden zich verspreid door het buitengebied. Het betreft hier een rijk landschap met orthogonale structuur, waarbij meer open en besloten delen door hoog opgaande beplantingen in de vorm van bomenlanen, struwelen en houtsingels elkaar afwisselen.

Het huidige grondgebruik in het projectgebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden die vooral worden gebruikt voor mais en een klein deel in het zuiden van planlocatie Schootsestraat voor agrarisch grasland. De bebouwing ten noorden van de locatie is geconcentreerd en behoort tot de kern van Schijndel. Het landelijke gebied waar de locatie in ligt bestaat voornamelijk uit agrarisch gras en mais. De bebouwing ligt voornamelijk aan de landwegen, die vaak voorzien zijn van laanbeplanting. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en boerderijen waarbij vaak ook stallen zijn gelegen.



Figuur 3 Wegbeeld Schootsestraat, met projectgebied aan de rechterzijde



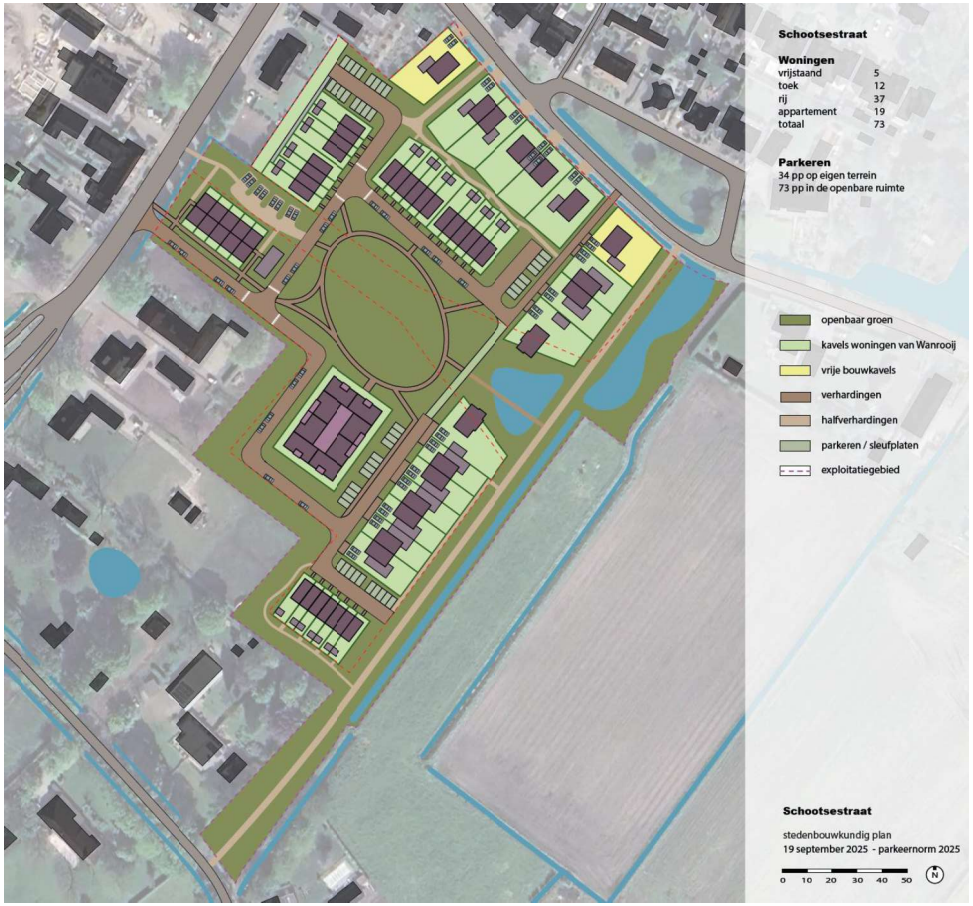
Figuur 4 Projectgebied Schootsestraat

3 Voorgenomen ontwikkeling

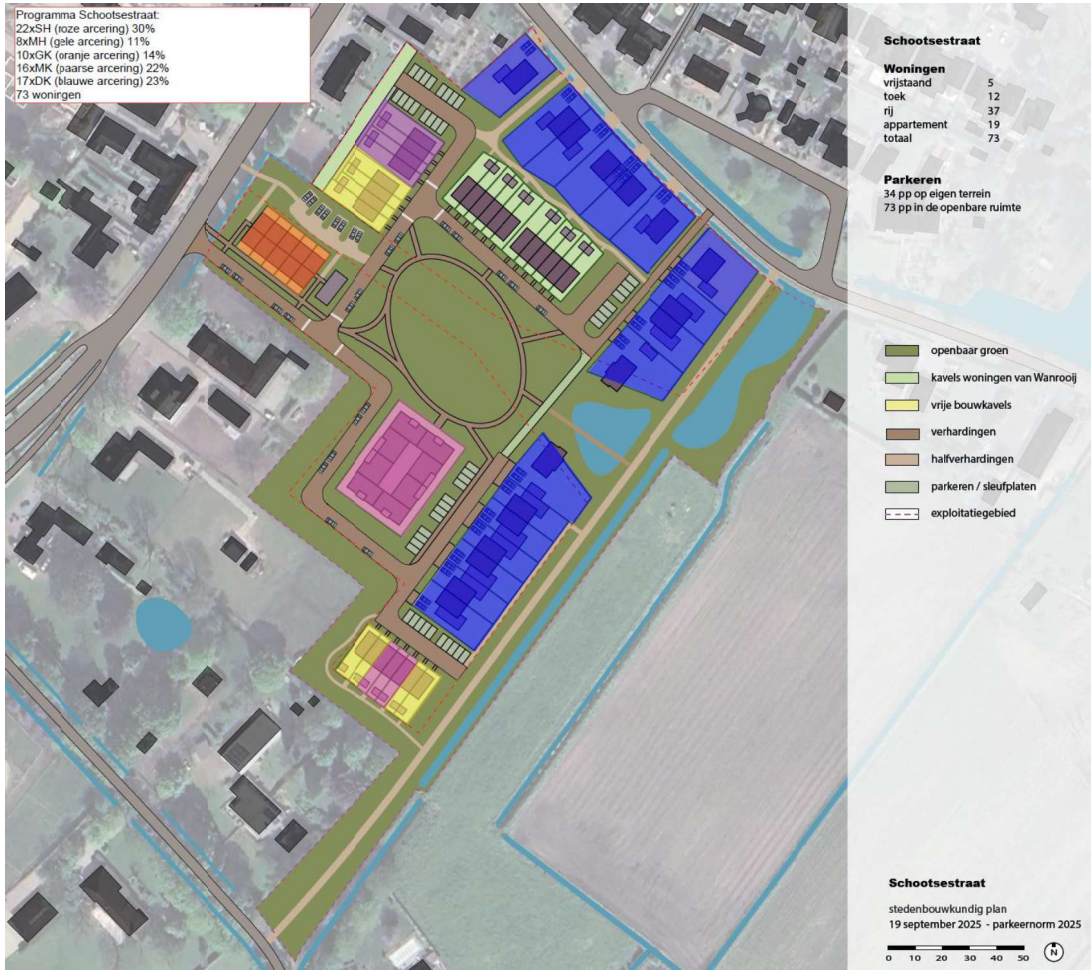
Initiatiefnemer is voornemens een woningbouwplan te realiseren op de beoogde planlocatie aan de Schootsestraat in Schijndel. In de gemeente Meierijstad is de situatie namelijk niet anders dan landelijk: er is een grote behoefte aan woningen. De planlocatie vloeit voort uit de geactualiseerde structuurvisie van Schijndel. De bouwsteen voor Schijndel richt zich vooral op de ruimtelijke kwaliteiten van Schijndel en hoe deze kwaliteiten ook in de toekomst met de gevraagde opgaven kunnen worden behouden. In de ruimtelijke bouwsteen zijn aan de westrand potentiële woningbouwlocaties in beeld waaronder de locatie Schootsestraat, waarvoor de gemeente Meierijstad een plan van aanpak opstelt en nader onderzoek uitvoert om te kunnen gaan ontwikkelen om op deze manier aan haar taakstelling voldoen. De gemeente Meierijstad wil graag in de kern Schijndel blijven bouwen waardoor woningbouwontwikkeling aan de westrand een kansrijk alternatief is, mits de locatie ruimtelijk-stedenbouwkundig en milieutechnisch inpasbaar is. Ten aanzien van het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan zal onderdeel gaan uitmaken van het omgevingsplan voor deze locatie. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlagen.

De ontwikkeling zal bestaan uit een divers woningbouwprogramma welke ruimte biedt voor circa 73 woningen. Deze worden onderverdeeld in de volgende segmenten (zie figuur 6):

Sociale huur:	22 woningen (afgerond 30%)
Midden huur:	8 woningen (afgerond 11%)
Goedkope koop:	10 woningen (afgerond 14%)
Midden koop:	16 woningen (afgerond 22%)
Dure koop:	17 woningen (afgerond 23%)



Figuur 5 Stedenbouwkundige schets



Figuur 6 Weergave woningbouwprogramma

Met het planvoornemen worden in het totaal 107 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zullen er 34 parkeerplaatsen op eigen terrein gefaciliteerd worden. In de openbare ruimte worden 73 parkeerplaatsen aangelegd.

Binnen de contouren van het projectgebied zal elk deelgebied zijn eigen unieke karakter vertonen. Soms wordt er verwezen naar een boerenerf, bestaande uit een woning en schuren, terwijl in andere gevallen de groenstructuur de positionering van de woningen bepaalt. Het projectgebied wordt ervaren als een daklandschap, waarin bescheiden zadeldaken tussen het groen geplaatst zijn. Op de voorgrond zijn knotwilgen te zien, terwijl populieren op een grotere afstand staan. Daartussen lijken de woningen op een natuurlijke wijze te zijn geplaatst, waardoor er een coulissenlandschap ontstaat. Daarnaast zijn er ook hoge en lage boerenhagen aanwezig, die bijdragen aan het landelijke karakter van het gebied. Tevens zal de keuze van materiaalgebruik zorgen voor samenhang binnen de deelgebieden. Door de woningen zowel op kleur als op materiaal op elkaar af te stemmen zullen ze een ingetogen karakter uitstralen. Er zullen accenten worden gelegd in de materiaalkeuze welke refereren naar agrarische bebouwing uit de naaste omgeving. Zo worden ook de details van ramen en deuren herhaald maar wel eenvoudig vormgegeven om op deze manier het robuuste karakter van een schuur te laten domineren en zo een rustige en ingetogen uitstraling in te passen. Vanwege de omvang van de ontwikkeling zal Schootsestraat worden onderverdeeld in een verloop van zes deelgebieden. Deelgebied A, ‘Lintbebouwing Plein’, is het gebied aan de noordoostzijde van het projectgebied gelegen aan de Plein. De lintbebouwing aan de Plein is een voortzetting van de aanwezige bebouwing. Divers in maat en oriëntatie, in ingetogen verschijningsvorm en gemaakt van warme materialen. Achterliggende rijtjes in de tweede lijn zijn als agrarische schuur onderdeel van het ensemble.



Figuur 7 Impressie stedenbouwkundige uitstraling Schootsestraat

Deelgebied B, ‘Wonen aan het bosje’ bedraagt het hart van het projectgebied Schootsestraat en wordt gekenmerkt door een nieuw aan te leggen populierenbosje. De omliggende gebouwen zullen in verhouding met de snelgroeiende populieren wat groter van formaat zijn. De woningen aan de noordzijde hebben twee verschillende gezichten. Vanaf de Schootsestraat en het Plein lijken ze op schuren die bij de hoofdwoning horen.

Aan de achterzijde van de woningen is het uiterlijk eenvoudig. De voorzijde van de woningen heeft daarentegen een speelser ontwerp. Hier is bewust gezocht naar harmonie met het bosje. Er is geen abrupte overgang tussen de woningen en het groen. Elke rij woningen heeft een eigen identiteit, zonder de samenhang te verliezen.



Figuur 8 Impressie deelgebied B. Voorzijde woningen als overgang naar groen

Deelgebied C, ‘Kleine Schuur’ staat met de kop aan de Schootsestraat en is tevens de entree naar het projectgebied. Het is alzijdig ontworpen en heeft een lage goothoogte. Het zadeldak is eenvoudig met enkele grote uitsneden. Een centrale entree in de kopgevel versterkt de agrarische referentie. De buitenruimten aan weerszijde van de lange gevel is omsloten met groene hagen. Dit versterkt de lengte van het gebouw.

Deelgebied D, ‘Accent’ omvat een tweetal vrijstaande woningen op de overgang tussen het populierenbosje en het open landschap. Vanwege hun locatie aan het einde van straten en zichtlijnen, is het wenselijk om hier een accent te creëren. Beide woningen zijn alzijdige villa’s met drie verdiepingen en een plat dak. Ze hebben elk een unieke vormgeving, waarbij er geen nadruk wordt gelegd op monumentaliteit of symmetrie. De twee woningen zijn wel familie van elkaar.



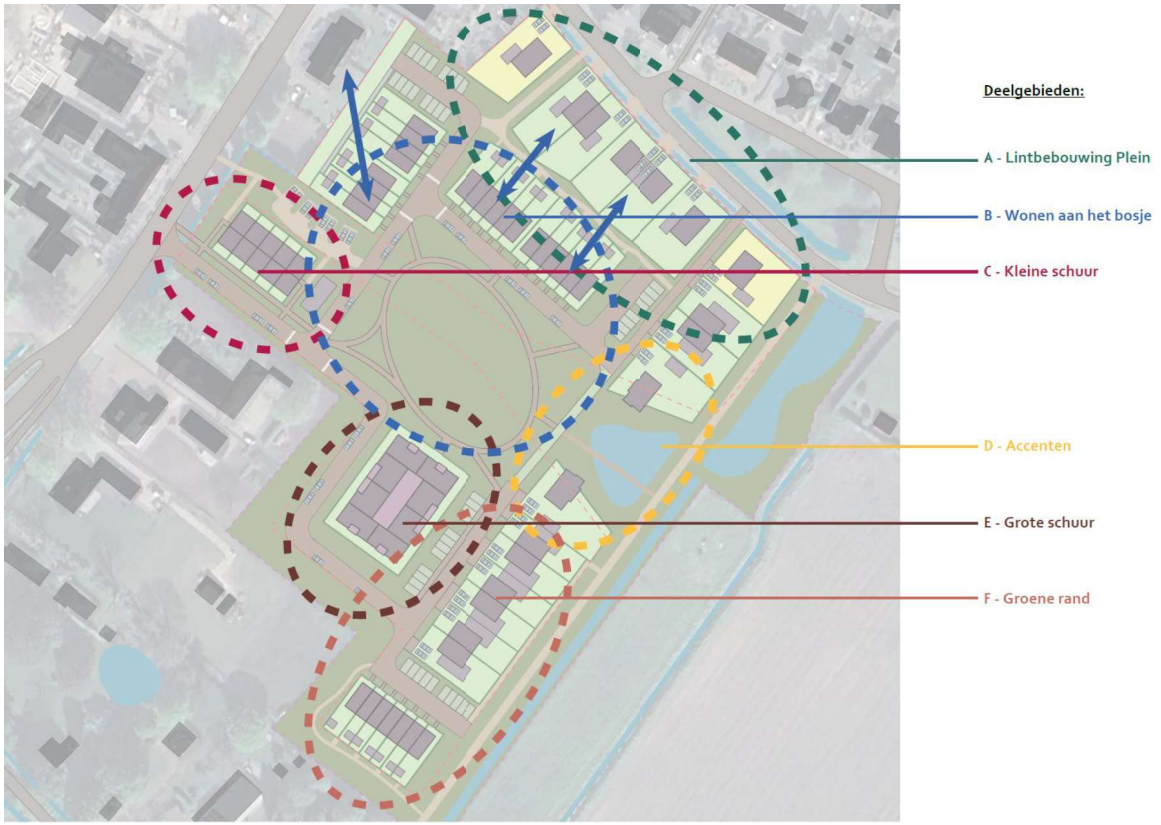
Figuur 9 Impressie deelgebied D. Woning gepositioneerd in het open landschap

Deelgebied E, ‘Grote schuur’ zal bestaan uit gestapelde appartementen welke verwerkt worden in één groot gebouw. Deze zal een goothoogte van 7 meter bevatten welke door de flauwe dakhelling de vorm heeft van een grote schuur. Aan de oostzijde grenst het aan het populierenbosje, terwijl de westzijde is omringd door een dubbele groenstrook. Gevelopeningen spelen een ondergeschikte rol en in plaats van prominente aanhangende elementen zoals balkons zijn er eerder insnijdingen in de gevel of het dakvlak.

Deelgebied F, ‘Groene rand’ situeert zich aan de zuidzijde van het projectgebied bestaande uit twee rijen woningen. Deze zijn met de achterkant richting het landelijke gebied gesitueerd. Richting dit open landschap overheersen de lange gevels en de eenvoudige zadeldaken. Aan de straat gericht zijn de woningen subtieler en meer geopend. Het detail zit hier meer in de gevel.



Figuur 10 Impressie deelgebied F. Voorzijde open karakter met meer detail



Figuur 11 Onderverdeling deelgebieden verkaveling louter indicatief

4 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

4.1 Verhouding tot Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes er gemaakt moeten worden en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorgdragen voor voldoende woningen. Gezien de kleinschalige omvang van het project zijn er geen nationale belangen aan de orde.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB'S)

Bij een wijziging van het omgevingsplan moeten de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies, in acht worden genomen.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeesters en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen (afdeling 5.3 Bkl).

Doorwerking projectgebied

In deze motivering wordt in hoofdstuk 5 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied op verschillende relevantie ruimtelijke- en milieuaspecten. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

Daarnaast ligt het projectgebied buiten het bestaand stedelijk gebied. In dat geval stelt de Ladder (vanuit duurzaam ruimtegebruik) dat onderbouwd moet worden waarom er geen locatie binnen bestaand stedelijk gebied als alternatief geschikt is. Onderhavige ontwikkeling wordt door de gemeente aangewezen als een locatie waar woningbouw afweegbaar is.

4.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. 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. Er is daarom een laddertoets uitgevoerd welke is opgenomen in de bijlagen. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap. Hoewel er geen sprake is van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied
De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functie Agrarisch met waarden. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.

- De planlocatie grenst direct aan het stedelijk gebied en vormt daardoor de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Het plan is omringd door de stedelijke functies Wonen en Bedrijf en de landelijke functie Agrarisch.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van Meierijstad zijn geen andere locaties waar ruimte (3,2 ha) is voor het initiatief. De beoogde planlocatie is het meest geschikt om te voldoen aan de woningbehoefte in Meierijstad. De locatie biedt voldoende ruimte.
- De beoogde ontwikkeling krijgt een groen karakter, door de realisatie van het initiatief grenzend aan het landelijk gebied, wordt dit groene karakter extra versterkt.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Gemeente Meierijstad is het primaire verzorgingsgebied. Circa 59% van alle verhuisbewegingen komt ui de eigen gemeente. De regio Noordoost-Noord-Brabant, waar gemeente Meierijstad onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 16% van de verhuisbewegingen naar gemeente Meierijstad is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de regio Noordoost-Noord-Brabant. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 75% van de verhuisbewegingen in gemeente Meierijstad.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 73 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Meierijstad en regio Noordoost-Noord-Brabant neemt de komende jaren toe.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Meierijstad is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 1.610 woningen, tegenover een behoefte van circa 4.375 woningen. Er is daarom behoefte aan 2.765 woningen extra in de harde plancapaciteit.
- Ook in de regio Noordoost-Noord-Brabant is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 30.625 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 13.615 woningen. Er is daarom behoefte om de harde plancapaciteit met circa 17.010 woningen uit te breiden.
- Ook uit de woondeal Noordoost-Brabant, blijkt een behoefte aan extra woningen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om 73 diverse woningen te realiseren in verschillende prijssegmenten voorziet in een kwalitatieve behoefte.
Er is zowel landelijk als regionaal en op gemeentelijk niveau meer behoefte aan sociale huurwoningen. Er zijn weinig passende woningen voor jongeren en starters in de gemeente. Daarnaast is er door de vergrijzing steeds meer behoefte aan sociale huur. Naar verwachting zal er de komende jaren behoefte zijn aan circa 1.000 sociale huurwoningen in de Meierijstad.

In de Meierijstad zijn veel eengezinswoningen, maar een klein deel van de bestaande woningvoorraad is een meergezinswoning. Voornamelijk in Schijndel is er een tekort aan gestapelde huurwoningen. De belangstelling om te huren is in Schijndel erg groot. Dit initiatief realiseert onder andere appartementen, waardoor dit aansluit op de behoefte.
Daarnaast is er behoefte aan koopwoningen. Doorstromers geven de voorkeur aan een (grondgebonden) koopwoning. Er is in de gemeente met name behoefte aan eengezinskoopwoningen, in tegenstelling tot meergezinskoopwoningen. Door de realisatie van rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen sluit dit initiatief aan op de behoefte.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 73 woningen in Schijndel onaanvaardbare leegstandseffecten 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. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving[1]. De gemeente Meierijstad en de regio Noordoost-Noord-Brabant hadden in 2023 een woningleegstand van respectievelijk 2%.

4.2 Verhouding tot provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' vastgesteld.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: "*Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal*".
- Doel 2030: "*Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak*".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking projectgebied

Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling heeft deze geen invloed op de vier gestelde ambities. Er bestaat in zoverre geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Verder is wel van

[1] https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/

belang dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In voorliggend document is voor de omgevingsaspecten onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf.

4.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 5 december 2023 is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet.

Doorwerking projectgebied

Op de verbeelding van de TAM-omgevingsverordening is de planlocatie gelegen binnen de volgende werkingsgebieden:

- Landelijk gebied;
- Omgevingswaarde wateroverlast buiten stedelijk gebied;
- Kwaliteitsverbetering landschap;
- Ontwikkelingsrichting;
- Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit;
- Externe werking Natuur Netwerk Brabant;
- Cultuurhistorische waarden;
- Groenblauwe waarden;
- Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling;
- Wonen;
- Doorwerking omgevingswaarden wateroverlast;

De omgevingsverordening stelt daarnaast een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, conform par. 5.1.2. van de TAM-omgevingsverordening. Deze regels bepalen dat ieder omgevingsplan invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de omgevingsverordening beschreven.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;

b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;

Onderhavig initiatief vindt plaats aan de rand van het bestaand stedelijk gebied. Het betreft een uitbreiding van de kern Schijndel. Met een verhoogde taakstelling voor het aantal woningen te realiseren in de zuidelijke locatie Hooghekke die al eerder is geaccordeerd door de provincie als een “voorstelbare uitbreidingslocatie” én met de Zuidwestelijke locaties Grote Braeck, Putsteeg en Schootsestraat kan Schijndel aan haar taakstelling voldoen. Deze (uitbreidings)woningbouwlocaties zijn in een eerdere fase dan ook zorgvuldig afgewogen en passen binnen het toekomstbeeld van Schijndel zoals beschreven in de ‘onderbouwing woningbouwlocaties Schijndel. Het eikenblad; beeldmerk voor Schijndel’, zoals in de bijlagen opgenomen.

c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Ten behoeve van het planvoornemen is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, zie hiervoor ook par. 4.1.3 van onderhavige ruimtelijke motivering. Hieruit is gebleken dat er zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte is aan de ontwikkeling.

d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en

e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

De woningbouwlocatie wordt landschappelijk ingepast waarbij de beoogde woningen zo veel als mogelijk worden geclusterd zonder daarbij af te doen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Er worden geen bestaande bouwpercelen gesplitst.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

De ontwikkeling is een uitbreiding van de kern Schijndel. De locatie Schootsestraat is in een eerdere fase zorgvuldig afgewogen. Die ook voorgaand en navolgend.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en

b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;

b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en

c. *de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden , de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving .*

Ten behoeve van de woningbouwlocaties aan de Putsteeg en Schootsestraat is er een uitgebreide lagenbenadering opgesteld waarin inzicht gegeven wordt in de verschillende lagen. Deze is opgenomen als bijlage van onderhavige ruimtelijke motivering. Navolgend worden de verschillende lagen behandeld.

Laag 1: de landschappelijke ondergrond

Bodem en geomorfologie

De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dit was ook het geval rondom Schijndel, waardoor hier een landschap van oude zandontginningen ligt. Deze oude ontginningen lagen op de dekzandrug tussen de Aa en de Dommel, waarop Schijndel is ontstaan. De dekzandruggen lagen van nature al hoger, maar zijn ook nog opgehoogd door het potstalsysteem. Dit systeem, waarin de mest van schapen en koeien in de stal verzameld werd en vermengd met heideplaggen om de schrale gronden te bemesten, heeft ervoor gezorgd dat de akkers in de loop der eeuwen continu opgehoogd werden. Hierdoor zijn eerdgronden ontstaan.

Eerdgrond is een bodemtype die gekenmerkt wordt door een dikke laag humus aan de oppervlakte. Wanneer deze humushoudende bovengrond dikker is dan 50 centimeter spreken we van hoge enkeerdgronden. De twee locaties liggen beide op hoge zwarte enkeerdgronden. Deze gronden bestaan uit lemig fijn zand. Rondom deze dikke eerdgronden liggen ook kalkloze zandgronden (*landschapsanalyse Meierijstad, juli 2019).*

Op de planlocaties zijn verschillende boringen uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen onroerend goed transactie van de locatie en toekomstige herontwikkeling. Ter plaatse van de Putsteeg bestaat de bodem uit een deklaag van matig fijn, zwak siltig zand. Ter plaatse van de Schootsestraat bestaat de bodem uit zeer fijn, zwak siltig zand.

Doorwerking planvoornemen

De planlocaties liggen op een dekzandrug en beschikt over hoge enkeerdgronden. Vanuit de ondergrond is dit een geschikte locatie voor woningbouw, aangezien deze op hooggelegen zandgronden ligt en bijvoorbeeld niet in laagtes of beekdalgebieden, waar verstedelijking niet wenselijk wordt geacht. Waarschijnlijk is de grond matig geschikt voor infiltratievoorzieningen wegens de leemlaag in de ondergrond. In verband met de leemlaag in de ondergrond is de infiltratiecapaciteit in dit stadium niet goed vast te stellen. Aanbevolen is om een infiltratieonderzoek uit te voeren om vast te stellen of de infiltratiecapaciteit voldoende is voor infiltratievoorzieningen.

Grondwater

Aan westkant van Schijndel is het zeker van belang rekening te houden met randvoorwaarden: bodem en water, sturend voor nieuwe mogelijkheden voor verstedelijking. Bij functiewijzigingen wordt er bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Hierbij wordt er ook gekeken naar de kwaliteit van het grondwater en de grondwaterstand. In het gebied komen verschillende grondwaterstanden voor. Gemiddeld ligt het grondwater (GHG) op 40-60 of 60- 80 cm onder maaiveld. De oude ontginningen hebben veelal een lage grondwaterstand, in dit geval grondwatertrap VI. De grondwaterstand op de kalkloze zandgronden liggen iets hoger. Daarnaast ligt de locatie Plein-Schootsestraat nabij ontwikkeling ‘Grote Braeck’, dat onlangs ter visie heeft gelegen. De wateropgave van dat plangebied is nog niet geheel uitgewerkt maar zal gevolgen hebben voor het watersysteem. Het is dus van belang om deze nieuwe plekken in samenhang te ontwikkelen, met de andere actuele opgaven van gemeentelijk stedelijk waterbeheer.

Waterberging

Het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater naar de bodem heeft de voorkeur. (Vertraagde) afvoer naar het watersysteem /de waterlopen is aan beperkingen verbonden en moet goedgekeurd worden door het waterschap. De realisatie van de nieuwe ontwikkeling is watervergunningplichtig als er meer dan 10.000 m2 verhard oppervlak komt. Het is meestal afhankelijk van het type woningen dat er komt, welke invulling de gemeente toepast in het plangebied. In het openbaar gebied wordt het hemelwater op verharding verwerkt in openbare voorzieningen en particulieren op eigen terrein moeten verwerken 60 mm /m2, of een bepaald deel toch mogen afvoeren naar de collectieve voorzieningen bijv. wadi’s in de wijk.

Hoogtes

Op de hoogtekaart is te zien dat de maaiveldhoogtes bij de Putsteeg op ongeveer NAP +8 meter liggen, waarbij vooral het noordelijk deel het laagste ligt. Bij de Schootsestraat is een laagte in het midden van het plangebied te zien, hier ligt de hoogte ook op ongeveer +8. Met deze laagtes dient rekening te worden gehouden met de waterberging en de plaatsing van woningen.

Doorwerking planvoornemen

Met het planvoornemen zal de omvang verhard oppervlak ter plaatse toenemen. In relatie tot het grondwater worden er echter geen problemen verwacht. Met een grondwatertrap VI is er voldoende infiltratiecapaciteit te verwachten om het hemelwater ter plaatste te infiltreren. Gezien de ingeschatte GHG is het aanbevolen om de grondwaterstand binnen het plangebied te monitoren. Het doel van de monitoring is om de minimale aanleghoogte te bepalen voor woningen en de infrastructuur in verband met de ontwateringsdiepte.

Aangezien er nog geen data bekend is over de waterkwaliteit in de bodem zal nader moeten worden onderzocht of er verontreinigde locaties

aanwezig zijn. Hier zal er dan ook nader milieuonderzoek moeten plaatsvinden om aan te tonen dat de geplande ingreep mogelijk is. Daarnaast kunnen nabije ontwikkelingen invloed op elkaar uitoefen, denk aan het plan 'Grote Braeck'. De ontwikkeling dient ook in samenhang met naastgelegen ontwikkelingen te worden onderzocht, zodat problemen op voorhand kunnen worden voorkomen.

Archeologie en cultuurhistorie

Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. De hoge droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Ter plaatse van het plangebied zijn de meeste oude landschappelijke structuren en patronen verdwenen door de ruilverkaveling. De Putsteeg en de Schootsestraat zijn beide als redelijk hoog aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart als historische geografie. Er liggen ook enkele bouwwerken aan deze wegen die cultuurhistorische waarde hebben. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn geen groene landschapselementen aangeduid als historisch groen. Verder komen er geen rijksmonumenten voor in het plangebied. Wel is er een hoge trefkans van archeologische waarden aanwezig. Dit is ter plaatse van de hoge enkeerdgronden.

Doorwerking planvoornemen

Bij de planuitwerking is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan de hoge archeologische verwachtingswaarde van de aanwezige geologische gebieden. In het kader van de planologische procedure is al archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd, zodat geen archeologisch erfgoed en of archeologische vondsten onevenredig aan worden getast. Aangezien er binnen het plangebied geen historische lijnen en of cultureel erfgoed aanwezig is, zal het effect van het planvoornemen op de locatie beperkt zijn. De historische lijnen rondom het plangebied blijven daarnaast behouden, denk hierbij aan de bestaande wegprofielen.

Kortom, er worden er op grove lijnen voor het planvoornemen op de laag 'ondergrond' geen negatieve effecten verwacht. De meeste aandacht zal uitgaan naar het huidige/ toekomstige watersysteem. Daarnaast speelt de ontwikkeling in op het versterken van de hoger gelegen delen, om juist hier functies toe te voegen, en de lagere delen vrij te houden en bijvoorbeeld te benutten voor natuurontwikkeling. Daarnaast dienen de woningbouwplannen aan te sluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur waarin veel cultuurhistorisch erfgoed ligt.

Laag 2: De netwerklaag

Infrastructuur

Het plangebied Putsteeg bestaat uit twee percelen aan weerszijden van de Putsteeg. De Putsteeg is een straat die vanuit de kern het landelijk gebied van Schijndel in loopt. Tussen de bestaande wijk en het noordelijke perceel ligt een groene zone met een wandelpad.

Het plangebied Schootsestraat ligt ten oosten van de Schootsestraat. De Schootsestraat gaat verder in de N618, de doorgaande route van Schijndel naar Boxtel. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door het Plein. Het Plein vormt de zuidelijke grens van de kern van Schijndel en is ingericht als fietsstraat. Het zuidelijk deel van dit plangebied grenst ook nog voor een klein gedeelte aan de Venushoek. De Schootsestraat is onderdeel van het regionale wandel- en fietsnetwerk.

Doorwerking planvoornemen

De infrastructuur ter plaatse van het plangebied wordt voornamelijk gevormd door agrarische wegen die de verbinding vormen tussen de kern en het landelijke gebied. Deze zijn veelal nadrukkelijk in het landschap aanwezig door de aanwezige groenstructuren (laanbomen). Het is van belang dat de planontwikkeling op een goede wijze aansluit op de kenmerkende elementen van het gebied (bomenrijen, greppels, e.d.). In de concept plannen worden de nieuwe woningen ontsloten via de Putsteeg en via de Schootsestraat. De Putsteeg is echter een smal landweggetje, afhankelijk van het aantal woningen is deze misschien niet opgewassen tegen een toename in het aantal verkeersbewegingen. Dit dient in de nadere planuitwerking verder onderzocht te worden. Het bestaande wandel- en fietsnetwerk dient op zorgvuldige wijze te worden opgenomen in het plan. In de concept stedenbouwkundige plannen zijn nieuwe fiets- en wandelroutes opgenomen die aansluiten op de bestaande routes.

Waternetwerk

Op de waterlegger is te zien dat de dichtheid van waterlopen voornamelijk aan de westzijde relatief groot is. Ten noorden van het noordelijke perceel aan de Putsteeg ligt een A-watergang, deze gaat ten zuiden van de Putsteeg over in een B-watergang. Ten oosten van het perceel aan de Schootsestraat ligt ook een A-watergang in noordzuidelijke richting. Het water in deze watergang wordt door middel van verschillende stuwen gereguleerd. Verder liggen er in het gebied nog enkele sloten, deze zijn echter niet aangeduid op de Vastgestelde Legger Oppervlaktewater (Waterschap Aa en Maas). Dit betreffen dan ook zaksloten en hebben geen watervoerende functie.

Doorwerking planvoornemen

De A-watergangen liggen voornamelijk op de perceelgrenzen van beide planlocaties, deze doorkruisen de gebieden niet. Er dient rekening te worden gehouden met het aanwezige waternetwerk in het plangebied, zodat het watersysteem niet wordt aangetast en toekomstige problemen voorkomen kunnen worden. Het aan en afkoppelen van hemelwater is hier een belangrijk aandachtspunt. De concept stedenbouwkundige plannen houden rekening met voldoende ruimte voor de A-watergangen. Rond de A-watergangen grenzend aan de plangebieden dient rekening gehouden te worden met een 5 meter en rond B-watergangen 1 meter brede beschermingszone.

Ecologische netwerken

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Ook grenst het plangebied hier niet aan. De planlocaties liggen ook niet binnen Natuur Netwerk Brabant en in de buurt liggen geen ecologische verbindingszones. Op de groene kaart van gemeente Meierijstad zijn groenstructuren en bomen weergegeven. De laanbeplanting van de Putsteeg de Schootsestraat en Plein zijn beide aangemerkt als waardevol. Aan de Schootsestraat zijn verschillende monumentale bomen die zich voornamelijk bevinden in particuliere tuinen.

Groenblauwe mantel

De Provincie heeft gebieden opgenomen in de Omgevingsverordening die de robuustheid van het natuur- en watersysteem bevorderen door het Natuur Netwerk Brabant en het landelijk gebied te verbinden. De watergang ten oosten van het plangebied Schootsestraat is zo'n verbinding. Deze waterloop, de Schijndelse loop, verbindt de kern van Schijndel met het landelijke gebied.

Doorwerking planvoornemen

Ecologische netwerken Er liggen geen ecologische verbindingszones of NNB nabij de planlocaties, eventuele woningbouwontwikkeling heeft dus geen invloed hier op. Wel zijn de laanbeplantingen aan de Putsteeg, de Schootsestraat en het Plein waardevol, in de planuitwerking dient hier rekening mee te worden gehouden. De Schijndelse loop die ten oosten van planlocatie Schootsestraat loopt is aangewezen als groenblauwe mantel. Ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel dienen bij te dragen aan natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze waarden en zich richten op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. De groenblauwe mantel is in het concept stedenbouwkundig plan opgenomen als groene zone waar een fietsverbinding door heen gaat.

Laag 3: Occupatielaag

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

De oude ontginningen

Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig.

De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzingen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

Landschapskenmerken

- Een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;
- Een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- Enkeerdgronden (humeuze toplaag);
- Het wegenpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;
- Karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- Het is halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- Verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters;
- Harde begrenzingen ontbreken, veelal zachte overgangen in het gebied.

Landgebruik en functies

Het huidige grondgebruik in het plangebied bestaat grotendeels uit agrarische gronden die vooral worden gebruikt voor mais en een klein deel in het zuiden van planlocatie Schootsestraat voor agrarisch grasland. De bebouwing ten noorden van de twee locaties is geconcentreerd en behoort tot de kern van Schijndel. In de loop der tijd is Schijndel naar alle kanten uitgebreid, voor een groot deel nog steeds op de hogere gronden. In het dorp zijn de groene scheggen grotendeels overeind gebleven. Het zijn de overblijfselen van de landschappelijke scheiding tussen de drie kernen. Het landelijke gebied waar de locaties in liggen bestaan voornamelijk uit agrarisch gras en mais. De bebouwing ligt voornamelijk aan de landwegen, die vaak voorzien zijn van laanbeplanting. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en boerderijen waarbij vaak ook stallen zijn gelegen. Ten noorden van het zuidelijke perceel aan de Putsteeg liggen diverse voorzieningen zoals een school en een sporthal.

Doorwerking planvoornemen

De occupatielaag wordt gevormd door de samenhang van bebouwing, landschappelijke en cultuurhistorische waarden met het aanwezige landgebruik. De planlocaties liggen tegen de kern aan van Schijndel, maar nog niet in het landelijke gebied. In het landelijke gebied worden gronden hoofdzakelijk gebruikt voor gras en mais. De verkaveling is onregelmatig en de bebouwing ligt voornamelijk aan de kronkelende landwegen. Naast de agrarische sector vormen opgaand groen langs wegen en erfbeplantingen de belangrijkste elementen. Beplantingen als houtwallen en struwelen typeren het kleinschalige landschap.

Ook is er rekening gehouden met de bestaande functie en bedrijfsvoeringen. De aanwezige agrarische percelen zullen uit productie worden genomen en maken plaats voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bestaande bedrijven worden ingepast en behouden blijven. Er dient een passend voorstel te worden gedaan in aansluiting op de behoefte van de eigenaar en het landschap/gronden.

Op basis van de occupatielaag is woningbouw op deze locaties voorstelbaar. De planlocaties kruisen de landschappelijke structuren niet. Er kan dus in lijn met deze structuren worden gebouwd. Door het bebouwen van deze percelen gaat het afwisselende beeld met een kamerstructuur wel deels verloren. De concept plannen spelen hierop in door deels te omkaderen met een groene rand. Ook de bestaande parkstrook ten noorden van de Putsteeg (tussen bestaande wijk en noordelijke perceel) wordt doorgetrokken ten zuiden van de Putsteeg. Het park wordt daardoor verbonden met de groene strook. Ook het park aan het Plein kan worden doorgetrokken door een groene zone te maken aan de noordzijde van de locatie Schootsestraat.

Lid 3
Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen grootschalige (historische) structuren verwijderd en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald. Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie
Lid 1
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2
De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Er kan ruimtelijk een meerwaarde worden behaald. Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling. Het planvoornemen wordt hierbij landschappelijk ingepast.

Paragraaf 5.1.3 Versterken van omgevingskwaliteit
In paragraaf 5.1.3 worden enkele artikelen aangehaald welke betrekking hebben op het versterken van de omgevingskwaliteit. Hieronder worden de voor het onderhavig planvoornemen relevante artikelen aangehaald.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap
Lid 1
Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2
Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:
a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3
Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:
a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone; of
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4
Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Ten aanzien van het planvoornemen zal er een groenplan/beplantingsplan worden opgesteld. In dit plan zullen met name de groene zones aan de rand van het plan bijdragen aan een kwalitatieve overgang naar het landschap. De groene zones worden ingericht met bomen, kruidenmengsel en subtiele verbindingen voor langzaam verkeer richting het buitengebied. Op deze manier zal de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en

d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;

b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;

d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;

e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;

f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:

1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;

2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;

b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:

1. heeft het landgoed ten minste een omvang van10 hectare;

2. is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;

3. bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;

4. wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;

5. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;

6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en

7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;

c. als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:

1. het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en

2. waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;

d. als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;

b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
c. de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

Lid 5
Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
d. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
e. Artikel 5.11.

De herontwikkeling van deze locatie zal op verschillende manieren bijdragen aan de opwaardering van de omgevingswaarden. Hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke motivering voorziet in een toets van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijkbeleid. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen de gestelde ontwikkelingsrichtingen en een bijdrage levert aan de diverse opgaven voor onder andere de woningbouwopgave.
Daarnaast worden in navolgend hoofdstuk 5 de milieuaspecten in de fysieke leefomgeving behandeld en waar nodig getoetst. Onder andere de aardkundige, waterhuishoudkundige en ecologische waarden van het projectgebied in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan-voornemen een verbetering en opwaardering van deze waarden zal vormen. Met de beoogde ontwikkeling wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt op een locatie waar dat op grond van het vigerend omgevingsplan nog niet mogelijk is. Onder andere met de toetsing van deze milieuaspecten wordt aangetoond dat er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Oftewel dat de woonfunctie op de beoogde locatie wenselijk en passend is.

De realisatie van de woningen zal resulteren in een gezonde en veilige leefomgeving waarbij de omgevingswaarden minstens behouden maar ook zeker versterkt worden.

Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg
Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting tussen de 55 dB Lden en 60dB Lden als is geborgd dat ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Lid 2
Een omgevingsplan ter plaatse van de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting van 60dB Lden of hoger als:
a. alle gevels waar de geluidbelasting 60 dB Lden of hoger is worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel; en
b. er ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Lid 3
Als de realisatie van een geluidluwe zijde vanwege stedenbouwkundige reden niet inpasbaar is, wordt in afwijking van het eerste en tweede lid, onder b, een geluidluwe plek gerealiseerd.

Lid 4
In het geval dat de geluidgevoelige bebouwing binnen de bebouwde kom ligt, kunnen de waarden, bedoeld in de aanhef van het eerste en tweede lid, worden verhoogd met 5 dB(A).

Ten behoeve van het planvoornemen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering. In par. 5.6 volgt een nadere toetsing en toelichting ten aanzien van het aspect geluid en de waardes zoals benoemd in artikel 5.27 van de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant
Lid 1
Een omgevingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 5.37 Compensatie.

Lid 2
Op de overdraai van de wieken van een windturbine over het Natuur Netwerk Brabant, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Lid 3
Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting van het Natuur Netwerk Brabant door de verspreiding van stoffen in lucht of water

In par. 5.12 van onderhavige ruimtelijke motivering zijn middels een quickscan flora en fauna de ecologische waarden op de locatie onderzocht en in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de ecologische waarde van het projectgebied. Ook maakt het projectgebied geen deel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 850 meter ten zuidoosten van de onderzoekslocatie.

Artikel 5.44 Cultuurhistorische waarden
Een omgevingsplan ter plaatse van Cultuurhistorische waarden:
a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart;
b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing; en

c. *houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken en betrekt daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.*

Zoals eerder in hoofdstuk 3 is beschreven wordt er in het ontwerp aangesloten op het bestaande landschap en bijbehorende cultuurhistorische waarden. Verderop in paragraaf 5.3 wordt beschreven hoe deze waarden zich vormgeven. Aan de randen van het projectgebied wordt overgang gecreëerd naar het reeds bestaande open karakter behorende bij de landbouwgronden. Ook wordt er in het ontwerp van de woningen aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarde. Dit is terug te zien in zowel de materiaalkeuze als in de vormkeuze. Denk hierbij aan de grote daken, gevelopeningen en positionering van woningen.

Artikel 5.46 Groenblauwe waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:

a. *strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;*
b. *bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
c. *stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en*
d. *bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.*

In hoofdstuk 5 van onderhavige ruimtelijke motivering worden diverse milieuaspecten nader toegelicht. Er is onderzoek gedaan naar de bestaande en toekomstige waterhuishoudkundige waarden en opgaves binnen het projectgebied. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling deze waarde behoud dan wel versterkt. Dit geldt eveneens voor het aspect ecologie, waarvoor een ecologische quickscan is uitgevoerd waarbij de bestaande waarden in beeld zijn gebracht. Deze ecologische waarden zullen behouden als dan niet versterkt worden met de beoogde ontwikkeling. Als laatste is er rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van het gebied. Er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorisch landschappelijke waarden in het gebied evenals met de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

a. *binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
b. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
c. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
d. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;*
e. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en*
f. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.*

Lid 2

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3

Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

In par. 4.1.3 uit onderhavige motivering is aangetoond dat de toevoeging van 73 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarnaast is in het Landschappelijk inpassingsplan rekening gehouden met de stedenbouwkundige- en landschappelijke waardes van de omgeving en het projectgebied. Het initiatief sluit ook nauw aan op het gemeentelijk beleid (par. 4.3) zoals de structuurvisie Schijndel. Het planvoornemen maakt onderdeel uit van de door de gemeente gekozen locaties binnen de lobbenstructuur van Schijndel. Op basis van deze uitgangspunten is er zodoende in voldoende mate rekening gehouden met een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

a. *bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;*
b. *bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;*
c. *kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:*
    1. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;*
    2. *dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en*
    3. *bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.*

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;

b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Verder op onder Artikel 5.14 wordt toegelicht op welke manier onderhavig planvoornemen passend is binnen Artikel 5.14. Het woningbouwplan wordt gerealiseerd met de toepassing zoals hier omschreven en is daarmee passend binnen Artikel 5.77 Wonen.

Paragraaf 6.2.2 Wateroverlast

Artikel 6.7 Doorwerking omgevingswaarden wateroverlast

Het waterschapsbestuur zorgt bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden dat aan de omgevingswaarde wateroverlast, bedoeld in Paragraaf 2.2, wordt voldaan.

Artikel 2.3 Omgevingswaarde wateroverlast buiten stedelijk gebied

Lid 1

Binnen Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

a. 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;

b. 1/50 per jaar voor gebieden met glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;

c. 1/25 per jaar voor gebieden met akkerbouw;

d. 1/10 per jaar voor grasland en overige gebieden.

Lid 2

Voor bebouwing binnen Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied geldt de omgevingswaarde wateroverlast van het omringende landgebruik.

Lid 3

Binnen Afwijkende norm wateroverlast buiten stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, de in die locatie opgenomen overstromingskans als omgevingswaarde wateroverlast voor landgebruik en bebouwing.

Lid 4

Het verwezenlijken van de omgevingswaarde wateroverlast betreft een inspanningsverplichting.

Ten behoeve van het planvoornemen is er een weging van het waterbelang opgesteld. Deze is toegevoegd aan de bijlagen. Par 5.14 geeft een nadere toelichting en toetsing op de waterhuishoudkundige opgave binnen het gebied, zodoende dat deze in lijn is met paragraaf 6.2.2. uit de provinciale omgevingsverordening.

4.3 Verhouding tot gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Meierijstad

De Toekomstvisie Meierijstad 2040, die ook geldt als de Omgevingsvisie onder de Omgevingswet, is in juli 2025 vastgesteld en vormt het strategisch kompas voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie is het resultaat van een brede participatie en een integrale benadering van de fysieke leefomgeving.

In de visie wordt uitgegaan van een voorkeursscenario waarin Meierijstad zich ontwikkelt als een gemeente met een stedelijke kern in Veghel, een vitaal landelijk gebied en sterke dorpen. De verstedelijking concentreert zich in Veghel, terwijl de dorpen hun eigen identiteit behouden en worden versterkt. Landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie krijgen een prominente plek, onder meer via investeringen in het groenblauwe netwerk.

De economische koers richt zich op het versterken van de agrifoodsector en de maakindustrie, met aandacht voor een veerkrachtige arbeidsmarkt. Mobiliteit en infrastructuur worden verbeterd, met nadruk op duurzame vervoersvormen en betere verbindingen tussen kernen. Daarnaast wordt ingezet op gemeenschapskracht: zorgzame wijken, sociale cohesie en een sterke lokale betrokkenheid.

De visie is juridisch verankerd via een Omgevingseffectrapportage (OER), waarin de milieueffecten van het beleid zijn beoordeeld. Daarmee vormt de omgevingsvisie een toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke besluiten en initiatieven.

Doorwerking projectgebied

In de visie wordt ingezet op een evenwichtige balans tussen verstedelijking, vitale dorpen en een kwalitatief hoogwaardig buitengebied. Hoewel de verstedelijkingsdruk primair wordt opgevangen in Veghel, biedt de visie ook ruimte voor woningbouw in de dorpen, mits zorgvuldig ingepast in de landschappelijke context.

Het planvoornemen aan de Schootsestraat sluit aan bij deze koers. De locatie ligt aan de rand van de kern Schijndel en vormt een overgangszone tussen stedelijk en landelijk gebied. Door de ontwikkeling landschappelijk in te passen en te voorzien van groene randen, waterberging en langzaamverkeersverbindingen, wordt recht gedaan aan de ambities uit de omgevingsvisie op het gebied van klimaatadaptatie, biodi-

versiteit en leefkwaliteit. Daarmee draagt het plan bij aan een toekomstbestendige inrichting van Schijndel binnen het bredere perspectief van Meierijstad.

4.3.2 Woonzorgvisie 2024 Meierijstad

In de Woonzorgvisie zet de gemeente Meierijstad haar woonambities uiteen. Op basis van alle (te verwachten) ontwikkelingen binnen de gemeente is er bekeken wat dat voor wonen betekent. De manier waarop Meierijstad met haar stakeholders denken het best in deze opgaven te voorzien is uiteengezet binnen de visie op wonen, welzijn en zorg.
Op basis van de trends blijken een aantal doelgroepen binnen de gemeente het belangrijkste te zijn, namelijk 'jongeren, gezinnen en ouderen', 'lagere- en middeninkomens' en de 'aandachtsgroepen van het Rijk'. De gemeente wil inzetten op goede huisvesting van alle mensen in Meierijstad, met extra zorg en begeleiding op de verschillende onderscheiden aandachtgroepen. Ook willen ze met de juiste woningen in verschillende woonmilieus bijdragen aan de positie van kwetsbare mensen in het dagelijks leven. Zo wordt er bijgedragen aan de verbinding tussen wonen, welzijn en zorg. Door de zelfredzaamheid van inwoners te vergroten door meer gelijkwaardige, integrale en laagdrempeligere ondersteuning en zorg zo lang mogelijk in eigen woonomgeving mogelijk te maken.

Uit de prognose van de provincie Noord-Brabant (2023) wordt duidelijk dat er een forse opgave ligt voor het toevoegen van woningen. Voor nu zijn de huidige plannen voldoende om te voorzien in de opgave zoals die in de Regionale Woondeal is verwoord (tot en met 2030). Maar ná 2030 is te zien dat er ook een grote opgave ligt, groter dan tot nu toe was verwacht. Dit wordt bewerkstelligd door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en door een passend nieuwbouwprogramma. Hierbij wordt gekeken naar zowel kwaliteit (doelgroep, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar) als naar kwantiteit (aantallen). Huidige en toekomstige inwoners moeten voldoende keuzemogelijkheden hebben indien zij willen verhuizen. Daarbij wil de gemeente borgen dat die zoveel mogelijk in de eigen wijk en het dorp liggen. Het Woonprogramma is zo goed mogelijk ingericht op de huisvestingstaak ten aanzien van de doelgroepen.

De gemeente kijkt in haar visie ook naar uitbreidingslocaties aan de randen van kernen. In verband met de aanwezige structuur en om te kunnen voorzien in o.a. de vraag naar ecologisch wonen en benodigde uitbreidingslocaties.

Doorwerking projectgebied

Het gevarieerde programma sluit aan op de ambities en woonbehoefte zoals omschreven in de Woonvisie. Onderhavig initiatief heeft betrekking op een woningbouwplan aan de rand van Schijndel. De locatie aan de Schootsestraat zal voorzien in 73 woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma. Naast het aanbod van enkele vrijstaande huizen en twee-onder-een-kappers biedt de ontwikkeling ook ruimte voor hoek- en rijwoningen. Binnen het planvoornemen zal tevens een appartementencomplex worden gerealiseerd die zal voorzien in een aanbod van 22 sociale huurwoningen en 10 sociale koopwoningen.

Conform de toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking blijkt tevens dat:

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap. Hoewel er geen sprake is van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

Het initiatief is hiermee in lijn met de woonvisie Meierijstad 2018.

4.3.3 Actieplan woningbouw, Woningbouwoffensief Meierijstad (2021)

Het Actieplan woningbouw is een addendum op de woonvisie uit 2018. Dit plan heeft als doel om het aantal woningen dat jaarlijks gebouwd wordt te vergroten. In het actieplan staat opgenomen dat het doorbouwen en bevorderen van doorstroming essentieel is. De gemeente wil zo'n 400 woningen per jaar bouwen en dit voor zeker vijf jaar uitbreiden tot minimaal 600 woningen per jaar.

Het uitgangspunt over 70% plancapaciteit is niet meer hanteerbaar. Om een continu volume te krijgen in het aantal woningen per jaar zal voor langere tijd vooruit gepland moeten worden. Om de uitval op te kunnen vangen wil de gemeente een volume in bouwplannen dat op minimaal 125% (ca. 7.200 woningen) ligt van de prognose die gemeente als uitgangspunt neemt, zijnde 5.750 woningen in de periode 2020-2040.
In deze versnellingsacties zoekt de gemeente voor 1.645 woningen naar bouwmogelijkheden, waarbij een realisatie binnen 10 jaar wordt nagestreefd. Deze woningen worden grotendeels in de kernen Schijndel en Sint-Oedenrode gepland. Ook heeft de gemeente extra woningen gereserveerd voor een aantal kleinere kernen die een extra stimulans boven op de huidige bouwplannen kunnen gebruiken.
Inbreidingsplannen blijven belangrijk voor de kwaliteit van de kernen. Gemeente gaat actiever sturen op de realisatie van bouwplannen die nu al in de pijplijn zitten. Daarnaast wil de gemeente ook met uitbreidingsplannen werken, waardoor Meierijstad in staat is om nog minimaal 200 tot 300 woningen per jaar extra te realiseren.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de stedelijke kern van Schijndel. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Gezien de ligging van de locatie nabij

voorzieningen en de diverse type woningen, is het woningbouwplan geschikt voor diverse doelgroepen. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. Het plan is hiermee in lijn met het actieplan woningbouw van de gemeente Meierijstad.

4.3.4 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

Op 17 februari 2022 is de door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad vastgesteld. Met een doelgroepenverordening borgt de gemeente dat de segmenten sociale huur, middenhuur, sociale koop en sociale middeldure koop voor de beoogde doelgroep ontwikkeld worden en behouden blijven. Met een koppeling aan het bestemmingsplan (heden: omgevingsplan) kan bij nieuwbouw geborgd worden dat de nieuwe woningen voor de beoogde doelgroep worden gerealiseerd en in stand blijven.

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

Categorie	Percentage
Sociale huur	25%
Commerciële huur middelduur	15%
Commerciële huur duur	
Goedkope koop	10%
Middeldure koop	20%
Dure koop	20%
Variabel in te zetten	10%

Tabel 1 Verdeling woningbouwprogrammering Meierijstad

Regels voor sociale huurwoningen:

- Sociale huurwoningen moeten gedurende ten minste 25 jaar onder de sociale huurgrens blijven.
- Sociale huurwoningen worden alleen verhuurd aan mensen met een inkomen tot aan de zogenaamde DAEB-norm[3].
- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

Regels voor middeldure huurwoningen:

- Middeldure huurwoningen moeten gedurende 15 jaar onder de huurgrens blijven.
- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

Regels voor sociale en middeldure koopwoningen:

- Sociale en middeldure koopwoningen moeten gedurende 10 jaar onder de sociale koopprijs blijven. De sociale koopprijs wordt jaarlijks door het college vastgesteld.
- Sociale koopwoningen mogen alleen verkocht worden aan mensen met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm.
- Er geldt een meldingsplicht wanneer de woning wordt verkocht.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling zal bestaan uit een divers woningbouwprogramma welke ruimte biedt voor circa 73 woningen. Deze worden onderverdeeld in de volgende segmenten:

Sociale huur: 22 woningen (30%)
Midden huur: 8 woningen (11%)
Goedkope koop: 10 woningen (14%)
Midden koop: 16 woningen (22%)
Dure koop: 17 woningen (23%)

Er is hiermee sprake van een gemengd programma met woningen voor diverse doelgroepen en met differentiatie in prijssegmenten. Het planvoornemen is hiermee in lijn met de doelgroepenverordening en de beoogde verdeling van het kwalitatieve woningbouwprogramma.

4.3.5 Structuurvisie Ruimte Schijndel

Op 31 mei 2012 heeft de voormalige Gemeente Schijndel (heden: gemeente Meierijstad) de 'Structuurvisie Ruimte Schijndel' vastgesteld. De structuurvisie maakt het mogelijk om lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen. Via de structuurvisie legt de gemeente, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, de lange termijndoelen vast. De volgende vier kernwaarden waren het uitgangspunt bij de totstandkoming van deze structuurvisie:

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

Op het gebied van wonen wordt in de structuurvisie omschreven dat een woningbouwopgave vrijwel geheel binnen de officiële fysieke begrenzing van het stedelijk gebied van Schijndel opgevangen dient te worden.

Dit komt neer op herontwikkeling in plaats van uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij is de Woonvisie van groot belang om tijdig knelpunten te analyseren. Daarnaast is het belangrijk om bij een verregaande stedenbouwkundige ontwikkeling van Schijndel, de kenmerkende Schijndelse eigenschappen in de veranderingen een voorname rol te laten spelen.

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

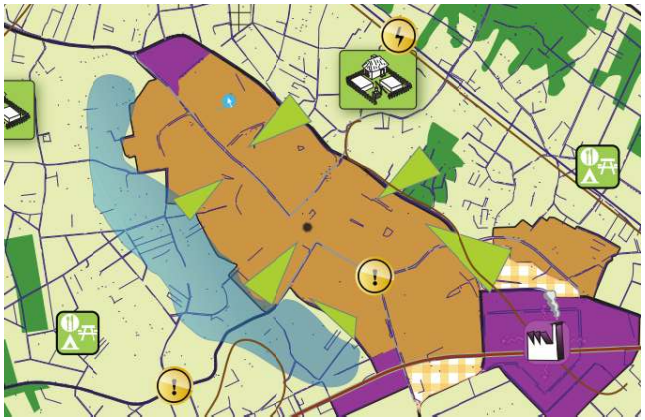
- het Duits Lijntje als ecologische verbindingszone (EVZ);
- de combinatie van wateropvang / wandelroutes in het kernrandgebied van Schijndel, en
- behoud cultuurhistorische woonbebouwing.

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

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

Doorwerking projectgebied

Navolgend figuur geeft de uitsnede van de kaart ‘structuurbeeld ruimte’ uit de structuurvisie Ruimte Schijndel. Het plangebied aan Schootsestraat is in de structuurvisie niet aangemerkt als woningbouwlocatie, maar valt binnen het buitengebied. In de visie wordt het gebied aangeduid als onderdeel van het kernrandgebied met potentie voor waterretentie en wandelroutes. Daarmee is het plangebied primair gekoppeld aan landschappelijke en recreatieve functies, niet aan stedelijke uitbreiding.



Figuur 12 Uitsnede kaart structuurbeeld ruimte (bron: structuurvisie Ruimte Schijndel)

Hierbij is van belang dat in 2020 een nadere uitwerking van de structuurvisie is opgesteld in de vorm van de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel. In deze bouwsteen zijn aanvullende uitgangspunten geformuleerd voor woningbouw aan de westrand van Schijndel, waaronder de locatie Putsteeg. De bouwsteen vormt daarmee een actualisatie van de structuurvisie en biedt beleidsmatige ruimte voor woningbouwontwikkeling, mits deze ruimtelijk en landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast. Navolgende paragraaf gaat in op deze bouwstenen.

4.3.6 De ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel

Op 24 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel vastgesteld. Dit beleidsdocument legt de gewenste en verwachte ruimtelijke ontwikkeling tot 2028 voor de kern Schijndel in grote lijnen vast. In de notitie is middels een ruimtelijke, landschappelijke en maatschappelijke analyse onderzocht op welke wijze in de woningbehoefte kan worden voorzien en tegelijkertijd een compacte kern van Schijndel kan worden behouden.
De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel vormt de opmaat naar de omgevingsvisie. Als vervolg op de Structuurvisie Ruimte en als input voor de Omgevingsvisie is er voor Schijndel een ruimtelijke analyse en functionele ‘update’ gemaakt. In deze Bouwsteen wordt onder meer ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteitskaders.

Aanleiding wijziging ruimtelijke visie

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

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

1. Compacte bebouwingsopzet op de smalle dekzandrug;
2. Groene wiggen;
3. Robuuste bomenstructuur;
4. Compacte dorpskern: huiskamer van Schijndel;
5. 't Noord en 't Zuid;
6. Compleet aanbod van onderwijsvoorzieningen;
7. Bloeiend verenigingsleven;
8. Kunst en cultuur;
9. Kleinschalige bedrijventerreinen ingebed in de dorpsstructuur;
10. Dorpse bebouwing;
11. Zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

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



Figuur 13 Uitsnede ruimtelijke bouwsteen als visie woninguitbreiding toekomst (bron: Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel)

Dorpsuitbreiding Schijndel

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

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

Voor uitbreiding komen de locaties in aanmerking die een kwalitatieve verbetering voor het dorp betekenen. In de Bouwsteen is het eikenblad gebruikt als symbool van de ruimtelijke basisstructuur van Schijndel.

Hier kunnen duurzame woonbuurten worden gecreëerd, die de bestaande wiggen vergroten door erlangs te gaan bouwen richting buitengebied. In alle toekomstige ontwikkelingen is de 'eikenbladstructuur' leidend. Dit houdt in dat de rafelrand en groene wiggen behouden dienen te blijven. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen de randlengte met het landschap zo groot mogelijk houden. Dat betekent dat de groene lobben gehandhaafd dienen te worden.

Uitgangspunten woningbouwopgaven

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

1. "Bij alles wat we doen rekening houden met de effecten op 'elders' en 'later' " (duurzaamheidsvisie).
2. Bij alle nieuwbouw moet worden aangesloten op de Woonvisie van Meierijstad.
3. Nieuwe woonbebouwing wordt ontwikkeld tezamen met nieuwe groenvoorzieningen, voldoende parkeren, rekening houden met voetgangers, sociale veiligheid, verlichting, waterberging en voldoende ruimte voor boomclusters, straten met groen en bomen en groene erfscheidingen tussen private domein en het publieke domein. Waar mogelijk worden bestaande boomstructuren versterkt. Bij de inrichting biodiversiteit nastreven aansluitend op de Duurzaamheidsvisie Meierijstad.
4. Nieuwbouw past binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen: kleine bebouwingskorrel met afwisselend programma op relatief grote kavels. Voortuinen en groene erfafscheidingen. De kavels liggen met hun voorzijde aan openbaar gebied.
5. De openbare ruimtestructuur van nieuwbouwbuurten sluit op een vanzelfsprekende manier aan op het bestaande netwerk van Schijndel.
6. Nieuwbouw bevordert, waar mogelijk, versterking van het fijnmazig netwerk van openbaar gebied in het dorp. Daarbij worden historische paden die verloren zijn gegaan, zoals kerkpaden, waar mogelijk hersteld.

7. Uitbreiding versterkt de groenstructuur van Schijndel: de meanderende dorpsrand en de structuur van groene wiggen.
8. De relatie vanuit de bebouwing met het landschap blijft bij uitbreiding aanwezig.
9. Waar mogelijk continuïteit aanbrengen in de langzaam verkeerverbindingstructuur tussen het dorp en het buitengebied.
10. Bestaande wegen, die een andere functie krijgen door de realisatie van nieuwbouw, krijgen tegelijkertijd een aangepaste inrichting.
11. De gemeentelijke sneltoetscriteria van Meierijstad zijn van toepassing.
12. De Schijndelse spelregels op straatniveau zijn van toepassing voor een duurzame, leefbare, mooie leefomgeving met toekomstwaarde.

Doorwerking projectgebied
Te zien is dat onderhavig projectgebied in de visie is aangemerkt als 'visie woninguitbreiding toekomst'. Dit is een van de 4 potentiële locaties van de lobbenstructuur aan de zuidwestkant van Schijndel. Hiermee blijft de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur een compact dorp Schijndel, waarbij ook juist de groene wiggen en de hoofdgroenstructuur in stand worden gehouden. De groene wiggen zijn van groot belang vanuit het oogpunt van duurzaamheid. Continuïteit van groen zorgt ervoor dat flora en fauna kan migreren en daardoor optimaal tot ontwikkeling kan komen. Dit bevordert de biodiversiteit en de ecologie. Voldoende grote groenoppervlakten bevorderen de mogelijkheden van Schijndel voor waterberging en het creëren van groene oases. Continue, grote boomrijen dragen substantieel bij aan de afname van hittestress in de bebouwde kom. Via de groene wiggen zijn de dorpsbuurten via routes langs en door het dorpsgroen met het buitengebied verbonden. Op buurtniveau zijn ze ingericht om er te wandelen, zitten, spelen en elkaar te kunnen ontmoeten. Zo dragen de groene wiggen bij aan de leefbaarheid van het dorp.

Daarnaast versterken de hoofdgroenstructuur en hoofdverkeersstructuur elkaar. Vormgeving, taak en gebruik van een weg worden op elkaar afgestemd. Het landschap wordt beter ontsloten door langzaamverkeerverbindingen zoals de Putsteeg te optimaliseren. Ruimtelijke en milieukundige knelpunten worden gecombineerd opgelost en ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. De nieuwe uitbreiding sluit aan op het bestaande dorpsweefsel met een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer.

Binnen het beoogde woningbouwplan wordt daarbij rekening gehouden met de ruimtelijke uitgangspunten voor woningbouw zoals beschreven in de visie. Er wordt aangesloten op de woonzorgvisie (par. 4.3.1). Daarbij geldt dat de stedenbouwkundige opzet van het plan passend is binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen. Ondanks dat er in de lobbenstructuur wordt gebouwd aan de 'rand' van Schijndel zal er een dorpse uitstraling behouden worden die desondanks toch aansluiting zoekt tussen bebouwing en landschap.

4.3.7 Welstandsnota Meierijstad 2018
De Welstandsnota Meierijstad 2018, vastgesteld op 5 juli 2018, heeft als doel bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor alle inwoners van Meierijstad. De nota biedt praktische richtlijnen voor nieuwbouw- en verbouwplannen. Dit beleid is gebaseerd op de bestaande welstandsnota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode, aangevuld met actuele aandachtspunten zoals duurzaamheid. Verschillen tussen de eerdere nota's zijn vereenvoudigd, en meer delen van Meierijstad zijn als welstandsvrij aangewezen. In deze gebieden geldt enkel een beperkte welstandsbeoordeling voor nieuwe bouwprojecten.

Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In andere gebieden wordt de welstandsbeoordeling uitsluitend toegepast op specifieke objecten, zoals monumenten, of op thema's, zoals reclames. Hoewel de welstandsbeoordeling niet volledig wordt afgeschaft, wordt deze wel teruggebracht tot situaties waarin dit verantwoord is. De welstandsbeoordeling blijft gelden voor:
- de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
- monumenten;
- beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
- bijzondere bebouwing en ensembles;
- gebieden met beeldkwaliteitseisen;
- nieuwbouw in de overige gebieden.

Doorwerking projectgebied
Volgens de welstandskaart behorende bij de welstandsnota is het projectgebied niet in het bijzonder aangemerkt. Ook zijn er geen beeldbepalende of karakteristieke gebouwen aanwezig. Onderhavig plan doet verder geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het welstandsbeleid.
Wel is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlagen.

4.3.8 Bomenbeleid gemeente Meierijstad
Meierijstad streeft ernaar om een groene gemeente te zijn met kwalitatief goede en diverse bomen die bijdragen aan een prettige leefomgeving, duurzaamheid, biodiversiteit en een klimaatbestendige openbare ruimte. De bomen moeten veilig, gezond, mooi en betaalbaar zijn.
Dit betekent dus: genoeg groen, de juiste boom op de juiste plek, klimaat en toekomstbestendige bomen en groeiplaatsen en een bijdrage aan de biodiversiteit. Dit alles doet Meierijstad samen met haar burgers en partners.

Onze doelstelling is: per kern 25% meer groen. Dit kan met bomen maar ook met al het andere groen, bijvoorbeeld: Tiny forests, struweel, plantsoenen, heesters en kruiden. Dit draagt bij aan een klimaat- en toekomstbestendige openbare ruimte en meer biodiversiteit. De gemeente gaat dit in samenwerking met de omgeving doen.

Een belangrijk aspect hiervan is dat de gemeente altijd voor kwaliteit kiest en dus niet lukraak bomen plant, maar dat met oog voor de omgeving en functie doen. De juiste boom op de juiste plek is essentieel hierin. Hier hoort ook het juiste beheer bij. Dit doen ze planmatig met cyclische controles, snoeibeurten en veel andere maatregelen. Met goed beheer voorkomen en beperken we overlast zoveel als mogelijk.

Doorwerking projectgebied
Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woningbouwplan op de huidige agrarische gronden aan de westrand van Schijndel. In het beeldkwaliteitsplan is terug te zien dat het initiatief een zeer ruime opzet kent waardoor er veel ruimte ontstaat voor groen. Dit is wat het plan dan ook zo kenmerkend maakt. De groene zoom zal vanuit de noordoostkant het projectgebied in worden geleid en uit zich sterk middels en nieuw aan te planten populierenbos te midden van de nieuwe wijk. Het initiatief is in lijn met het bomenbeleid van de gemeente Meierijstad.

4.3.9 Nota kwaliteitsverbetering Kansen voor Kwaliteit

De nota kansen voor kwaliteit van de gemeente Meierijstad is toegespitst op het behouden, al dan niet versterken van het waardevol buitengebied. Daarbij wordt hetzelfde buitengebied ook gezien als een van de plaatsen om oplossingen te creëren voor de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Deze opgaves vragen om maatwerk.
Met de nota streeft de gemeente naar een buitengebied dat aantrekkelijk, duurzaam en wordt gezien als een gezonde omgeving om te wonen, te werken en te recreëren.

Doorwerking projectgebied
Het planvoornemen sluit aan op de beoogde structuurvisie van Schijndel die ook deels overlap heeft met het buitengebied. Ondanks dat woningbouw in beginsel in het buitengebied niet wenselijk is wordt er met het initiatief wel aangesloten op een groene en gezonde woonomgeving die aansluit tussen het bebouwd gebied en het buitengebied. Zodoende wordt er een passende invulling gegeven aan de opgaves in het buitengebied.

5 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

5.1 Milieueffectrapportage (mer)

5.1.1 Toetsingskader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de mer-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.
Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:
a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

5.1.2 Onderzoek

Ten behoeve van onderhavig initiatief is een MER-beoordelingsnotitie opgesteld. Gelet op de bevindingen uit hoofdstuk 2 van de MER-beoordeling en wanneer gekeken wordt naar bijlage V van het Omgevingsbesluit, kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats/locatie van het project;
3. de soort en kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. Op basis van het voorgaande is er geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan om na nadere kennisname van deze mer-aanmeldnotitie een gemeentelijk besluit voor te bereiden, waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het woningbouwplan aan de Schootsestraat te Schijndel geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht.

5.2 Bodem

5.2.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening houdend met de interventiewaar-den voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

5.2.2 Onderzoek

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Verhoeven Milieutechniek een (water)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Schootsestraat ong. te Schijndel (perceel M 615 gedeeltelijk). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke motivering. Navolgend worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

Historisch onderzoek en locatiebezoek
Op basis van de beschikbare gegevens is de huidige onderzoekslocatie in het verleden niet eerder onderzocht. In de omgeving, met name op het buurtperceel aan de Schootsestraat 40, zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, waarbij over het algemeen maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Op het perceel Schootsestraat 43 is in 2011

een ernstige verontreiniging aangetoond, waarvan geen invloed wordt verwacht gezien de afstand.

Geadviseerd wordt een volledig verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN 5740, waarbij uit kan worden gegaan van een onverdachte, grootschalige, niet-lijnvormige strategie (ONV-GR-NL). Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de circa 7 voormalige watergangen, de voormalige boomgaarden op het perceel (OCB in teeltlaag) en mogelijke diffuse aanwezigheid van PFAS.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat ter plaatse van de locatie geen puinbijmengingen aanwezig zijn. Op basis hiervan is vooralsnog geen asbestonderzoek conform de NEN 5707 noodzakelijk. Indien puinbijmengingen worden aangetroffen, zal alsnog een verkennend onderzoek naar asbest worden uitgevoerd.

Bodemonderzoek(en)
Voor de onderzoekslocatie is voor de algemene kwaliteit de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, rekening houdend met circa 7 voormalige watergangen, de voormalige boomgaarden op het perceel (OCB in teeltlaag) en mogelijke diffuse aanwezigheid van PFAS.

Op basis van de resultaten kan de gestelde onverdachte hypothese worden aangenomen, aangezien in de grondmonsters (inclusief teeltlaagmonsters) en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters (NEN en OCB) zijn aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen enkel overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarde(n). Aangezien de (gestandaardiseerde meetwaarden) de interventiewaarden en de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Zintuiglijk en/of analytisch zijn geen verontreinigingen aangetroffen als gevolg van de gedempte watergangen en de voormalige boomgaarden. Voor wat betreft de gedempte watergangen is naar verwachting voorafgaand aan de dempingen eventueel slib uit de watergangen verwijderd en zijn de watergangen gedempt met gebiedseigen grond.

Op basis van indicatieve toetsing aan de BBK is zowel de boven- als ondergrond op de onderzoekslocatie altijd toepasbaar.

Op basis van de aangetroffen gehalten voor de PFAS-parameters in de onderzochte mengmonsters (zand, 0,0-1,0 m-mv) voldoet de grond (boven grondwaterniveau) aan de functieklasse “landbouw/natuur” (achtergrondwaarde) uit het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond, buiten grondwaterbeschermingsgebieden en op de landbodem.

5.2.3 Conclusie
Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling, rekening houdend met zowel de resultaten van de NEN- als de PFAS-parameters, bij de eventuele afvoer van de grond. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

5.3 Cultuurhistorie
5.3.1 Toetsingskader
De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Provincies en gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door inventariseren en analyseren van het erfgoed dat binnen de provinciale- of gemeentegrenzen aanwezig is. Op basis daarvan wordt een toereikend beschermingsregime in het omgevingsplan opgenomen.

Cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten.

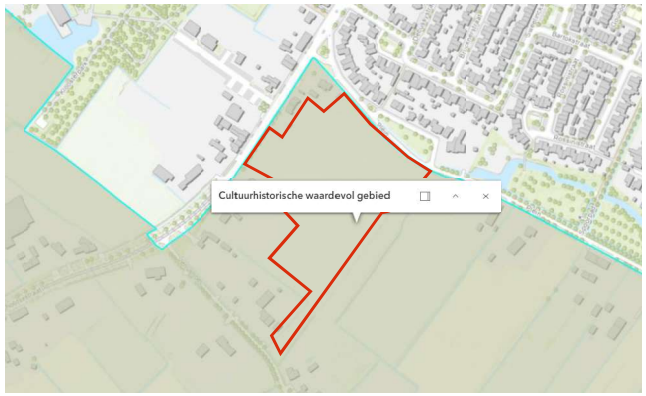
Middels een omgevingsplan dienen provincies en gemeenten cultureel erfgoed te beschermen. De primaire vraag daarbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) bevinden zich binnen de provinciale- of gemeentegrenzen of direct daarbuiten, en wat wil men (of moet men) daarvan beschermen? Daarbij wordt rekening gehouden met de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed).

Provincies en gemeenten worden daarbij ondersteund door specialisten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries werken mee met de totstandkoming van de wet en de bijbehorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en ontwikkelen kennis en informatie voor medeoverheden.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen samen bevatten wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de belangenafweging.

5.3.2 Onderzoek

De planlocatie is aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant gelegen in een cultuurhistorische waarden gebied, namelijk De Geelders en Gemonde.



Figuur 14 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Het gebied maakt onderdeel uit van Het Groene Woud. Het Groene Woud is een afwisselend landschap met landbouwgronden en bossen. In het agrarische gebied zijn bijzonder veel houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk populieren). Daarnaast liggen de kleine beekdalen van de Dungensche Loop en de Beeksche Waterloop met beemden, knotbomen en houtsingels. In het gebied tussen de Schijndelse Heide en het beekdal van de Ollandsche Loop is veel perceelsrandbeplanting verdwenen. Verspreid in het gebied, en met een grote concentratie in en bij Gemonde, zijn waardevolle boerderijen uit de negentiende en het begin van de twintigste eeuw te vinden. De Geelders is een in oorsprong middeleeuws landschap, dat omstreeks 1750 is beplant, grotendeels met eikenhakhout. Sinds 1900 zijn de bossen doorgeschoten (voornamelijk eiken). Op vele plekken in De Geelders wordt nog steeds hakhout gehakt. Het is een zeer vochtig bos, dat grotendeels is aangelegd op rabatten. De paden en zandwegen zijn hoger gelegen. Ten noorden van de Schijndelse dijk ligt de Gasthuis Dijk, bestaande uit oude bouwlanden langs de Beeksche Waterloop. Deze gronden zijn grotendeels tussen 1800 en 1850 bebost en later weer deels omgezet in grasland en bouwland. Het is een vochtig gebied door de aanwezigheid van leem in de ondergrond. Bij Gemonde liggen grote akkercomplexen langs het Dommeldal. Ten oosten van het dorp lag vroeger een extreem kleinschalig landschap met smalle strookvormige percelen die in blokken bijeen lagen, omzoomd door houtsingels en rijen populieren. Het landgebruik gaat in dit gebied terug tot de middeleeuwen. De percelering is plaatselijk onderhevig geweest aan schaalvergroting, maar is in grote lijnen overeenkomstig met de situatie rond 1900. Ondanks de aanwezigheid van relicten van perceelrandbegroeiing heeft het landschap hier en daar een meer open karakter gekregen. Er is samenhang tussen terreingesteldheid en inrichting en gebruik van het gebied en de relatie tussen de percelering, het wegenpatroon en de beplanting met populieren is waardevol.

Zoals eerder in hoofdstuk 3 is beschreven wordt er in het ontwerp aangesloten op het bestaande landschap en bijbehorende cultuurhistorische waarden. Aan de randen van het projectgebied wordt overgang gecreëerd naar het reeds bestaande open karakter behorende bij de landbouwgronden. Ook wordt er in het ontwerp van de woningen aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarde. Dit is terug te zien in zowel de materiaalkeuze als in de vormkeuze. Denk hierbij aan de grote daken, gevelopeningen en positionering van woningen.

5.3.3 Conclusie

De ontwikkeling levert geen onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden op.

5.4 Archeologie

5.4.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

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.

5.4.2 Onderzoek

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is er door ADC Archeoprojecten een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een vlakdekkende opgraving (d.d. 15 april 2024). In 2023 is de archeologische verwachting van het projectgebied getoetst met een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door Econsultancy. De resultaten van dit vooronderzoek zijn voor het archeologisch onderzoek overgenomen. Voor het volledige onderzoek (evaluatierapport) wordt verwezen naar de bijlagen van de ruimtelijke motivering.

De evaluatie heeft als doel de uitwerking van de opgraving te plannen en eventueel te herbegroten. Het is daarvoor van belang dat vondsten en monsters zijn beoordeeld op hun potentie om bij te dragen aan het beantwoorden van de in het PvE gestelde onderzoeksvragen. Op basis van deze beoordeling wordt besloten welke vondsten en monsters worden uitgewerkt, gedateerd, geconserveerd en gedeponeerd of definitief verwijderd. Na de uitwerkingsfase kunnen naar verwachting alle onderzoeksvragen gesteld in het Programma van Eisen beantwoord worden.

Na goedkeuring van het evaluatieverslag wordt het specialistisch onderzoek naar de verschillende materiaalgroepen uitgezet. De verwachting is dat de resultaten daarvan binnen enkele maanden gereed zijn. Tussentijds zal nog een extra evaluatiemoment zijn ten aanzien van de resultaten van het botanisch onderzoek (selectie voor analyse) en ten aanzien van de metaalvondsten (selectie definitieve uitwerking en selectie conservering). Tegelijkertijd wordt de uitwerking van de sporen en structuren en de beschrijving van het landschap in gang gezet. Zodra alle deelrapporten gereed zijn, wordt de conceptrapportage opgesteld met de synthese van het onderzoek.

5.4.3 Conclusie

Het evaluatierapport zal moeten worden beoordeeld en goedgekeurd. Het onderzoekswaardige materiaal dat buiten de voorgestelde uitwerking valt, wordt samen met het uitgewerkte materiaal, gedeponeerd na levering van het eindrapport. De definitief te verwijderen vondsten en monsters worden na afronding van het eindrapport aangeboden aan een afvalverwerker.

5.5 Activiteiten en milieuzonering

5.5.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldoen aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtiger toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term ‘activiteiten met gebruiksruimte’ kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term ‘milieubelastende activiteiten’.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

5.5.2 Onderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven. Onder het voormalige stelsel voor de ruimtelijke ordening zoals dat in gebruik was voor de invoering van de omgevingswet kon gebruik gemaakt worden van de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Met de omgevingswet heeft de VNG aangeven een nieuwe versie te publiceren die aansluit op de omgevingswet. Ten tijde van het schrijven van deze quickscan was deze echter nog niet beschikbaar.

Het projectgebied ligt aan de rand van Schijndel, waardoor het gebied kan worden gekenmerkt als een ‘Rustige woonwijk’. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woningbouwplan en kan daarom worden gezien als een kwetsbaar gebouw conform bijlage VI, onderdeel C van het Bkl. Met het planvoornemen is derhalve sprake van een milieugevoelige activiteit. Er is daarom een quickscan activiteiten en milieuzonering uitgevoerd (d.d. 28 juni 2024) welke is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering. In dit onderzoek in is onderzocht welke eventuele ‘activiteiten met gebruiksruimte’ zich in de directe omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij is uitsluitend gekeken naar activiteiten waarvoor middels een zone richtafstanden gelden.
Uit de quickscan blijkt dat er volgens het vigerende bestemmingsplan verschillende milieubelastende functies in de directe omgeving van het projectgebied zijn, waartoe een milieuzone behoort waarvan de minimale richtafstand binnen het projectgebied valt. Deze richtafstanden zijn toegelicht in onderstaande tabel. Hierbij merken wij op dat de veehouderijen aan Putsteeg 6 en Putsteeg 75 worden beëindigd en dat op die adressen enkel nog akkerbouw zal plaatsvinden. Dit is bij de ODBN bekend onder zaaknummers Z/216263 en Z/218063.

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Schootsestraat 43A Middelbare school (onderdeel) BP: Maatschappelijk - 1	SBI 852, 8531: Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0
Schootsestraat 45 Museum BP: Cultuur en ontspanning	SBI 9101, 9102: Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0
Venushoek 2 Gasontvangstation BP: Bedrijf, gasontvangstation	SBI 35: Gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	50
Schootsestraat 46 Akkerbouw BP: Agrarisch met waarden	SBI 011, 012, 013: Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10
Schootsestraat 69 Groothandel levensmiddelen BP: Bedrijf, grh in levensmidcelen	SBI 463x: Groothandel in x (diverse levensmiddelen)	30	10	30	10
Putsteeg 4 Middelbare school BP: Maatschappelijk - 1	SBI 852, 8531: Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0
Putsteeg 6 Akkerbouw BP: Agrarisch met waarden	SBI 011, 012, 013: Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10
Putsteeg 75 Akkerbouw BP: Agrarisch met waarden	SBI 011, 012, 013: Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10

Tabel 2 Richtafstanden in de omgeving van het projectgebied toegestane milieubelastende functies

Uit het onderzoek blijkt dat de richtafstand vanwege alle milieuaspecten en bedrijven overlappen niet met beoogde woningen binnen het projectgebied. Uitzondering hierop vormt de afstand van het Gasontvang – en -verdeelstation (GOS) aan de Venushoek 2. Hoewel de beoogde woningbouw op basis van het stedenbouwkundig plan op voldoende afstand ligt, is in de planregels het mogelijk om geluidgevoelige gebouwen op een kortere afstand (binnen de richtafstand) op te richten. In de planregels is daarom een beoordelingsregel opgenomen dat bouwen van geluidgevoelige gebouwen uitsluitend is toegestaan nadat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij het functioneren van het GOS niet onevenredig wordt beperkt. Tevens is aan deze beoordelingsregel een adviesplicht gekoppeld waarbij Gasunie om advies wordt gevraagd.

5.5.3 Conclusie

De realisatie van de ontwikkeling levert geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving op. Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geluid

5.6.1 Toetsingskader

Op basis van geluidaandachtsgebieden wordt bepaald welke spoorwegen, wegen en industrieterreinen moeten worden betrokken bij het bepalen van de geluidbelasting op de gewenste woningen.

Deze gezoneerde bronnen beschikken over een geluidaandachtsgebied (artikel 3.20 Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)). Als een projectlocatie is gelegen binnen een geluidaandachtsgebied dan dient er bij het plan nader onderzoek gedaan te worden naar de geluidbelasting van de bijbehorende bron (art 5.78s Bkl). De omvang van het geluidaandachtsgebied van een weg staat beschreven in artikel 3.5 van de Omgevingsregeling (Or). De geluidaandachtsgebieden zijn weergegeven op de kaart van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG).

Een weg heeft geen geluidaandachtsgebied wanneer de verkeersintensiteit lager is dan 1000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Ook woonerven en onverharde wegen hebben geen geluidaandachtsgebied. Voor gemeentelijke wegen en waterschapswegen geldt dat de verantwoordelijke overheden nog enkele jaren de tijd hebben om de basisgeluidemissies en de bijbehorende geluidaandachtsgebieden vast te leggen (art. 17.5 Or). Tot die tijd gelden er vaste afstanden zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Maximumsnelheid	Geluidaandachtsgebied
1 of 2	30 km/u of minder	100 meter
	50 km/u of meer	200 meter
3 of meer		350 meter

Tabel 3 Geluidsaandachtsgebieden in overgangsperiode omgevingswet, artikel 17.5 bkl

Geluid wordt beoordeeld per geluidbronsoort, waarbij het geluid van alle wegen met dezelfde geluidbronsoort samen wordt genomen (art. 5.78 Bkl lid 2). Wegen kunnen onder de volgende geluidbronsoorten vallen:

- Rijkswegen;
- Provinciale wegen;
- Gemeentewegen;
- Waterschapswegen.

Het projectgebied is gelegen binnen de gemeente Meierijstad. Binnen deze gemeente zijn er voor gemeente- en waterschapswegen geen geluidaandachtsgebieden vastgesteld. Voor provinciale wegen geldt echter momenteel nog de regeling onder de Wet Geluidhinder (Wgh). Dit is terug te vinden bij het Informatiepunt Leefomgeving onder Instrumenten Omgevingswet.

Daarom zal er een apart model worden opgezet voor de beoordeling van de geluidsbelasting van de N618. Dus vanaf waar de Schootsestraat de kom grens voorbijgaat begint de N618, het gezoneerde deel zal dan beoordeeld worden onder de Wgh. Voor toetsing van de geluidsbelasting wordt in dit specifieke geval uitgegaan van een geluidgevoelig object binnen de bebouwde kom. De voorkeusgrenswaarde is dan 48 dB, met een hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. De standaard aftrek conform artikel 110g (Wgh) bevat dan bij 80 km/u 2 dB met uitzondering van een geluidbelasting van 57 dB (aftrek 4 dB) en 56 dB (aftrek 3 dB). De weg zal moeten worden getoetst tot 250 meter vanaf het projectgebied, dit verschilt tegenover de Bkl. Voor rijkswegen en provinciale wegen geldt een standaardwaarde van 50 dB en een grenswaarde van 60 dB. Voor gemeentewegen en waterschapswegen geldt een standaardwaarde van 53 dB en een grenswaarde van 70 dB.

Standaardwaarde en grenswaarde
De standaardwaarde en grenswaarde staan beschreven in artikel 5.78t en 5.78u van het Bkl. Mocht niet aan de standaardwaarde kunnen worden voldaan, dan kan de gemeente onder voorwaarden besluiten geluidwaarden toe te staan tot en met maximaal de grenswaarde.

5.6.2 Onderzoek
Ten behoeve van het planvoornemen is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar twee woningbouwlocaties aan de westrand van Schijndel, namelijk Putsteeg en Schootsestraat. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergeven. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Geluidbelasting vanwege gemeentewegen
De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 57 dB ter plaatse van meerdere toetspunten voor de woningen gelegen tegen de Putsteeg en Schootsestraat. De standaardwaarde van 53 dB wordt op 19 toetspunten overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. Omdat er niet voldaan wordt aan de standaardwaarde worden maatregelen beschouwd.

Geluidbelasting vanwege provinciale wegen
De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 50 – 2 = 48 dB ter plaatse van de dichtst gelegen woning tot de Schootsestraat. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB wordt niet overschreden. Er hoeven geen maatregelen beschouwd te worden.

Bronmaatregelen
Het toepassen van geluidreducerend wegdek, het verlagen van verkeersintensiteiten of het aanpassen van de maximale snelheid kan leiden tot lagere geluidniveaus.

Het vervangen van het wegdek van de weg wordt niet als een reële optie gezien om de geluidsbelasting te verlagen. Het wegdek is conform CROW en de maximumsnelheid is al 30 km/u. Waar de snelheden hoger liggen zijn de geluidsbelastingen niet dermate hoog dat het vervangen van het wegdek een significante impact zal hebben op voldoende woningen waarvoor de overschrijding geldt om het financieel acceptabel te maken.

Maatregelen die de verkeersstromen wijzigen (zoals het verlagen van de verkeersintensiteiten of de maximumsnelheid) zullen niet ad hoc worden genomen, maar zijn een onderdeel van een uitgebreide verkeersstudie. Het beperken van de geluidbelasting bij dit aantal woningen vormt doorgaans geen aanleiding voor een uitgebreide verkeersstudie.

Aangezien de provinciale weg de enige route is tussen Schijndel en Boxtel lijkt dit ook geen reële oplossing.

Overdrachtsmaatregelen
Een afschermende voorziening of het vergroten van de afstand van de woningen tot de wegen kan leiden tot lagere geluidniveaus.

Vanuit een landschappelijk/stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om een scherm te realiseren tussen de beoogde woningen en de Schootsestraat te realiseren. Daarnaast zullen de kosten voor nieuwbouw of uitbouw van een scherm niet opwegen tegen het gewenste effect bij het aantal woningen waar de overschrijding plaatsvindt.

Wanneer de beoogde woningen verder van de weg af zouden worden gerealiseerd dan zouden deze niet meer in lijn vallen met de naastgelegen woningen. Daarnaast zullen er dan minder woningen gerealiseerd kunnen worden, het plan zou dan mogelijk niet financieel rendabel zijn. Hierdoor is dit vanuit een stedenbouwkundig oogpunt geen wenselijke maatregel.

Maatregelen bij de ontvanger/cumulatieve geluidbelasting wegverkeer
Naast toetsing aan de standaardwaarden en de grenswaarden dient er ook te worden beschouwd of:
- er wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels;
- er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Deze beschouwing wordt gedaan op basis van de cumulatieve geluidsbelasting van alle geluidbronsoorten samen.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB ter plaatse van woning gelegen aan de Putsteeg. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan maximaal 57 – 33 = 24 dB. Een dergelijke geluidswering wordt in de praktijk vrijwel altijd behaald, nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Over het algemeen voldoet nieuwbouw aan hoge eisen voor de gevelwering en kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de woning niet in de weg staat. Daarnaast bevatten alle woningen een geluidluwe gevel.

Woon- en leefklimaat
De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als matig tot zeer goed. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt.

Toename verkeersintensiteit
In bijlage IV van de rapportage van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai zijn de rekenresultaten zichtbaar voor de geluidsbelasting in de huidige situatie op basis van het BBMA en de situatie met de verkeerstoename. Er kan dan worden gesteld dat de verkeerstoename vanuit de nieuwe woningen weinig tot geen invloed zal hebben op het huidige woon- en leefklimaat aan de Schootsestraat.

5.6.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect akoestiek is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Geur

5.7.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden;

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten.
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

- zuiveringtechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Geurgevoelige gebouwen en locaties

Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

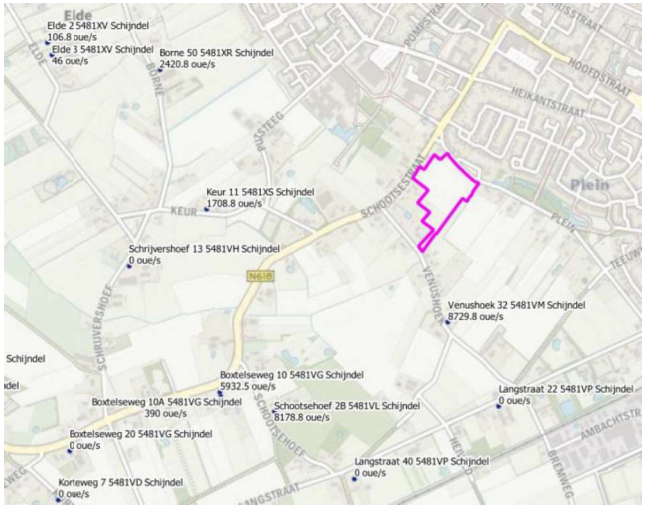
- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Echter kan de gemeente in het omgevingsplan ook andere gebouwen, zoals logiesgebouwen of gevangenissen, of gedeeltes daarvan als geurgevoelig aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (art. 5.91 lid 4 Bkl). Daarnaast wordt op grond van artikel 5.91 lid 3 Bkl een nog niet bestaand gebouw, dat mag worden gebouwd op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ook al als geurgevoelig gebouw beschouwd.

5.7.2 Onderzoek

Ten aanzien van het planvoornemen is een geuronderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

In de omgeving van het projectgebied zijn enkele veehouderijen gesitueerd. Deze veehouderijen en de totale geuremissies zijn aangegeven op de navolgende figuur. Hierbij wordt opgemerkt dat de veehouderijen aan Putsteeg 6 en Putsteeg 75 worden beëindigd. Dit is bij de ODBN bekend onder zaaknummers Z/216263 en Z/218063.



Figuur 15 Veehouderijen en geuremissies

Voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt een afstand van 100 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object buiten een bebouwde kom in acht moet worden genomen. Uit het geur-onderzoek blijkt dat er geen bouwvlakken van veehouderijen binnen 100 meter van het projectgebied zijn gelegen.

Voorgrondbelasting

Voor de veehouderij aan Venushoek 32 is een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd. Voor deze veehouderij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden volgens de omgekeerde werking van de geurwetgeving. Hierbij is uitgegaan van één emissiepunt op de rand van het bouwvlak van de veehouderij, zo dicht mogelijk bij het projectgebied. De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de rand van het projectgebied bedraagt 2,4 ouE/m3. Dat gedeelte betreft

de toegangsweg. Op de rand van het projectgebied waar mogelijk woningen komen bedraagt de hoogst berekende voorgrondbelasting 2,0 ouE/m3. Er wordt voldaan aan de geurnorm van 3,0 ouE/m3. De veehouderijen worden niet in de belangen geschaad.

Achtergrondbelasting
De achtergrondbelasting op de rand van het projectgebied bedraagt ten hoogste 1,3 ouE/m3. Deze waarde voor de komt volgens tabel 2 in paragraaf 3.4 overeen met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval, de voorgrondbelasting is maatgevend en aanvaardbaar.

Uit het onderzoek kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied. Daarnaast worden de omliggende veehouderijen niet in hun belangen geschaad.

5.7.3 Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.8 Gezondheid
5.8.1 Toetsingskader
In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

5.8.2 Onderzoek
Ten behoeve van het planvoornemen is een notitie volksgezondheid in relatie tot veehouderijen opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies beschreven. Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd. In de notitie wordt het plan beoordeeld aan de hand van bovengenoemd stappenplan.

<u>Stap 1. Endotoxine</u>
Op meer dan 2.300 meter van het projectgebied ligt het zeugenbedrijf aan Vossenbergsesteeg 19A met een fijnstofemissie van 1.144 kg/jaar. De volgens formule berekende endotoxine-afstand is dan 191 meter. Daarom is sprake van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Stap 1 vormt geen knelpunt.

<u>Stap 2. Emissies</u>
Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Projectgebieden met woningbouw tot 1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval). Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

<u>Stap 3a. Geur, milieukundige advieswaarden</u>
Het projectgebied betreft een (toekomstig) bebouwde kom. Uit het separaat uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van het projectgebied maximaal 2,0 ouε/m3 bedraagt en de achtergrondbelasting maximaal 1,3 ouƐ/m3 bedraagt. Er wordt voldaan aan de milieukundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis. Stap 3a vormt geen knelpunt.

<u>Stap 3b. Geur, gezondheidskundige advieswaarden</u>
Het projectgebied betreft een (toekomstig) bebouwde kom. Uit het separaat uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van het projectgebied maximaal 2,0 oue/m3 bedraagt en de achtergrondbelasting maximaal 1,3 OUE/m3 bedraagt. Er wordt voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarde voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis. Stap 3b vormt geen knelpunt.

<u>Stap 4. Meerdere diersoorten</u>
In de directe omgeving van het projectgebied liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van het projectgebied. Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5. Afstanden
Binnen 2 km van het projectgebied liggen de geitenhouderijen aan:
Oetelaarsestraat 29 op 1.900 meter (1.440 geiten);
Boxtelseweg 10 op 800 meter (525 geiten).

Het bevoegd gezag weegt af of sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het projectgebied ligt niet binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Gelet op de ruime afstanden en de kleinschaligheid van het woningbouwproject welke wordt gerealiseerd als onderdeel van een bebouwingsconcentratie is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en zijn er wat dit aspect geen belemmering voor het plan. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoönose aanwezig is.

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017-2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij. Binnen 500 meter van het projectgebied liggen geen pluimveehouderijen. Overige veehouderijen liggen op voldoende afstand.

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

Stap 7. Ongerustheid omwonenden
In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Mocht sprake zijn van ongerustheid bij omwonenden (of toekomstige bewoners) dan kan dat een aanleiding zijn om advies in te winnen bij de GGD.

5.8.3 Conclusie
Uit voorgaande paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan de stappen uit het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0', met uitzondering van stap 5a. Binnen 2 km van het plangebied liggen de geitenhouderijen aan:
- Oetelaarsestraat 29 op 1.900 meter (1.440 geiten);
- Boxtelseweg 10 op 800 meter (525 geiten).

Het bevoegd gezag weegt af of sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie.

5.9 Spuitzones
5.9.1 Toetsingskader
Bij de agrarische percelen waar omgevingsplantechnisch gezien sprake kan zijn van gewasbescherming, dient gemotiveerd te worden of het aspect 'spuitzones' al dan niet voor belemmeringen zorgt. Gewasbescherming wordt over het algemeen toegepast door het bespuiten van gewassen, dit kan op verschillende manieren en afhankelijk van de spuitmethode en de windkracht, kunnen de gewasbeschermingsmiddelen zich ook verspreiden over de omgeving. Het verwaaien van spuitneven wordt 'drift' genoemd.

Er gelden geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstand tussen gronden waar gewassen in de open lucht worden geteeld en gevoelige functies zoals wonen, kampeerterreinen en recreatieverblijven. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De afstanden en teeltvrijzones die in het activiteitenbesluit worden genoemd, hebben betrekking op het oppervlaktewater. De zones bedragen maximaal 5 meter.

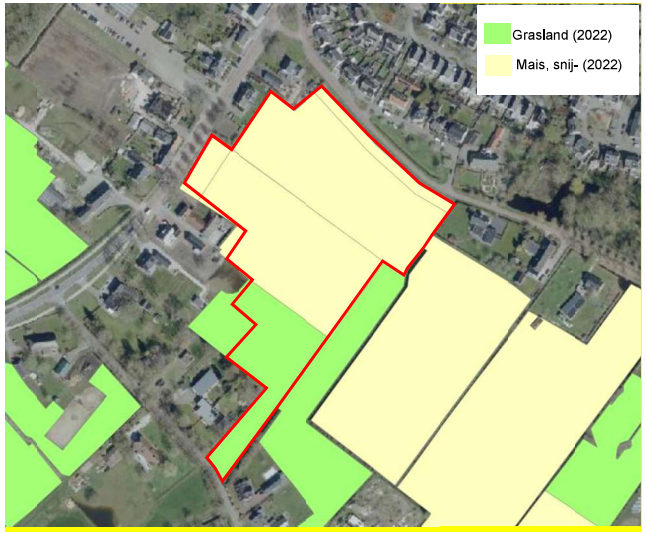
Bij gebreke aan wetgeving, is er met jurisprudentie een kader ontwikkeld voor bestemmingsregels die het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen toelaten ten opzichte van bestemmingsregels die gevoelige functies toelaten. Het gaat dan over bestemmingen die alle vormen van open teelt toestaan.

Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open teelt mag de raad een algemeen belang toekennen aan de volksgezondheid. In de regels wordt dit algemeen belang vertaald naar een minimale afstand

van 50 meter tot woon- en verblijfslocaties[2]. De zone van 50 meter tussen de agrarische functie waar dergelijke open teelt is toegelaten en gevoelige functies moet vrij van spuitnevel of drift blijven. Deze zone wordt een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone genoemd. Afwijken van de vuistregel van 50 meter wordt door de rechter mogelijk geacht maar zelden slaagt men er in de afwijking goed te motiveren[3].

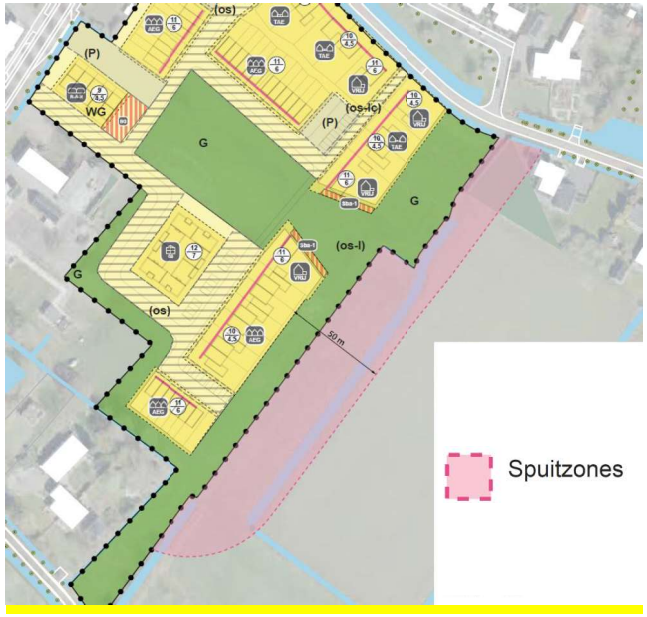
5.9.2 Onderzoek

Het projectgebied is aan de zuidoostzijde gelegen op korte afstand van twee agrarisch percelen, te weten gemeente Schijndel, sectie M, perceelnr. 624 en 56. Planologisch gezien is het toepassen van gewasbescherming op deze percelen toegestaan. In de feitelijke situatie is hier echter geen sprake van en zijn de percelen de afgelopen jaren ingezet als grasland en/of mais of overig snijgewas. Gezien de vorm van de strook van het perceel 56 is het ook niet aannemelijk dat hier gewas zal worden gekweekt waar gewasbescherming voor zal worden ingezet. Ook moet er op beide percelen rekening gehouden worden met de aanwezige watergang, waardoor gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet op het hele perceel tot aan de randen mogelijk is.



Figuur 16 Basisregistratie gewaspercelen met projectgebied Schootsestraat rood omlijnd (bron: PDOK)

Er is middels een aanduiding op de regiekaart een zone voor spuitzones opgenomen. Zie hiervoor ook naaste figuur. Hierin is te zien dat de agrarische percelen aan de zuidoostzijde deels belemmerd wordt voor wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Ook hier geldt dat een groot deel van perceel 624 nog wél hiervoor te gebruiken is. Een kanttekening hierbij is dat het niet aannemelijk dat perceel 56 wordt gebruikt voor gewassen die moeten worden voorzien van gewasbeschermingsmiddelen, gelet op de opzet in vorm van deze grond én de minimale afstand die er hoe dan ook moet worden aangehouden vanuit de watergangen[4].



Figuur 17 Uitwaartse benadering spuitzones Schootsestraat

Verder is van belang dat de spuitzone slechts over een zeer beperkt, smal gedeelte van perceel 624 reikt, waarbij moet worden opgemerkt dat de randen van de betreffende agrarische percelen over het algemeen minder optimale teeltgrond vormen en deze gebieden minder intensief worden bewerkt. Bovendien ligt aan deze zijde een sloot met bijbehorende onderhoudsstrook, waar reeds beperkingen gelden voor het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

[2] https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2017:1353
[3] https://www.alexadvocaten.nl/spuitzones-op-welke-afstand/
[4] *Langs de natuurlijke waterlopen moet altijd een teeltvrije zone van minimaal 500 cm worden aangehouden. Deze waterlopen staan op kaarten in bijlage 1 bij het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet. Op braakliggende gronden moet een zone van 50 cm worden aangehouden waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt.* (https://iplo.nl/thema/water/afvalwater-activiteiten/agrarische-activiteiten/gebruiken-gewasbeschermingsmiddelen-meststoffen/)

Verder speelt de heersende windrichting (zuidwest) een rol in het beperken van de drift naar de woningen. De windrichting in dit gebied maakt het onwaarschijnlijk dat spuitnevel van de gewasbehandelingen op de teeltgronden zich richting de geplande woningen zal verplaatsen. De drift zal enkel in de nabijheid komen van de oostelijk gelegen wooneenheden. Deze wooneenheden zijn verder van de betreffende agrarische percelen gelegen. Dit maakt het waarschijnlijk dat de blootstelling aan spuitnevel voor de bewoners minimaal blijft.

Het blijft echter mogelijk om op de percelen gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken omdat er sprake is van een toegestaan agrarisch gebruik. Daarom is er zorgvuldigheidshalve gekozen om op gronden rondom het plangebied een werkingsgebied op te nemen waar een verbod geldt op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In deze zones blijven alle overige bestemmingen/werkingsgebieden van andere onderliggende bestemmingsplannen onderdeel uitmakend van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente. Daarmee blijven de percelen behoudens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geschikt voor overig agrarisch gebruik wat in het belang is van de eigenaren/exploitanten van de percelen.

5.9.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect spuitzones worden er geen belemmeringen verwacht voor het planvoornemen.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO_2 en/of PM_{10}. Aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM_{10} zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtsgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:
Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

5.10.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO2 als PM10 of voor alleen PM10. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5 ter plaatse van het besluitgebied. De norm uit het Bkl die hiervoor geldt betreft als volgt:

- Stikstofdioxide NO2: 40 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde.
- Fijnstof PM10: 40 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde en 50 µg/m3 als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden.
- Fijnstof PM2,5: 25 µg/m3 als kalenderjaargemiddelde.

40, 40 en 25. De norm voor het aantal PM10 overschrijdingsdagen betreft 35. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in navolgende tabel weergegeven.
De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

NIBM

Artikel 5.54 stelt vervolgens dat gebouwen met ten hoogste 1.500 woningen als niet in betekenende mate kunnen worden gezien. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Het beoogde woning-

bouwplan betreft geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. En tevens is het geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Kabels, leidingen en elektromagnetische straling

5.11.1 Toetsingskader kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Niettemin kunnen sommige ondergrondse leidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen een potentieel risico vormen voor de omgeving. De Omgevingswet bevat daarom specifieke regels en instrumenten om dergelijke risico's te voorkomen en te beperken.
Zo adviseert het Rijk aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van gevoelige gebouwen, zoals woningen, bij bovengrondse hoogspanningsverbindingen rekening te houden met de magneetvelden[5]. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden. Voor de regeling omtrent buisleidingen wordt verwezen naar paragraaf 5.14 ‘Omgevingsveiligheid’.

5.11.2 Toetsingskader elektromagnetische velden

Straling komt overal om ons heen voor. Enerzijds door natuurlijke stralingsbronnen, zoals de zon en anderzijds door kunstmatige, door de mens gemaakte bronnen. Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de planologie zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn.

In het kader van gezondheid en milieu is het bij nieuwe ontwikkelingen, waar sprake is van gevoelige gebouwen zoals woningen, scholen en kinderopvang, van belang dat er rekening wordt gehouden met magneetvelden. Dergelijke projecten moeten buiten een magneetveldzone komen te liggen. De sterkte van elektromagnetische velden is het grootst dichtbij de bron en neemt af als de afstand tot de bron groter wordt.

ID	NO_2 ug/m³	PM_{10} ug/m³	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2,5}$ ug/m³	Jaar
17278718_15799834025797	13,1622	17,0151	6,04	9,5847	2022
17278718_15803234026124	13,7302	17,5931	6,16	9,9267	2022
66723019_30069	14,7081	17,7910	6,23	9,9828	2022
66723019_30071	13,9700	17,8469	6,25	9,9985	2022
Norm	*40*	*40*	*35*	*25*	

Tabel 4 Achtergrondwaarden ter plaatse van het besluitgebied

Verschillende soorten magneetvelden

Elektriciteit kan met twee verschillende technieken door een kabel worden getransporteerd: met wisselstroom of met gelijkstroom. Wisselstroom wordt gebruikt om elektriciteit over relatief korte afstanden te verplaatsen. Gelijkstroom wordt gebruikt om elektriciteit over langere afstanden te verplaatsen.

Wisselstroom en gelijkstroom veroorzaken verschillende soorten magneetvelden. Een wisselstroom-magneetveld heeft een frequentie van 50 hertz. Een gelijkstroom-magneetveld is statisch, met een frequentie van 0 hertz. Eenvoudiger gezegd: een wisselstroom-magneetveld gaat 50 keer per seconde aan/uit, een gelijkstroom-magneetveld staat constant aan.

Voorzorgsbeleid magneetvelden

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico’s van magneetvelden[6]. Dit advies komt in de plaats van het eerdere advies van de staatssecretaris van VROM uit 2005 over hoogspanningsverbindingen vlakbij gevoelige bestemmingen in verband met gezondheidsrisico's. De kern van het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla[7]. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing

[5] https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/hoogspanningsverbinding/toelaten/toelaten-gevoelige-gebouwen/
[6] https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/
[7] https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf

is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.
Daarnaast wordt in het advies geadviseerd om bij een ligging nabij een bovengrondse hoogspanningslijnen een magneetveldzone te berekenen. Op basis van deze berekening kan worden bekeken hoeveel gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone liggen. Het bevoegd gezag ruimtelijke ordening wordt opgeroepen om een integrale ruimtelijke afweging te maken, waarbij zowel gekeken wordt naar een mogelijke beperking van het aantal gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone, als naar andere ruimtelijke aspecten.

AC-magneetvelden (wisselstroom)
In Nederland wordt voor de blootstelling aan magnetische velden bij wisselstroom (AC) van 50 hertz de adviesgrenswaarde van 100 micro-tesla gehanteerd[8]. Deze adviesgrenswaarde is gebaseerd op de aanbeveling van de Europese Unie, waarin een referentieniveau van 100 microtesla voor bescherming van de bevolking is vastgelegd. Deze waarde wordt in Nederland volgens het RIVM op voor het publiek toegankelijke plaatsen nabij het hoogspanningsnet nergens overschreden, ook niet in de buurt van ondergrondse hoogspanningsverbindingen of hoogspanningsstations.

De kern van het voorzorgsbeleid is dat nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden moeten worden. Dit komt erop neer dat het advies is om bij nieuwe situaties gevoelige gebouwen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) zo veel als redelijkerwijs mogelijk buiten de magneetveldzone van 0,4 microtesla te plaatsen.

DC-magneetvelden (gelijkstroom)
De Nederlandse Rijksoverheid gaat voor magneetvelden bij gelijkstroom (DC) verbindingen uit van een referentiewaarde van 0,4 microtesla zoals vastgelegd in de eerdergenoemde Europese aanbeveling. De blootstellingslimiet van 0,4 microtesla voor DC-magneetvelden is vele malen hoger dan de blootstellingslimiet voor AC-magneetvelden. Wetenschappelijk onderzoek laat geen verband zien tussen blootstelling aan DC-magneetvelden en gezondheidsrisico's. Daarom is er, in tegenstelling tot AC-magneetvelden, geen voorzorgbeleid vanuit de Nederlandse rijksoverheid voor blootstelling aan DC-magneetvelden en is nader onderzoek niet nodig.

5.11.3 Onderzoek
Aan de hand van de 'Netkaart' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kan achterhaald worden of het projectgebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen[9]. Uit deze kaart volgt dat er in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die bescherming behoeven. De dichtstbijzijnde 150 kV hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van ongeveer 2,4 kilometer van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 55 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het projectgebied valt buiten deze magneetveldzone.

Het projectgebied valt daarmee ook niet binnen de 0,4 microtesla magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen. Gelet op de ruime afstand blijft de blootstelling aan magnetische velden ruim onder de vastgestelde referentieniveauwaarden van 100 microtesla of 0,4 microtesla. Er is geen sprake van een overschrijding van de referentieniveauwaarden, wat betekent dat er geen aanleiding is voor verdere, diepgaandere onderzoeken naar mogelijke gezondheidseffecten.

5.11.4 Conclusie
Vanuit het milieuaspect kabels, leidingen en elektromagnetische straling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Natuur en landschap
5.12.1 Toetsingskader
Wettelijke gebiedsbescherming
De Omgevingswet heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets. Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Conform artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuur-netwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnet-werk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Bra-

[8] https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/
[9] https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart

bant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. 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. 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.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform Omgevingswet, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom (bebouwingscontour houtkap). Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 11.111, lid 2 Bal, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 11.126 Bal). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 11.129 Bal om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Onder de Omgevingswet geldt een specifieke zorgplicht voor houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Soortenbescherming
Conform de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een ‘activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten’. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten, en hiervoor geldt de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Er geldt een vergunningsplicht wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd zoals beschreven in paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.5 Bal.

De Ow heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:
- Vogels (artikel 11.37 Bal);
- Europees beschermde soorten (artikel 11.46 Bal);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 11.54 Bal).

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit ‘bijlage A en B’ van de Ow (Bijlage IX onder A en B Bal). Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 Verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen vergunningplichtige activiteiten. De regels voor vogels en overige Europese soorten zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, ‘nationaal’ beschermde soorten gelden regels die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn.

De Ow regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de activiteiten met schadelijke gevolgen. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 11.54 Bal) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen.

Onder de Omgevingswet is een specifieke zorgplicht opgenomen voor alle ‘flora- en fauna-activiteiten’ (11.27 Bal). Hierin wordt gesteld dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal een ontheffing / omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit met schadelijke handelingen aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing / vergunning kan dan onder voorwaarden worden verleend.

5.12.2 Onderzoek
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling aan de Putsteeg is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd (d.d. 23 maart 2022). Hieruit volgt een beoordeling of door uitvoering van voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten ontstaan op beschermde soorten, gebieden en houtopstanden die strijdig zijn met de Wet natuurbescherming op basis van een globale inventarisatie. Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Wanneer een terrein 6 maanden braak ligt is een nieuwe oriënterend flora en fauna onderzoek nodig. Wanneer deze de afgelopen 2-3 jaar is gebruikt als voor het produceren van hetzelfde gewas is een nieuw oriënterend flora en fauna onderzoek niet noodzakelijk. Op de beoogde projectlocatie is de afgelopen jaren hetzelfde gewas (mais) geproduceerd. Derhalve zijn de omstandigheden niet dusdanig gewijzigd dat het noodzakelijk is om een aangepaste quickscan uit te voeren.

Gebiedenbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kampina & Oisterwijk-se Vennen, bevindt zich op circa 10,5 kilometer afstand ten westen van de onderzoekslocatie. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstof-depositie zijn vanwege de grote schaal van het projectgebied, op dit moment niet op voorhand uit te stuiten.

Er is derhalve een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd om een toename van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden uit te sluiten. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieruit blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Negatieve effecten kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 850 meter ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te vellen bomen op de onderzoekslocatie betreft een houtopstand op erven of in tuinen. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht en herplantplicht. De twee bomen die geveld worden aan de Schootsestraat vallen echter onder de bomenverordening Gemeente Meierijstad 2023. Voor deze bomen is mogelijk een omgevingsvergunning nodig.

Vogels

<u>Broedvogels (nesten jaarrond beschermd)</u>

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Aan de rand van de bebouwde kom kunnen dit zijn: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, huismus, havik, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, torenvalk en steenuil. Van deze soorten kunnen de slechtvalk en ooievaar op voorhand worden uitgesloten. De slechtvalk broedt enkel op hoge stenige bebouwing, zoals kantoorgebouwen, torens en fabrieksschoorstenen. De ooievaar broedt op hoge objecten zoals telefoonpalen, bomen, schoorstenen, kerktorens, hoogspanningsmasten of door de mens gemaakte palen met houten plaatvorm. Geschikte broedlocaties voor deze soorten ontbreken op de onderzoek locatie. Verder kunnen nestlocaties van huismus, kerkuil en gierzwaluw op voorhand worden uitgesloten door het ontbreken van opstallen, geschikte nestkasten en geschikte holtes in bomen.

Steenuil

Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen plannen zijn mogelijk nestlocaties aanwezig die mogelijk een negatief effect kunnen ondervinden door de voorgenomen plannen. Volgens NDFF bevindt zich op circa 120 meter ten oosten van de onderzoekslocatie een nestlocatie van een steenuil in een schuur. Gezien een steenuil relatief een klein territorium heeft (maximaal 500 meter) en in de directe omgeving weinig geschikt foerageergebied aanwezig is, zouden de geplande nieuwbouwwoningen op de onderzoekslocatie kunnen leiden tot een afname van essentieel leefgebied van de steenuil. Om te bepalen of er verstoring ten aanzien van steenuil plaatsvindt, dient meer inzicht te worden verkregen in de aanwezigheid van territoria van steenuilen binnen en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

Grote gele kwikstaart

Aangrenzend aan de onderzoekslocatie bevindt zich een waterloop welke normaliter geschikt is voor de grote gele kwikstaart. Echter, vanwege het ontbreken van bomen, bruggen of muren naast de waterloop kunnen geschikte nestlocaties van grote gele kwikstaart binnen de onderzoekslocatie worden uitgesloten. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van grote gele kwikstaart kan worden uitgesloten.

Roek

De bomen binnen de invloedssfeer van de onderzoekslocatie zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van roekennesten. Deze zijn niet aangetroffen, waarmee overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van roek kan worden uitgesloten.

Ransuil, boomvalk, buizerd, havik, torenvalk en sperwer

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn er in de omgeving van de onderzoekslocatie waarnemingen bekend van deze soorten. Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen bomen met geschikte holtes of grotere nesten aanwezig. Tevens zijn er geen exemplaren en/ of sporen (fecaliën, veren en braakballen) aangetroffen. Derhalve kunnen nestlocaties van bovengenoemde soorten redelijkerwijs worden uitgesloten. Ook als foerageergebied zal het projectgebied niet

van essentieel belang zijn. In de directe omgeving is eveneens foerageergebied aanwezig. Overtreding van de Wet natuurbescherming kan ten aanzien van sperwer, ransuil, boomvalk, buizerd, torenvalk en havik redelijkerwijs worden uitgesloten.

Overige broedvogels

De weilanden op de onderzoekslocatie en beplanting grenzend aan de onderzoekslocatie kan nachtgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals houtduif, kieviet, grutto, geelgors ect. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen.

De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk holenbroeders, zoals spechten en mezen, of makers van grote nesten, zoals ekster en zwarte kraai. Het gaat hierbij om algemeen voorkomende soorten, die ook in de directe omgeving meer geschikt broedgelegenheid hebben zoals bomen. Er zijn derhalve geen bijzondere ecologische omstandigheden die rechtvaardigen dat de nesten van genoemde soorten op de onderzoekslocatie een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben. Het werken buiten het broedseizoen is voldoende om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Vleermuizen

In het projectgebied is een boom met holte aanwezig welke in principe geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Door de voorgenomen werkzaamheden zou in geval van de aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van de boom voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Er is daarom op 12 februari 2024 een veldbezoek uitgevoerd waarbij is gekeken naar aanwezige nesten en mogelijke aanwezigheid van bomen met mogelijkheden voor vleermuizen om in te verblijven. Deze memo is opgenomen in de bijlagen. Hieruit is gebleken dat er in de te kappen bomen geen nesten zijn aangetroffen. Ook waren er geen mogelijkheden aanwezig, zoals scheuren, holtes of loshangend schors, waar vleermuizen in kunnen verblijven. Het kappen van de bomen zal ook geen effect hebben op een mogelijke aanwezige vliegroute van vleermuizen. Met de kap van de bomen ontstaat een opening in de bomenrij van ongeveer 15-20 meter. Deze afstand zonder bomen is goed te overbruggen voor vleermuizen op vliegroute.

De woningen gelegen ten noorden, noordoosten en zuidwesten van de onderzoekslocatie zijn geschikt voor vleermuizen. Ook in de bomen grenzend aan de randen van de onderzoekslocatie (noordwestelijk en zuidwestelijk gelegen) zijn geschikte holtes en spleten waargenomen tijdens het veldbezoek. Tot slot kunnen de bomenrijen gelegen aan de Schootsestraat en aan de Venushoek als potentiële vliegroute fungeren. Deze potentiële verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroute dienen functioneel en duurzaam behouden te blijven. Hiervoor wordt geadviseerd om geen additionele (bouw)verlichting toe te passen (zowel tijdens de werkzaamheden als in de eindfase) richting deze elementen en de directe omgeving. Indien een verlichtingstoename niet te voorkomen is, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Steenmarter en kleine marterachtigen

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor marterachtigen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn volgens de Handreiking Kleine Marterachtigen (2017) om de daadwerkelijke functie van de onderzoekslocatie voor kleine marterachtigen te kunnen vaststellen. Deze handreiking volstaat ook voor het onderzoek naar de steenmarter. Deze informatie is benodigd om te kunnen bepalen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn bij de voorgenomen plannen. Indien blijkt dat de onderzoekslocatie in gebruik is door desbetreffende soort(en) dienen mitigerende maatregelen te worden genomen en dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant.

Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Aanvullend ecologisch onderzoek steenuil

Net buiten het plangebied zijn twee steenuilnestkasten aanwezig, met hier omheen een territorium van circa 300 meter rond de nestlocaties.

Het plangebied maakt deel uit van twee verschillende steenuilterritoria. Wanneer binnen het plangebied gebouwd wordt, verdwijnt essentieel leefgebied van twee verschillende steenuilen(paartjes). Hierdoor kunnen de nestlocaties hun functie verliezen. De voorgenomen plannen hebben daarom een negatief effect op steenuil. Het is verboden zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten (artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet). Voordat de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd, dient een vergunning onder de Omgevingswet te worden verkregen en dienen tijdig maatregelen te zijn genomen steenuil. Hier wordt gevolg aan gegeven.

Verlening vergunning
Op 24 september 2025 is de vereiste vergunning voor de steenuil verleend (zaaknummer Z/254455). In deze vergunning zijn mitigerende maatregelen voorgeschreven om het verlies aan leefgebied te compenseren. Deze maatregelen omvatten onder andere het behoud van nestgelegenheid in de directe omgeving en het waarborgen van voldoende foerageergebied. De uitvoering van de werkzaamheden zal plaatsvinden conform de voorwaarden zoals opgenomen in de vergunning, waarmee wordt voldaan aan de verplichtingen uit de Wet natuurbescherming.

Aanvullend ecologisch onderzoek steenmarter, wezel, bunzing en hermelijn
Omdat op een camera steenmarter of bunzing is vastgelegd, kan geconcludeerd worden dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van steenmarter of bunzing. Deze marter was aan het foerageren. Doordat in de gehele onderzoeksperiode op slechts één dag steenmarter of bunzing is vastgelegd, blijkt dat het plangebied niet intensief wordt gebruikt. Daarnaast gebruiken steenmarters en bunzings bijvoorbeeld konijnenholen, takkenhopen, holtes in bebouwing of andere vergelijkbare structuren als verblijfplaats, deze zijn echter niet aanwezig binnen het plangebied. In het plangebied kunnen verblijfplaatsen van steenmarters en bunzings worden uitgesloten. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geen deel uitmaakt van essentieel leefgebied. Als verblijfplaatsen of essentieel leefgebied aanwezig waren in het plangebied, zou steenmarter of bunzing vaker op beeld zijn vastgelegd.

Door de werkzaamheden gaat mogelijk een klein deel van het leefgebied van steenmarter of bunzing verloren. Het gaat hier niet om essentieel leefgebied, omdat het plangebied slechts incidenteel is bezocht. Doordat voldoende alternatieven in de buurt aanwezig zijn waar steenmarter en bunzing gebruik van kunnen maken tijdens en na de werkzaamheden, zijn door de werkzaamheden geen negatief effect te verwachting op (het leefgebied van) steenmarter of bunzing.

Doordat geen wezel of hermelijn op de camera's zijn vastgelegd, is uit te sluiten dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van deze soorten.

Het is niet nodig een vergunning te verkrijgen van de Omgevingswet ten aanzien van steenmarter of bunzing, of andere kleine marterachtigen. Ook het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van marterachtigen is niet noodzakelijk.

5.12.3 Conclusie
Op basis van de quickscan Wet natuurbescherming is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor steenuil, steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel. Voor de steenuil is vastgesteld dat het plangebied onderdeel uitmaakt van twee territoria en dat door de voorgenomen ontwikkeling essentieel leefgebied verloren gaat. Hiervoor is op 24 september 2025 een vergunning verleend onder zaaknummer Z/254455. In deze vergunning zijn mitigerende maatregelen voorgeschreven, waaronder het behoud van nestgelegenheid en foerageergebied, waarmee wordt voldaan aan de verplichtingen uit de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van steenmarter en bunzing is vastgesteld dat het plangebied incidenteel wordt bezocht, maar geen verblijfplaatsen bevat en geen onderdeel vormt van essentieel leefgebied. Voor hermelijn en wezel geldt dat deze soorten niet zijn waargenomen, waardoor het plangebied niet als leefgebied wordt aangemerkt. Voor deze soorten is geen vergunning vereist en aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Bij de uitvoering van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Het verwijderen van groen, takkenhopen en het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient bij voorkeur plaats te vinden buiten de periode maart tot en met half augustus. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien binnen het broedseizoen bomen of struwelen verwijderd dienen te worden, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een broedvogelinspectie door een ter zake kundige ecoloog plaats te vinden. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht: al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden en verwonden van dieren te voorkomen.

5.13 Omgevingsveiligheid
5.13.1 Toetsingskader
Omgevingsveiligheid (voorheen: externe veiligheid) heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De instructieregels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties
In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:
1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

In het van rechtswege ontstane omgevingsplan van de gemeente Sint-Michielsgestel worden beperkingen met betrekking tot externe veiligheid genoemd, waarbij milieubelastende activiteiten, transportroutes en buisleidingen aan bod komen (artikel 22.39b).
Naast de eerdergenoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen:

- opslaan, bewerken en her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet in acht genomen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}-contour van een activiteit vallen.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

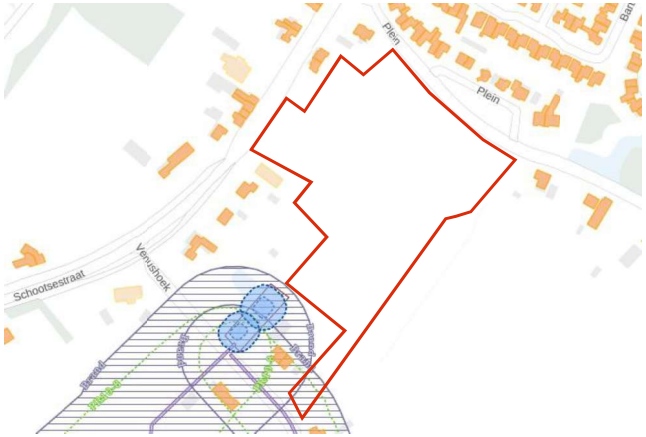
Het groepsrisico is een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

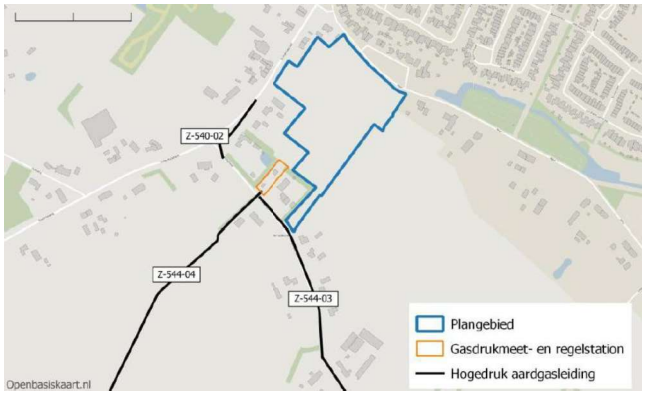
Voor beperkt kwetsbare, kwetsbar en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

5.13.2 Onderzoek

In de directe omgeving van de planlocatie liggen drie hogedruk aardgasleidingen en een gasdrukregel- en meetstation. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom gewenst. Er is daarom een notitie externe opgesteld waarin het aspect externe veiligheid op kwalitatieve wijze behandeld. Deze is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven. Figuur 18 geeft de ligging t.o.v. omliggende risicobronnen weer. Figuur 19 geeft de ligging van het projectgebied weer ten opzichte van de hogedruk aardgasleidingen en het gasdrukregel- en meetstation.



Figuur 18 Ligging projectgebied t.o.v. risicobronnen (bron: Atlasleefomgeving)



Figuur 19 Ligging projectgebied ten opzichte van leidingen en gasdrukmeet- en regelstation

Hogedruk aardgasleidingen
In de nabije omgeving van het projectgebied liggen drie hogedruk aardgasleidingen van Gasunie, te weten Z-540-02, Z-544-03 en Z-544-04. Conform de EV Signaleringskaart bedraagt het brandaandachtsgebied (BAG) van deze leidingen respectievelijk 1 m, 45 m en 70 m. Het zuidelijkste deel van het projectgebied ligt weliswaar binnen het BAG van leiding Z-544-03, maar de bebouwing is er buiten gelegen. Daarom kan deze aardgasleiding verder buiten beschouwing blijven. Het BAG van Z-544-04 gaat tot net over de begrenzing van een deel van het projectgebied, maar reikt, net als het BAG van leiding Z-544-03, niet tot over de bebouwing. Ook deze aardgasleiding kan daarom verder buiten beschouwing blijven.

Gasdrukmeet- en regelstation
Ten zuidwesten van de planontwikkeling ligt gasdrukregel- en meetstation Z-214 van Gasunie (Bkl bijlage VII, A1). De EV Signaleringskaart toont de bijbehorende veiligheidsafstand voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (4 m) en voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (15 m). Deze afstanden staan vermeld in artikel 4.421 van het Bal. De veiligheidsafstanden van het gasstation reiken niet tot over het projectgebied. Deze risicobron hoeft daarom niet nader te worden beschouwd.

De bebouwing ligt niet binnen het brandaandachtsgebied van de hogedruk aardgasleidingen. Verder ligt het projectgebied buiten de veiligheidsafstanden van het gasdrukregel- en meetstation. Aangezien geen aandachtgebieden gelden, is het niet nodig om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico.

5.13.3 Conclusie
Wat betreft het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Trillingen
5.14.1 Toetsingskader
Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet beschermt (delen van) trillinggevoelige gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten (art. 5.80 Bkl). Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen (zoals woningen) in de buurt van spoorwegen moet het aspect trilling worden beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.
Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kunnen de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt.

5.14.2 Onderzoek
De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningbouwplan. Woningen zijn trillinggevoelige gebouwen. Nabij het projectgebied zijn echter geen spoorwegen gelegen. Een nadere toetsing aan dit aspect kan daarom redelijkerwijs achterwege blijven.

5.14.3 Conclusie
Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.15 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren
5.15.1 Toetsingskader
Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de met de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen.

5.15.2 Onderzoek
Verkeer
Het planvoornemen zal zorgen voor een toename van de verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie voor het initiatief is uitgegaan van de worst-case scenario, waarbij de maximale verkeersnorm is aangehouden. De toename aan verkeersbewegingen per etmaal bedraagt hiermee afgerond 388 bewegingen, zoals ook weergegeven onderstaande tabel. Gezien het profiel van de omliggende wegen kan deze de nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. De extra verkeersbewegingen zorgen naar verwachting niet voor onevenredig negatieve effecten op het verkeersbeeld. Het gebied is aan twee zijdes te bereiken. Zowel via de Schootsestraat als het Plein wordt het gebied ontsloten. Vanuit hier kan het verkeer op veilige en doelmatige wijze worden afgewikkeld.

Verkeersgeneratie Schootsestraat			
Soort woning	Aantal	Verkeers-generatie	Totale verkeersgeneratie
Vrijstaand	5	8,6	43
Twee-onder-een-kap	10	8,2	82
Hoek/rij	26	7,8	202,8
Koop, appartement, goedkoop	10	2	20
Appartementen sociaal	22	1,8	39,6
Totaal			387,4

Tabel 5 Verkeersgeneratie Schootsestraat

Parkeren

Het projectgebied betreft in de bestaande situatie agrarische grond en is onbebouwd. Er zijn dan ook geen parkeervoorzieningen aanwezig, noch is er sprake van een parkeerbehoefte. In de beoogde situatie zal wel parkeerbehoefte ontstaan en zullen voorzieningen getroffen moeten worden. Het planvoornemen is erop gericht om de parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Uitgegaan is van de vastgestelde 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025'.

In de bijlage van deze ruimtelijke motivering is de parkeerbehoefte op basis van de nota parkeernormen Meierijstad en het gebruik van aanwezigheidspercentages berekend. Hieruit blijkt dat er met de beoogde ontwikkeling van 73 woningen een totale parkeerbehoefte van 73 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en 34 parkeerplaatsen op eigen terrein is. Dit wordt in voldoende mate opgevangen door de realisatie van respectievelijk 73 en 34 parkeerplaatsen zoals ook is weergegeven in de stedenbouwkundige schets uit hoofdstuk 3.

In de regels van het omgevingsplan is een verwijzing opgenomen naar de van toepassing zijnde parkeernormen, die gehanteerd worden bij de vergunningaanvraag voor een omgevingsplanactiviteit. Op die manier is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit.

Fiets parkeren

In de parkeernota van de gemeente geldt er ook een norm voor de benodigde fietsparkeerplaatsen. Dit is eveneens uitgewerkt in de bijlage waaruit blijkt dat er binnen het planvoornemen aan wordt voldaan.

Het deelgebied bestaat uit 44 grondgebonden woningen, 19 appartementen en 10 rugwoningen. De grondgebonden woningen krijgen ieder een individuele buitenberging van minimaal 5 m2 op eigen terrein, conform BBL. De appartementen worden sociale huurwoningen waarbij 8 appartementen een individuele berging krijgen van minimaal 5 m2, conform BBL. De overige 11 appartementen wordt het fietsparkeren ingepast conform de gelijkwaardigheid uit de Nota Parkeernormen Meierijstad 2025 (11 x 3,25 pp = 36 fietsparkeerplaatsen). Deze worden gerealiseerd op de begane grond, direct aan de buitengevel. Voor de bezoekers worden in de openbare ruimte (11x0,25) 3 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

De 10 rugwoningen krijgen een collectieve oplossing voor het fietsparkeren. Voor de bewoners komt een collectieve fietsenstalling van (10x4,25) 43 plaatsen. Deze plaatsen komen in een separaat afgesloten bijgebouw. Dit is ingetekend in het stedenbouwkundig plan. Voor de bezoekers worden in de openbare ruimte (10x0,25) 3 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

5.15.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

5.16 Water

5.16.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

<u>Rijksbeleid</u>

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode tot en met 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

<u>Regionaal Water en bodem programma</u>

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. De concretere invulling om dit te verwezenlijken is opgenomen in o.a. de omgevingsverordening. Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP

is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Beleid waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2022-2027 en Waterschapverordening Waterschap Aa en Maas

Vanuit het waterschap Aa en Maas is het Waterbeheerplan 2022-2027 van kracht. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wat ze in de planperiode willen bereiken en hoe ze dat wil doen. Verder beschikt waterschap Aa en Maas over de 'Waterschapverordening Waterschap Aa en Maas'. Deze is sinds 1 januari 2024 van kracht. De Waterschapverordening vervangt de Keur en de algemene regels. In de Waterschapverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten waar in het beheersgebied mogen plaatsvinden en welke voorwaarden hiervoor gelden. Hierin staan de voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij de inrichting, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Voor bepaalde werkzaamheden dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Vanuit het water Aa en Maas en gelden de onderstaande regels voor toenemend oppervlak.

- Groendaken dienen beschouwd te worden als onverhard. Daarom mag de te realiseren waterberging op de daken niet meegerekend worden.
- Vanuit het waterschap gelden de onderstaande compensatieregelingen:
    - Bij een toenemend verhard oppervlak van 500 m² tot 10.000 m² geldt de rekenregel: Benodigde compensatie (in m³) =toenemend verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).
    - Indien het toenemend verhard oppervlak groter is dan 10.000 m² is er sprake van een vergunningstraject. Binnen het vergunningstraject wordt de benodigde compensatie middels maatwerp bepaald door het waterschap. Waarschijnlijk dient rekening gehouden te worden 60 mm neerslag over het toenemend verhard oppervlak.
    - De gevoeligheidsfactor van het projectgebied is 1.

- Voor het verwerken van het hemelwater past het waterschap de onderstaande voorkeursvolgorde toe:
    - Hergebruik;
    - Vasthouden/infiltreren;
    - Bergen en afvoeren;
    - Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
    - Afvoeren naar de riolering.
- Vanuit het waterschap zijn watervoorzieningen als een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, infiltratieriool of een verlaagd maaiveld aanbevolen maatregelen.
- Binnen 5 droge dagen dient de volledige capaciteit van de hemelwaterberging volledig beschikbaar te zijn.
- Voor het aanbrengen van wijzigingen in het watersysteem is op basis van de Keur van waterschap Aa en Maas een watervergunning benodigd.

Beleidsregels gemeente Meierijstad

- Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden aangeboden te worden.
- Het credo 'groen tenzij…' dient gehanteerd te worden in het stedenbouwkundige plan.
- Voor het verwerken van hemelwater in de openbare ruimte is de voorkeursvolgorde:
    - Hemelwater dient zoveel mogelijk vastgehouden te worden waar het valt.
    - Hemelwater dient waar het kan te infiltreren. De infiltratievoorziening dient binnen 24 geledigd te worden.
        - Locaties voor infiltratievoorzieningen dienen te voldoen aan:
        - Bodemtype: zand (met minimale bijmenging van leem);
        - Infiltratiecapaciteit (k-waarde): minimaal 0,5 m/dag;
        - Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG): minimaal 0,2 m beneden bodem infiltratievoorziening.
- Hemelwater kan mogelijk (vertraagd) afwateren naar het oppervlaktewater of bestaande riolering.
- Groene daken worden gezien als een waterberging en daarom geldt over het oppervlak van het groenedak geen aanvullende waterbergingseis.
- Bij intensief gebruik van verharding dient een zuiverende voorzieningen worden toepast.
- Voor het realiseren van een verhard oppervlak van minder dan 500 m² geldt vanuit de gemeente de regel dat minimaal 60 mm (per m² verhard oppervlak) waterberging gerealiseerd wordt. Bij een grotere verhardingstoename volgt de gemeente het beleid van het Waterschap Aa en Maas.
- Vanuit het hemelwaterriool mag bij bui09 (T=5, 29,4 mm in 1 uur) geen water-op-straat situatie ontstaan.
- Bij een bui met een herhalingstijd van eens per 100 jaar (T=100, 70 mm in 1 uur) mag niet te leiden tot schade aan gebouwen.
- Voor nieuwbouw geldt dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Tijdens de initiatieffase wordt de ontwateringssituatie beoordeeld om "natte voeten" te voorkomen. Waar onvoldoende ontwatering beschikbaar is wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:
    - Niet bouwen
    - Ophogen
    - Draineren
- De minimale ontwateringdiepte ten opzichte van de GHG zijn:
    - Woning zonder kruipruimte 0,5m

- Woning met kruipruimte 0,7m
- Tuinen/groenvoorzieningen 0,5m
- Hoofdwegen 1,0m
- Secundaire wegen en woonstraten 0,7m

5.16.2 Onderzoek

Ten aanzien van het beoogde planvoornemen is er een weging van het waterbelang opgesteld. Op deze manier worden de belangen van het watersysteem in de planvorming geborgd en wordt er een invulling gegeven aan een duurzame waterhuishouding. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Wateropgave

Om de huidige afvoersituatie niet te verslechteren is het nodig om de watercompensatie te bepalen aan de hand van de totale verharding. Vanuit het waterschap Aa en Maas geldt dat over de toename van verhard oppervlak 60 mm per m^2 berging gerealiseerd dient te worden. Het projectgebied is gelegen binnen het gebied met een gevoeligheidsfactor van 1. De gemeente volgt bij de ontwikkeling in verband met de omvang van de verhardingstoename het beleid van het waterschap. Op basis hiervan is er 959 m^3 (15.978 m2 x 60 mm*1) berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het projectgebied.

De greppel aan de noordoostelijke rand van het plan wordt deels gedempt. Deze greppel heeft geen Leggerstatus. Hierom hoeft de greppel niet gecompenseerd te worden. De functie van de greppel blijft gehandhaafd alleen worden ter plaatse van de inritten de een dammen met duiker/lijngoot aangebracht.

Om te voldoen aan de bergingseisen die vanuit bevoegd gezag gelden, dient binnen het plangebied 959 m^3 berging gerealiseerd te worden.

Watercompensatie

Waterberging wordt binnen het projectgebied voorzien in het realiseren van oppervlaktewater en infiltratiestroken/wadi's. Op navolgende figuur is een schetsontwerp van de waterbergende voorzieningen weergegeven.

Natblijvende waterbergingen

In het noordoosten van het plangebied zijn natblijvende waterbergingen voorzien. Hierbij wordt de berging in de voorzieningen boven het niveau van de GHG meegerekend. Tussen het niveau van de GLG en GHG is de berging in natte periodes niet beschikbaar en wordt dan ook niet meegerekend. De natblijvende waterbergingen hebben gezamenlijk een waterbergend vermogen van circa 376 m^3. De technische uitwerkingen van de natblijvende waterbergingen worden uitgewerkt in het waterhuishoudkundige plan.

Naast deze twee nat blijvende waterbergingen is in het noorden ook een greppel voorzien ter plaatse van de bestaande greppel. Echter betreft dit een smalle greppel met meerdere duikers/lijngoten. Hierdoor is het bergend vermogen van de greppel minimaal en daarom wordt de berging in de greppel niet meegenomen in de berekening.

Droogvallende waterberging

Centraal binnen het plangebied en aan de rand van het plangebied worden een droogvallende waterbergingen gerealiseerd. Tezamen hebben het droogvallende waterbergingen een waterbergend vermogen van circa 617 m^3.

Resume

Het de natblijvende en droogvallende waterbergingen tezamen een waterbergend vermogen van 982 m^3 (365 m^3 + 617 m^3). Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingseis van 959 m^3.

Borging voldoende hemelwaterberging

Op grond van artikel 4.6 sub f van de Invoeringswet Omgevingswet is hoofdstuk 6 van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In artikel 6.4. van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad zijn de regels omtrent de afvoer van hemelwater opgenomen. Hier gaat hierbij onder andere om het vereiste van het zorgen voor een adequate hemelwaterberging van 60 mm per m^2 verhard oppervlak. Deze regels zijn eveneens van toepassing op het plangebied.



Figuur 20 Globaal liggende waterbergende voorzieningen

Wijze van afwatering
Oppervlakken aangrenzend aan de droogvallende of natblijvende waterbergingen kan oppervlakkig afstromen richting de waterbergingen. Afstromende oppervlakten in het noorden gelegen aan bestaand greppel kunnen in verband met het feit dat het niet een Leggerstatus betreft richting dit greppel af wateren. Door het aanbrengen van duikers kan het water via de greppel richting de waterpartij in het noordoosten af wateren.

In een later stadium dient bepaald te worden of de parkeerplaatsen en woningen in het noordwesten oppervlakkig naar het de droogvallende waterberging kunnen afwateren. Indien dit niet wenselijk is op basis van het hoogteplan kan plaatselijk een ondergrondse verbinding worden toegepast.

In het droogvallende waterbergingen zal het water infiltreren. In verband met de K-waarde (0,7 m/dag)/doorlatendheid van de ondergrond hoeft onder het droogvallende waterbergingen geen drainage te worden toegepast. Indien de waterdiepte in de droogvallende waterbergingen stijgt tot 0,3 m (0,1 m-mv) treedt de slokop in werking. Via de slokop stroomt het overtollig hemelwater richting de natblijvende waterbergingen.

De natblijvende waterbergingen zijn bovenstrooms van het oppervlaktewater gelegen. Er zal geen water vanuit de omgeving naar toe stromen. Daarom kunnen de natblijvende waterbergingen middels een stuw op gestuwd worden. Door op het GHG niveau een vertraagde afvoer aan te brengen kunnen de natblijvende waterbergingen vertraag leeglopen. De dimensionering van de vertraagde afvoer dient in het waterhuishoudkundigplan bepaald te worden.

In de huidige situatie infiltreert het water deels en tijdens een extreme neerslagsituatie stroomt het water deels via de greppels tot buiten het plangebied. Op basis van de beschikbare berging (982 m³) wordt tot 61 mm (982 m³ / 15.978 m²) het water geborgen binnen het plangebied en infiltreert het water deels en stroomt deels vertraagd af tot de omgeving. Dit is dus vergelijkbaar met de huidige situatie. Daarom wordt er geen verandering verwacht van de belasting op de omgeving bij een neerslagsituatie van 60 mm.

Meekoppelkansen in het gehele projectgebied
Om binnen het projectgebied klimaat adaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit kunnen onderstaande meekoppelkansen toegepast worden:
- realiseren van schaduw door het aanplanten van nieuwe bomen en hiermee ruimte te creëren voor verkoeling;
- realiseren van flora- en faunavoorzieningen.

Overige randvoorwaarden
Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform het beleid van de gemeente en het waterschap.

Grondwater
De GHG binnen het projectgebied is ingeschat op NAP +8,1 m (0,6 m-mv). Met deze grondwaterstand wordt niet voldaan aan de ontwateringseisen van de gemeente.

Aanbevolen is het vloerpeil van de woning circa 0,3 m boven het wegpeil van de Boslaan aan te leggen. Hierdoor wordt voorkomen dat water in de woning stroomt als er water op straat optreedt. In de huidige situatie is geen sprake van afstroming van hemelwater van buiten het plangebied het plangebied in. Tevens komt ook geen water vanuit het plangebied tot afstroming naar de omgeving. In een later stadium dient door het waterschap nagegaan te worden of het ophogen van het plangebied invloed heeft op het functioneren van het oppervlaktewatersysteem. De locaties waar conform de kaarten van de klimaatmonitor sprake is van water op het maaiveld, zullen met het nieuwe ontwerp van het maaiveld niet meer plaatsvinden, omdat hier opgehoogd wordt.

Leemlaag
Op circa 1,5 à 2,5 m-mv (NAP +7,20 m à NAP +6,20 m) is een leemlaag aangetroffen tijdens het bodemonderzoek. Vanuit gebiedskennis is aangegeven dat het van belang is deze leemlaag intact te houden dit om te voorkomen dat er meer kwel aangetrokken wordt. De droogvallende waterbergingen zijn inclusief bodemverbetering circa 1,0 m diep. Bij het aanleggen van de droogvallende waterbergingen blijft de leemlaag intact.

De bodem van de natblijvende waterbergingen komt minder diep dan 1,5 m ten opzichte van het bestaande maaiveld. Uitgaande van de GHG van NAP +8,0 m en een GLG van NAP +7,5 m komt de bodem gelegen op NAP +7,5 m. De bodem van de natblijvende waterberingen komt boven de leemlaag gelegen. De leemlaag wordt dus intact gehouden.

Vuilwater
Uitgaande van 73 woningen, met een gemiddelde bezetting van 2,5 personen die gedurende 10 uur 12 l/ uur per inwoner aanbieden, bedraagt de hoeveelheid vuilwater die aangeboden wordt vanuit het projectgebied:
Toekomstige afvoer VWA:
- 73 x 2,5 x 12 l/uur = 2.190 l/uur = 2,19 m³/uur = 0,61 l/s.

Het vuilwater van het projectgebied dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Nabij het projectgebied heeft het gemeentelijke riool voldoende capaciteit voor het aansluiten van de nieuwbouwontwikkeling. Vanuit de gemeente zijn de putten 003659, 003660 en 004006 aangewezen als mogelijke aansluitpunten.

De langste route van het vuilwaterriool tot put 003660 is circa 275 m. Met een lengte van 250 m is het benodigd verval bij het hanteren van de standaard richtlijnen 0,80 m.

Ter plaatse van put 003660 is de bob (binnen onderkant buis) van het gemeentelijke riool NAP +6,98 m. Met een minimale dekking van 1,2 m, een stijging van 0,85 m en minimale rioolbuisdiameter van 0,25 m is de benodigde minimale maaiveldhoogte NAP +9,28 m in het zuidoosten. Met de omliggende maaiveldhoogtes van circa NAP +9,00 m is het mogelijk om het projectgebied op te hogen zodat het riool onder vrijverval aangesloten kan worden.

Oppervlaktewater
Het dempen van het “oppervlaktewater” betreft het aanleggen van dammen met duiker in een bestaande greppel. De functie van de greppel blijft dus, door de duikers, behouden. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.
Waterveiligheid
Het projectgebied ligt niet binnen een kern- of beschermingszone van een primaire waterkering.

5.16.3 Conclusie
Rekening houdend met hetgeen hiervoor benoemd heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Eer is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect water.

5.17 Ontplofbare oorlogsresten
5.17.1 Toetsingskader
Achtergebleven ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog kunnen een verhoogd risico vormen bij het uitvoeren van civieltechnische werkzaamheden. Het uitvoeren van een opsporingsonderzoek biedt uitkomst en draagt bij de mogelijke risico’s te minimaliseren en stagnatie te voorkomen. Het doel van het onderzoek is het opsporen en verwijderen van ontplofbare oorlogsresten zodat, binnen het kader van zowel de Arboveiligheid als de Openbare Orde en Veiligheid, grondroerende activiteiten door derden veilig kunnen worden uitgevoerd.

5.17.2 Onderzoek
Op basis van een door Bombs-away uitgevoerd historisch vooronderzoek is het projectgebied verdacht verklaard op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Er is derhalve een onderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten. Deze is uitgewerkt in een Proces-Verbaal van Oplevering welke is opgenomen in de bijlagen. Het doel van het onderzoek is d.m.v. het opsporen en verwijderen van (mogelijk aanwezige) ontplofbare oorlogsresten, creëren van een veilige werk- en leefomgeving tijdens en na de regulier uit te voeren (civiele) werkzaamheden.

Het opsporingsgebied is onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Het gebied heeft een totaaloppervlak van 36.200m² waarvan 30.000m² non-realtime is ingemeten en 6200m² realtime is onderzocht. Er zijn verschillende verdachte objecten benaderd die voldoen aan de gestelde criteria. Hierbij zijn 6 (restanten van) ontplofbare oorlogsresten aangetroffen welke aan de EODD zijn overgedragen. Met de gebruikte zoekmethodiek zijn na het verwijderen van de objecten geen overige significante objecten welke overeenkomen met (volgens gesteld zoekdoel) ontplofbare oorlogsresten meer aangetroffen. Het gebied is vrijgegeven om toekomstige werkzaamheden veilig te kunnen uitvoeren. Het gehele opsporingsgebied is vrijgegeven tot een diepte van 1,50m - mv (7,07 +NAP/ 7,48+NAP) De hoogte van het maaiveld lag, ten tijde van het onderzoek, tussen de 8,57m / 8,98 +NAP1.

5.17.3 Conclusie
Het Proces-Verbaal van Oplevering heeft enkel zijn betrekking op het onderzoeksgebied zoals weergegeven in de bijgevoegde overzichtstekening in de bijlagen van het onderzoek. Hierin staat weergegeven welke gebieden zijn vrijgegeven op de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten. Indien er bodemroerende werkzaamheden plaats gaan vinden in gebieden welke nog verdacht zijn op het mogelijk aantreffen van ontplofbare oorlogsresten dient er eerst een onderzoek plaatst te vinden door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf.

5.18 Duurzaamheid
5.18.1 Toetsingskader
Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitputten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vast omschrijving of definitie voor de term duurzaamheid. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

Duurzaamheid is een aspect dat zowel op de korte termijn als lange termijn toegepast dient te worden. Er spelen diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid binnen nieuwbouw. Duurzaamheid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu. Tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen of werken. Duurzaamheid is dus een breed begrip en omvat verschillende aspecten:
Energie-efficiëntie: het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie.
Materialen: Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecyclede of hernieuwbare materialen.
Gezondheid en comfort: het creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuurlijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren.
Levensduur en hergebruik: Het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

De focus op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk om de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verminderen, een sector die historisch gezien veel grondstoffen verbruikt en bijdraagt aan vervuiling van het klimaat.

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Van belang zijn de BENG normen en de MPG waarden.

BENG Normen
BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO2 uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.
Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt. Dit zijn de volgende:

- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energiegebruik (Bijvoorbeeld Gas en olie);
- BENG 3- eis: Benutten van hernieuwbare energie.

Naast deze drie eisen is er nog één aanvullende eis die van belang is met name in samenhang met klimaatadaptatie, dit is de indicator voor verlaging van het risico op oververhitting van gebouwen genaamd TO-Juli).
De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te voldoen.

MPG Waarden
MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingsmethode van de MPG. Hoe lager de score is, des te beter het pand scoort op duurzaamheid. Tot slot geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zorgen er voor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten.

5.18.2 Onderzoek

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van het planvoornemen aan de Schootsestraat. Binnen het projectgebied wordt hieraan invulling gegeven op meerdere niveaus, waarbij het woningconcept van Optio als uitgangspunt dient. Dit concept is gericht op het realiseren van een toekomstbestendige leefomgeving met minimale milieubelasting en maximale kwaliteit voor bewoners.

De woningen worden gerealiseerd conform de geldende BENG-normen. Het installatieconcept bestaat uit balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) en een warmtepomp met bodemlussen, zonder buitenunit. Alle gebouwgebonden energie wordt opgewekt door eigen PV-panelen, waarmee BENG 2 = 0 wordt gerealiseerd. Dit draagt bij aan een energiezuinige woningvoorraad en sluit aan op de gemeentelijke ambities voor energietransitie.

Ten aanzien van de elektriciteitsaansluiting is reeds overleg gevoerd met de betrokken nutsbedrijven. De uitvoering van de aansluitingen is inmiddels ingepland. Voor de locatie aan de Schootsestraat betreft dit zowel elektra als water, met een geplande uitvoering vanaf 27 september 2027. Hiermee is geborgd dat de nutsvoorzieningen tijdig beschikbaar zijn voor de realisatie van het woningbouwplan.

Het Optio-concept hanteert een duurzaam grondstoffenbeleid. Er wordt gewerkt met onderhoudsarme materialen en een jaarlijkse reductie van bouwafval. Afvalstoffen worden gescheiden, hergebruikt en/of gerecycled. Door ketenintegratie wordt dubbelwerk en faalkosten voorkomen, wat leidt tot een lagere milieubelasting. De MPG-waarde van de woningen ligt tussen €0,55 en €0,60 per m² BVO, ruim onder de wettelijke norm van €0,80. Bij toepassing van extra zonnepanelen bedraagt de MPG gemiddeld €0,70.

Het plan is klimaatadaptief ontworpen. Er wordt gebruik gemaakt van waterbergende schuttingen en onder de woningen worden waterzakken van 4.500 liter geplaatst voor opvang, filtering en hergebruik van hemelwater. De stedenbouwkundige opzet en ruime groene inrichting dragen bij aan het beperken van hittestress en het bevorderen van positieve gezondheid. Daarbij sluit het plan aan op de gemeentelijke '3-30-300-regel': vanuit elke woning zicht op minimaal drie bomen, 30% boomkroonbedekking in de buurt en toegang tot een groene ruimte binnen 300 meter.

Het ontwerp voorziet in een robuuste groenstructuur met behoud van bestaande bomen, toevoeging van nieuwe beplanting, hagen, kruidenmengsels en waterbergingen. Er worden voorzieningen getroffen zoals nestkasten, insectenstenen, groene daken op bergingen, gevelgroen en pergola's met klimplanten. Hiermee wordt ecologische samenhang bevorderd en ruimte geboden aan flora en fauna.

5.18.3 Conclusie

Eer is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect duurzaamheid.

6 Financiële en maatschappelijke verantwoording

6.1 Financieel-economische haalbaarheid

Kostenverhaal houdt de verplichting voor de gemeente in om er in dat geval voor te zorgen dat de kosten, die zij maakt om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, verhaald worden op de initiatiefnemer.

In artikel 13.13 van de Omgevingswet staat aangegeven dat bij de volgende planologische besluiten het kostenverhaal aan de orde kan zijn:
Bij het wijzigen van het omgevingsplan
Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wanneer er sprake is van een van de voorgenoemde besluiten, moet er worden beoordeeld of er sprake is van een bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit artikel definieert een bouwactiviteit als volgt:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloer oppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Wanneer van het bovenstaande sprake is, is de gemeente verplicht om kosten te verhalen. Bovenstaande bouwactiviteiten zijn kostenverhaalplichtig. Dit kan op twee manieren:

- Privaatrechtelijk kostenverhaal: in een anterieure of posterieure overeenkomst (afdeling 13.6.2 Omgevingswet)
- Publiekrechtelijk kostenverhaal: kostenverhaalregels in een omgevingsplan, kostenverhaalvoorschriften in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afdeling 13.6.3 Omgevingswet)

Het afsluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Wanneer het niet mogelijk is om een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag dan de kosten op basis van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verhaald. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Slechts in een aantal specifieke gevallen kan (hoeft niet) de gemeente afwijken van het verplichte kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, bedraagt minder dan € 10.000,-;
- er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV1;
- de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal.

6.2 Maatschappelijke verantwoording

6.2.1 Omgevingsdialoog

Op donderdag 16 januari 2025 heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd voor het woningbouwplan aan de Schootsestraat. Tijdens een inloopavond konden geïnteresseerden kennisnemen van de plannen en hun vragen en opmerkingen delen. De reacties waren overwegend positief, waarbij verschillende omwonenden hun zorgen en suggesties kenbaar maakten. Deze zijn zorgvuldig geïnventariseerd en waar mogelijk verwerkt in het plan.

Naast de inloopbijeenkomst zijn er gesprekken gevoerd met direct omwonenden en andere belanghebbenden, waaronder Wijkraad Plein, Stichting Toegankelijkheid Meierijstad en de Seniorenraad. Specifiek met bewoners van Schootsestraat 34 en 36 is meermaals overleg gevoerd (op 24 februari, 23 mei en 19 augustus 2025), waarbij ook afzonderlijke terugkoppeling heeft plaatsgevonden.

De omgevingsdialoog heeft geleid tot enkele concrete aanpassingen in het stedenbouwkundig plan. Zo is een groenstrook toegevoegd tussen de bestaande woningen aan de Schootsestraat en de nieuwbouw ten oosten daarvan, waarmee de privacy van aanwonenden beter wordt gewaarborgd. Ook is het aantal levensloopbestendige woningen verhoogd van 25 naar 27, door het aanpassen van een tweekapper aan de oostzijde van het plan. De goot- en nokhoogte van deze woning zijn verlaagd, waarmee ook stedenbouwkundig beter wordt aangesloten op de omgeving.

Daarnaast zijn diverse andere opmerkingen meegenomen in de verdere uitwerking van het plan, waaronder aandachtspunten over verkeersveiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, waterhuishouding, spelen en

sociale samenhang. De volledige verslagen van het omgevingsdialoog zijn opgenomen in de bijlage.

6.2.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie en het waterschap.

De stukken behorende bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd. In het kader van het voorliggend omgevingsplan is vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, de GGD en de veiligheidsregio.

Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft bevestigd dat de landschappelijke inpassing van het plan adequaat is uitgewerkt. De uitgangspunten uit de omgevingsverordening, waaronder de lagenbenadering en de kwaliteitsverbetering van het landschap, zijn zorgvuldig doorvertaald in het ontwerp en de ruimtelijke motivering. Daarmee sluit het plan aan op de provinciale ontwikkelingsrichting voor dit gebied.

GGD

De GGD heeft een gezondheidskundig advies uitgebracht waarin zij, naast de toetsing aan wettelijke normen, ook wijst op gezondheidskundige advieswaarden. Hoewel het plan op onderdelen niet volledig voldoet aan de strengere WHO-richtlijnen voor luchtkwaliteit en geluid, is de GGD van oordeel dat het woon- en leefklimaat in de basis aanvaardbaar is. Wel wordt geadviseerd om bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met dove gevels en situering van slaapvertrekken aan de geluidluwe zijde. Daarnaast wordt gewezen op het verhoogde risico op longontsteking door nabijgelegen geitenhouderijen, waarvoor het van belang is dat toekomstige bewoners hierover vooraf worden geïnformeerd. Ook ten aanzien van bodemkwaliteit (lood) en de afstand tot agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, zijn aanvullende aandachtspunten meegegeven die in de verdere uitwerking kunnen worden meegenomen.

Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft geen inhoudelijke bezwaren geuit ten aanzien van omgevingsveiligheid. Wel is gewezen op de aanwezigheid van doodlopende wegen en eenzijdige ontsluiting binnen het plangebied. Dit vormt geen belemmering, mits het wegontwerp voldoet aan de richtlijnen voor bereikbaarheid en bluswatervoorziening zoals opgenomen in de interregionale adviesleidraad. De veiligheidsregio verzoekt om het definitieve omgevingsplan ter inzage te ontvangen.

Waterschap Aa en Maas

Ook het waterschap Aa en Maas is intensief betrokken geweest bij de planvorming. In overleg zijn de uitgangspunten voor waterberging, beschermingszones en afwatering verder uitgewerkt. Voor de watergang aan de oostzijde van het plangebied, de Schijndelse Loop, is uitgegaan van de status als A-watergang (KRW-waterloop), met een beschermingszone van 5 meter en gescheiden hemelwaterberging. Dit heeft geleid tot meer ruimte in het ontwerp voor zowel de watergang als de bergingsvoorziening. Het waterschap vraagt om een maatvaste tekening op schaal (minimaal 1:5000), waarin ook de ligging ten opzichte van de omringende leggerwateren inzichtelijk is gemaakt. Daarnaast wordt voorgesteld om samen met de gemeente en stedelijk waterbeheerder de afvoer en ophoging nader te bespreken, zodat eventuele risico's op wateroverlast tijdig kunnen worden ondervangen. Ten aanzien van de bestaande overstort wordt geadviseerd om, aanvullend op de huidige toelichting, ook een beschrijving op te nemen van de overstortfrequentie en vuillast, zodat het aspect 'gezonde leefomgeving' breder wordt onderbouwd. Het waterschap stemt in met het vervolg van de planprocedure. Bij de vergunningsaanvraag worden de gemaakte opmerkingen verder uitgewerkt en meegenomen.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente. Het omgevingsplan is vervolgens gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

De wijzigingen/toevoegingen zien met name op:

- Regeling geluidsgevoelige gebouwen binnen beperkingengebied geluid
- Regeling voor erkers en entrees voor voorgevel
- Regeling erfbebouwing achtertuin Schootsestraat 34 en 36

Daarnaast zijn enkele verduidelijkingen en actualisaties doorgevoerd van de volgende onderdelen:

- Actualiseren stikstofonderzoek
- Verduidelijken kwaliteitsbijdrage landschap en koppeling met landschapsanalyse
- Verduidelijking toelichting spuitzones

Voor een volledig overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage bij het raadsvoorstel/besluit.

6.2.4 Beroep

Tegen het besluit van de gemeenteraad tot wijziging van het omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 Juridische toelichting

7.1 Algemene opzet

7.1.1 Inleiding

De wijziging van het omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling Schootsestraat te Schijndel. Het beoogd planvoornemen wordt gerealiseerd aan de rand van het stedelijk gebied. Er worden maximaal 73 nieuwe woningen gerealiseerd. De agrarische bestemming vervalt en wordt met deze wijziging van het omgevingsplan 'wegbestemd'. Het Omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Het Omgevingsplan wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening. Het hoofdstuk is opgesteld conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD en is daarmee opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Meierijstad.

Het omgevingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

7.1.2 De motivering

In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieuhygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

7.1.3 De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Meierijstad. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding/regels op de kaart. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

7.1.4 De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Daarnaast zijn diverse werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

7.1.5 De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief.

7.1.6 Toelichting op de regels

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht.

Groen

Een aantal robuuste groenzones rondom en binnen de toekomstige woongebieden/woonvelden krijgt de functie 'Groen'. Deze gronden zijn aangewezen voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, water, e.d.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Woongebied

Opzet algemeen

Onderhavig Omgevingsplan maakt de ontwikkeling Schootsestraat, waarbinnen maximaal 73 nieuwe woningen worden ontwikkeld, mogelijk. Op basis van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Putsteeg zijn verschillende type woningen in woonbuurten/straten ontwikkeld, met verschillende (bouw)regels die hieraan gekoppeld zijn. Alle woonbuurten hebben de functie 'Woongebied' gekregen. De beoogde woongebieden hebben op basis van deze onderverdeling en de eisen uit het genoemde document wel een aantal verschillende andere werkingsgebieden gekregen, te weten: 'Wonen – Schootsestraat' (bouwvlak), 'ontsluiting' en 'parkeren'.

Binnen het werkingsgebied 'Wonen – Schootsestraat' (bouwvlak) zijn mogelijkheden voor het oprichten van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voorzien. Aan dit werkingsgebied zijn ook de verschillende bouwtypologieën gekoppeld en de maatvoeringen voor onder andere bouwhoogte, diepte en afstanden tot de voorste perceelsgrens. Daar waar bijzondere bouwregels gelden, zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen.

Het werkingsgebied 'ontsluiting' regelt dat binnen deze zones de ontsluiting van de woonbuurten met bijbehorende voorzieningen zoals water en groen zijn toegestaan. Het werkingsgebied 'parkeren' regelt dat binnen deze zones de collectieve parkeervoorzieningen en de ontsluitingen daarvan, met bijbehorende voorzieningen van de woonvelden en -straten kunnen komen. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn binnen deze zones niet toegestaan.

Bouwregels

Zoals bovenstaand is beschreven zijn de bouwregels per woningbouwtype op onderdelen verschillend. Per zone en type zijn bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Waar mogelijk zijn deze geüniformeerd, waar nodig gedifferentieerd. Het maximumaantal woningen is in beginsel niet per woonveld vastgelegd, maar er geldt een maximum voor het gehele plangebied van 73 toe te voegen woningen.

Binnen de verschillende woongebieden zijn diverse regels opgenomen om op onderdelen een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de standaard beoordelingsregels voor bouwwerken conform het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Deze beoordelingsregels zijn deels uniform en deels gespecificeerd per type woongebied.

Gebruiksregels

Binnen het werkingsgebied ‘Wonen – Schootsestraat’ (bouwvlak) mogen de gronden worden gebruikt, ingerichte en bebouwd voor het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of lichte bedrijvigheid. Verder zijn onder meer tuinen, erven, groen- en parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, e.d. toegestaan. Binnen de werkingsgebieden ‘verkeer en verblijfsgebied’ en ‘parkeren’ zijn de gebruiksfuncties beperkter en zijn deze gronden niet bedoeld voor wonen en direct aan wonen gerelateerde functies. Wel kan hier geparkeerd worden en is er ruimte voor groen, water, speelvoorzieningen, ontsluiting, e.d.

Algemene regels

In de algemene regels is een aantal regels opgenomen, die gelden binnen het gehele plangebied van dit omgevingsplan.

Vanaf de randen van het plangebied is een zone opgenomen waarbinnen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan dan wel voldaan wordt aan de beoordelingsregels. Voor deze zone geldt dat de onderliggende enkelbestemmingen vanuit de geldende bestemmingsplannen die nu onderdeel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Voor een klein deel van het woongebied is een beperkingengebied geluid opgenomen waarbinnen geluidsgevoelige gebouwen alleen mogen worden opgericht nadat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat daarbij de bedrijfsvoering van het nabijgelegen GOS niet onevenredig wordt beperkt.

8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit hoofdstuk 5 ‘Milieuaspecten’ kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

8.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan adequaat gemotiveerd is, en derhalve de het omgevingsplan gewijzigd kan worden.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1 – Plantekeningen
Bijlage 2 – Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3 – Lagenbenadering
Bijlage 4 – Landschappelijke onderbouwing bouwlocaties Schijndel
Bijlage 5 – Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 6 – Kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 7 – Mer-aanmeldnotitie
Bijlage 8 – Bodemonderzoek
Bijlage 9 – Archeologisch proefsleuvenonderzoek en evaluatierapport
Bijlage 10 – Quickscan activiteiten en milieuzonering
Bijlage 11 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 12 – Geuronderzoek
Bijlage 13 – Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
Bijlage 14 – Ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 15 – Ecologische onderzoeken
Bijlage 16 – Stikstofnotitie
Bijlage 17 – Memo inspectie bomen t.b.v. vleermuizen
Bijlage 18 – Notitie externe veiligheid
Bijlage 19 – Parkeerbalans
Bijlage 20 – Weging van het waterbelang
Bijlage 21 – Stukken participatie/omgevingsdialoog
Bijlage 22 – Regiekaart

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

Amsterdam
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering