

Bestemmingsplan

Gasthuisstraat 36, Schijndel

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

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

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

Inhoudsopgave

Bijlagen bij toelichting		**5**
Bijlage 1	**Ladder voor duurzame verstedelijking**	**6**
Bijlage 2	**Quickscan flora en fauna**	**18**
Bijlage 3	**Verkennend bodemonderzoek**	**35**
Bijlage 4	**Waterparagraaf**	**52**
Bijlage 5	**Aanmeldingsnotitie MER**	**71**
Bijlage 6	**Stikstofonderzoek**	**86**
Bijlage 7	**Omgevingsdialoog**	**103**

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

advies

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Gasthuisstraat 36 Schijndel

datum
18 februari 2021

opdrachtgever
Woonmeij

projectnummer
P03963

opgesteld door
DB, LVe

i.a.a.
RF

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Gasthuisstraat 36 Schijndel

Aanleiding

Woningcorporatie Woonmeij heeft het voornemen om in het monumentale pand (en voormalige kleuterschool), gelegen aan de Gasthuisstraat 36 te Schijndel, en het naastgelegen terrein in totaal 15 woningen te realiseren.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling aan de Gasthuisstraat 36 niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 15 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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.

Planinitiatief

Woonmeij heeft het voornemen om in het monumentale pand (en voormalige kleuterschool), gelegen aan de Gasthuisstraat 36 te Schijndel, 7 grondgebonden starterswoningen te realiseren. Door de buitenkant van het gebouw te laten staan, blijft een beeldbepalend, monumentaal gebouw behouden voor Schijndel en krijgen starters de kans zich op deze unieke locatie te vestigen. Op het naastgelegen terrein worden 8 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. De 15 woningen (grondgebonden en appartementen) betreffen sociale huurwoningen.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 15 woningen aan de Gasthuisstraat 36 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening (2020)
- Brabantse Agenda Wonen 2017 en Voortgangsrapportage 2019/2020
- Monitor Bevolking en Wonen Noord-Brabant (2020)
- Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Wonen in Regionaal Perspectief, Noordoost Brabant West (2020)
- Structuurvisie Ruimte Schijndel (2012)
- Woonvisie Meierijstad (2018)
- Woonwensenonderzoek Meierijstad (2018)
- Prestatieafspraken Meierijstad 2020-2024
- Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (2 juni 2020)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

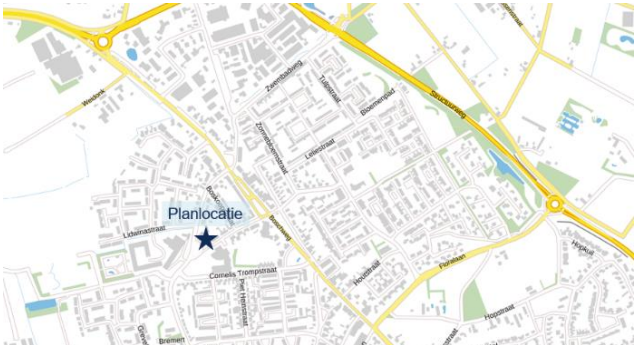
De beoogde ontwikkeling aan de Gasthuisstraat 36 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan ‘Boschweg Zuid-West 2010’ (vastgesteld 16-12-2010) de volgende bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Deze bestemming bevat onder andere onderwijs- en sportvoorzieningen. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om maximaal 15 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een maatschappelijke locatie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het hier om de toevoeging gaat van maximaal 15 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen beleidskaders

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

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt provinciaal, regionaal en gemeentelijk ingezet op bestaand stedelijk gebied en transformatie en herbestemming. Het initiatief is in lijn met de beleidskaders, doordat een monumentaal pand wordt behouden en aan de binnenzijde wordt getransformeerd naar 7 woningen. De overige 8 woningen worden gerealiseerd op het stuk grond achter het voormalige schoolgebouw.
- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit onder meer 25% sociale huur. Tot 2028 zijn bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig. Het initiatief dat 15 sociale huurwoningen realiseert draagt concreet bij aan deze opgave. Met nieuwe sociale huurwoningen draagt het plan bovendien bij aan de prestatieafspraken zoals die gemaakt zijn door de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.



Figuur 1: Locatie planinitiatief Gasthuisstraat 36 Schijndel



Figuur 2: Opzet Gasthuisstraat 36 (nieuwe situatie)



Figuur 3: Impressie woningen initiatief

- Daarnaast is op lokaal niveau aandacht voor het realiseren van woningen voor ouderen die willen doorstromen. Ook wil de gemeente Meierijstad de aantrekkelijk van de gemeente vergroten voor onder andere jongeren. Het initiatief draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt door appartementen te realiseren die ook geschikt zijn voor ouderen (in ieder geval de woningen op begane grond). Daarnaast zijn de woningen geschikt voor jongeren doordat ze in een betaalbaar segment worden gerealiseerd.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

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

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

Kwantitatieve behoefte

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

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

Kwalitatieve behoefte

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

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

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Meierijstad onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. De totale plancapaciteit (hard én zacht) is onvoldoende om in de woningbehoefte in de kern Schijndel te voorzien. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de kern Schijndel aangezien een voormalige kleuterschool in een monumentaal pand een nieuwe invulling krijgt. Door de buitenkant van het gebouw te laten staan, blijft een beeldbepalend, monumentaal gebouw in Schijndel behouden.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

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

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

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

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Uit tabel 1 blijkt dat 63% van de verhuisbewegingen in de gemeente Meierijstad voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeenten Uden en 's-Hertogenbosch (beide ca. 3%). Circa 78% van de verhuizingen in de gemeente Meierijstad vindt plaats binnen de eigen gemeente én de regio Noordoost-Brabant. Kijkend naar de aard en omvang van het initiatief wordt het verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Meierijstad.

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Meierijstad behoort tot de woningmarktregio Noordoost-Brabant.

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening (2020)
Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien. De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen etc. Het initiatief aan de Gasthuisstraat 36 voldoet aan deze kaders aangezien de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing (monumentaal pand).

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)
In de Agenda Wonen benoemt de provincie de volgende richtinggevende principes voor de regionale woningmarkten:

- *Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties* – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- *Ruim baan voor "goede woningbouwplannen" binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen*: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden, zoals onderhavig initiatief.
- *Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad*, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- *Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen*, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.

Tabel 1 Verhuisstromen gemeente Meierijstad (CBS 2019)

Gebied	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Meierijstad	Meierijstad	63%
Binnen regio Noordoost-Brabant	Meierijstad, Bernheze, Boekel, Boxmeer, Cuijk, Grave, Landerd, Mill en Sint Hubert, Oss, Sint Anthonis, Uden	78%

- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor *realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering*.
- De *samenwerking op de regionale woningmarkt* versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020)
Middels de jaarlijkse voortgangsrapportage wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt.

- Ten aanzien van de (sub)regio Noordoost-Brabant-West wordt aangegeven dat de regio samenwerkt op basis van de afspraken vanuit 'Wonen in regionaal perspectief 2020'. De hoofdthema's zijn sociale huur, middeldure huur, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie.
- Inbreidings-, herstructurerings- en transformatieplannen worden eenmaal per jaar in de regio gedeeld. Grote(re) uitbreidingslocaties worden (in de ontwerpfase)regionaal afgestemd.

Regio Noordoost-Brabant

Wonen in Regionaal Perspectief 2020, Noordoost Brabant West (2020)
Wonen in Regionaal Perspectief 2020 is een regionale uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen. Met dit document wil de regio samen werken aan een kwalitatief antwoord op de grote vraag naar woningbouw. De regio kiest om op onder meer de volgende thema's te focussen: sociale huursector, middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie.

- **Sociale huursector**: het aanbod en beleid van sociale huurwoningen verschilt sterk per gemeente. Het streven is om in te zetten op een verdere verschuiving van 'kwantiteitsdenken' naar 'kwaliteitsdenken'.
- **Middeldure huursector**: landelijk en regionaal neemt de vraag naar middeldure huurwoningen toe, zowel in de steden als in landelijker gelegen kernen. Een groter aanbod in dit segment biedt mogelijkheden voor hen die teveel verdienen voor sociale huur en (nog) niet willen of kunnen kopen. Daarnaast completeert het de woningvoorraad en kan het de doorstroming bevorderen. De regio wil ook de goedkope koopsector meenemen, omdat dit in bepaalde mate dezelfde doelgroepen bedient.
- **Transformatie leegstaand vastgoed**: de afwegingen rondom de transformatie van vastgoed vinden vooral binnen de gemeenten plaats.
- **Energietransitie**: in regionaal verband wordt opgepakt hoe de regio een bijdrage kan leveren aan de klimaatambities.

Daarnaast ambiëren de regiogemeenten hun woningbouwprogramma's met name kwalitatief met elkaar af te stemmen, om zo de juiste woningen op de juiste plek te bouwen. In 2019 is in een pilot vormgegeven aan de manier waarop de regio de woningbouwplannen met elkaar afstemmen. Hierin is het volgende afgesproken:

- Er wordt ruim baan gegeven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals het initiatief aan de Gasthuisstraat 36.
- Locaties buiten het bestaande stedelijke gebied worden regionaal afgestemd. Enkel de locaties die in stedelijke concentratiegebied groter dan 75 woningen zijn en locaties in een kern in landelijk gebied groter dan 25 woningen worden regionaal afgestemd.

Gemeente Meierijstad

Structuurvisie Ruimte gemeente Schijndel (2012)
De structuurvisie richt zich op de hoofdlijn van gewenste en voorstelbare ruimtelijke ontwikkelingen in de voormalige gemeente Schijndel. Ten aanzien van wonen vragen de algemene trends als vergrijzing, gezinsverdunning en het doelgroepenbeleid om specifieke aandacht voor de kwalitatieve aspecten van woningbouw. De kenmerkende Schijndelse eigenschappen moeten hierbij in wisselwerking en met haar omgeving in balans blijven, zodat de identiteit herkenbaar blijft. Zo is bekend dat Schijndel maximaal 4 bouwlagen als uiterlijke bouwhoogte wil toestaan, maar nog niet geduid is of dit ook overal de bedoeling is.

Omgevingsvisie Meierijstad (voorontwerp, 2020)
Het college heeft onlangs het voorontwerp van de uiteindelijke omgevingsvisie vastgesteld. De ontwerp omgevingsvisie ligt in het voorjaar van 2021 ter inzage. De omgevingsvisie evolueert uit de structuurvisies van de oude gemeenten en is geïnspireerd door de regionale koers en provinciale omgevingsvisie.

Ten aanzien van wonen wordt in de omgevingsvisie aandacht gegeven aan huishoudens met een laag inkomen, senioren, woonwagenbewoners en bijzondere woonvormen. Het woonbeleid speelt in op opgaven als vergrijzing, langer thuis wonen, immigratie en integratie, klimaatadaptatie, duurzame energie en transformatie van vastgoed. Het woningbouwprogramma focust zich op sociale woningen en woningen voor ouderen en starters. Het initiatief aan de Gasthuisstraat sluit aan bij deze focus door sociale huurwoningen te realiseren voor o.a. starters. De gemeente houdt vast aan het principe van inbreiden voor uitbreiden. Binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie is van belang.

De ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel voor de omgevingsvisie (2020)
Bovenstaande visie legt de gewenste en verwachte ruimtelijke ontwikkeling tot 2028 voor de kern Schijndel in grote lijnen vast. Tevens vormt het de opmaat naar de omgevingsvisie. Ten aanzien van de woningbouwopgave in de kern Schijndel worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Bij alles wat de gemeente Meierijstad doet, wordt rekening gehouden met de effecten op 'elders' en 'later'.
- Bij alle nieuwbouw moet worden aangesloten op de Woonvisie van Meierijstad.
- Nieuwe woonbebouwing wordt ontwikkeld tezamen met groenvoorziening, voldoende parkeren, rekening houden met voetgangers, sociale veiligheid, verlichting, waterberging en voldoende ruimte voor boomclusters, straten met groen en groene erfscheidingen. Waar mogelijk worden bestaande boomstructuren versterkt.
- Nieuwbouw past binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen: kleine bebouwingskorrel met afwisselend programma op relatief grote kavels. Voor het initiatief aan de Gasthuisstraat wordt hier rekening mee gehouden.
- De openbare ruimtestructuur van nieuwbouwbuurten sluit aan op het bestaande netwerk van Schijndel.
- Nieuwbouw bevordert, waar mogelijk, versterking van het fijnmazig netwerk van openbaar gebied in het dorp.
- Uitbreiding versterkt de groenstructuur van Schijndel. De relatie vanuit de bebouwing met het landschap blijft aanwezig.
- Er wordt ingezet op inbreiding, herontwikkeling en transformatie binnen de bebouwde kom. Dorpsuitbreiding is alleen aan de orde wanneer naast de andere genoemde opties versnelling noodzakelijk blijkt. Een nieuwe uitbreiding moet aansluiten op het bestaande dorpse weefsel met een optimale bereikbaarheid voor langzaam verkeer.

Woonvisie Meierijstad (2018)
De gemeente Meierijstad geeft met de Woonvisie richting aan gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, waarbij voldoende flexibiliteit wordt gehouden om goed in te kunnen spelen op de veranderende vraag, ook op de lange termijn. De visie is onderverdeeld in vier thema's: dynamiek van de woningmarkt, wonen, welzijn en zorg, duurzaamheid en leefbare en vitale kernen en wijken. Per thema zijn onder meer de volgende uitspraken geformuleerd:

<u>De dynamiek van de woningmarkt:</u>

- De aantrekkelijkheid van Meierijstad als woongemeente vergroten, voor onder meer jongeren.
- In de periode 2018-2028 worden 3.940 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De kern Schijndel heeft tot 2028 een woningbehoefte van 876 woningen.
- Er is de nodige flexibiliteit in het woningbouwprogramma: niet meer dan 70% van de woningbouwplannen betreft harde en zachte plancapaciteit. De resterende 30% wordt gereserveerd voor toekomstige plannen die nadrukkelijk invulling geven aan een specifieke woningbehoefte.
- In de woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit 25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel in te zetten. Voor de sociale huursector zijn er tot 2028 bijna 1.000 sociale huurwoningen nodig.
- Voor de verdeling naar type woning wordt gekeken naar de best mogelijke aansluiting bij de plaatselijke behoefte aan woningen per kern in relatie tot de kwantitatieve opgave per kern en de totale kwalitatieve opgave in Meierijstad.
- Er wordt gefocust op realisatie van plannen en er wordt voorkomen dat plannen die niet tot uitvoering komen andere plannen met meer realisatiekansen belemmeren.
- Er wordt prioriteit gegeven aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

<u>Wonen, welzijn en zorg:</u>

- Meer ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen.
- De doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen stimuleren.

<u>Duurzaamheid:</u>

- Zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed. In het thema 'leefbare en vitale kernen en wijken' wordt verder uiteengezet wat de kansen zijn voor leegstaand vastgoed.

<u>Leefbaarheid: een juiste balans tussen specifieke woonkwaliteit en een divers woningaanbod:</u>

- Er worden zoveel mogelijk kleinschalige woningbouwplannen toegevoegd ter versterking van de differentiatie en spreiding.
- Er wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoudt van de kracht van de kern. Unieke woonconcepten zijn wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leegstaat of al gesloopt is.
- De nodige flexibiliteit, fasering en kleinschaligheid om wordt gehanteerd om maximaal in te kunnen spelen op de actuele wensen en behoeften.

Prestatieafspraken Meierijstad 2020-2024
De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties maken jaarlijks prestatieafspraken waarin wordt vastgelegd welke acties de partijen doen voor huurders en woningzoekenden in de gemeente Meierijstad. In de prestatieafspraken worden

dezelfde thema's aangehouden als in de woonvisie. Per thema zijn de volgende ambities en kaders geformuleerd:

De dynamiek van de woningmarkt:
- De komende jaren wordt het woningtekort ingehaald. In de periode 2018-2028 worden bijna 1.000 sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan in de periode 2018-2022 600 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
- In de kern Schijndel staan tot 2028 206 sociale huurwoningen gepland, waarvan 77 woningen zijn gerealiseerd in 2018, 13 woningen op de planning staan voor 2019-2021 en 116 woningen na 2021 worden opgeleverd.
- De doorstroming wordt bevorderd om zoveel mogelijk inwoners passend te huisvesten.

Wonen, welzijn en zorg:
- In Meierijstad doet iedereen mee en wordt uitgegaan van de eigen kracht van mensen en dat zij zelf sturing geven aan hun leven. Samen wordt gezorgd voor een vangnet voor wie het (nog) niet zelf kan.

Duurzaamheid:
- Uiterlijk 2050 als gemeente energieneutraal. Energielasten en –verbruik nemen af.

Leefbare en vitale kernen en wijken:
- Aantrekkelijke, vitale, zelfredzame toekomstige kernen en wijken met een eigen karakter, plaatselijke binding en een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie beleidskaders

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

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Tabel 2 Bevolkingsprognose tot 2030 (bron: provincie)

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Meierijstad	81.195	83.475	85.740	+ 5,6%
Regio Noord-oost-Brabant	663.310	680.220	696.800	+ 5%

Tabel 3 Huishoudensprognose tot 2030 (bron: provincie)

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Meierijstad	34.580	36.410	38.025	+ 10%
Regio Noord-oost-Brabant	290.830	304.750	317.200	+ 9,1%

Tabel 4 Woningbehoefteprognose tot 2030 (bron: provincie)

	2020	2025	2030	Toename
Gemeente Meierijstad	34.545	36.465	38.170	+ 3.625
Regio Noord-oost-Brabant	291.225	307.050	321.415	+ 30.190

Bevolkings- en huishoudensprognose

In september heeft de provincie Noord-Brabant de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Hieruit blijkt dat de bevolking in de gemeente Meierijstad in de periode 2020-2030 toeneemt met 5,6%. De bevolkingsgroei in de regio Noordoost-Brabant is vergelijkbaar, hier groeit de bevolking met 5% (tabel 2). Tegelijkertijd neemt ook het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad en regio Noordoost-Brabant toe met respectievelijk 10% en 9,1% (tabel 3). De toename van het aantal huishoudens is groter dan het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei aantal eenpersoonshuishoudens, vergrijzing).

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn

De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.[1]

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar[2]. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn.

Effect gemeente Meijerijstad

De gemeente Meierijstad is voor haar bevolkingsgroei enkel in beperkte mate afhankelijk van buitenlandse migratiestromen. In 2019 lag dit aandeel bijvoorbeeld op 22% (CBS, 2021). Daardoor wordt verwacht dat het effect van corona op de bevolkingsgroei (zeer) beperkt is.

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Op basis van de Provinciale woningbehoefteprognose (2020) blijkt dat er in de gemeente Meierijstad een behoefte bestaat van 3.625 woningen tot 2030 (tabel 4). In de regio Noordoost-Brabant ligt een woningbehoefte van 30.190 woningen.

Aanbod

De gemeente Meierijstad telt circa 34.500 woningen, waarvan circa 10.200 woningen in de kern Schijndel. Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen ongeveer constant, circa 1% van het totaal[3]. Tussen de 30% en 40% daarvan stond langdurig leeg. Het percentage leegstaande woningen was het grootste bij huurwoningen die niet in eigendom zijn van woningcorporaties. Dit is vergelijkbaar met het landelijke beeld, maar desondanks is er sprake van een bepaalde schaarste.

Uit de meest actuele plancapaciteit van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de gemeente Meierijstad tot 2029 plannen heeft voor 4.075 woningen, waarvan 1.665 met een harde status. De harde plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien, namelijk 3.625 woningen (tabel 5). Er is met andere woorden tot 2030 sprake van een aanvullende behoefte aan 1.960 woningen (behoefte minus harde plancapaciteit = 3.625 – 1.665).

In de woonvisie ambieert de gemeente Meierijstad in de periode 2018-2028 een groei van de woningvoorraad met 3.940 woningen. In de eerste twee jaar van de prognose van 2018-2028 zijn ruim 1.000 woningen (27%) gerealiseerd in de gemeente Meierijstad. Tot 2029 heeft de gemeente Meierijstad in totaal plannen voor 4.072 woningen[5]. Onbekend is welk aandeel hiervan een harde status heeft (volgens de provinciale cijfers heeft 1.665 van de 4.075 woningen een harde status, deze verhouding zal hier naar verwachting ook gelden).

Van de ruim 1.000 woningen die zijn gerealiseerd in de gemeente Meierijstad, zijn in de kern Schijndel in de periode 2018-2019 240 woningen gerealiseerd. In de kern Schijndel bestaat tot 2028 een woningbehoefte van 876 woningen[6]. Rekening houdend met de gerealiseerde woningen resteert

Tabel 5 Plancapaciteit gemeente Meierijstad, stand per 1 januari 2020[4]

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	Totaal
Harde plancapaciteit	1.505	160	1.665
Zachte plancapaciteit	1.330	1.080	2.410
Totaal	**2.835**	**1.240**	**4.075**

[1] CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070.*
[2] Rabobank (2020). *Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020).*
[3] CBS (2020). In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand.
[4] De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er in de tabel kleine verschillen bestaan.
[5] Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (02-06-2020).
[6] Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (02-06-2020).

een woningbehoefte tot 2028 van 636 woningen in de kern Schijndel (876 minus 240 woningen). In de kern Schijndel liggen tot 2029 plannen voor in totaal 601 woningen (hard en zacht)[7]. Het planinitiatief aan de Gasthuisstraat is nog niet opgenomen in de plancapaciteit. De totale plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in de resterende behoefte van 636 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen in zowel de kern Schijndel als de gemeente Meierijstad.

Conclusie

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

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

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

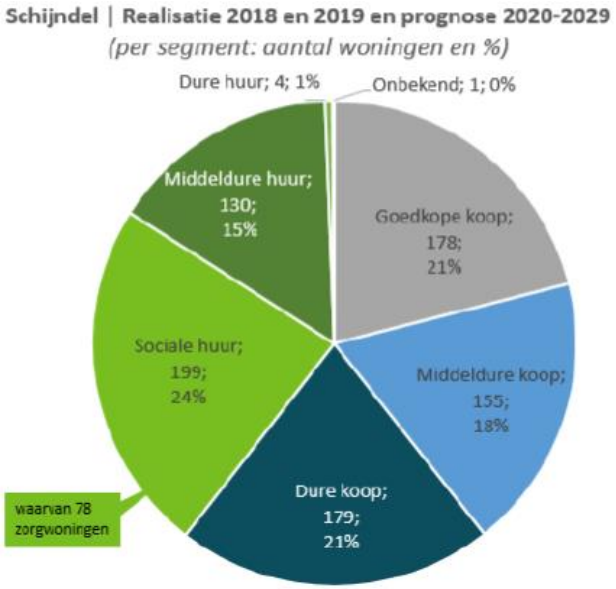
Elke vier jaar wordt een **regionaal woonwensenonderzoek Noordoost-Brabant** uitgevoerd. Het meest recente onderzoek dateert van 2019. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied (gemeente 's-Hertogenbosch, Oss stad en Berghem) en het landelijk gebied (rest van de gemeente Oss en overige gemeenten, waaronder gemeente Meierijstad). Het regionale woningmarktonderzoek is vertaald naar de lokale situatie.

In het **Woonwensenonderzoek Meierijstad 2019** wordt een match gemaakt tussen vraag en aanbod in de gemeente Meierijstad. Hieruit blijken de volgende aandachtspunten:

- Tekort aan huurappartementen. Deze vraag komt vooral van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar. De totale groep die belangstelling heeft voor een huurappartement is groot.
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€424-607). In dit segment komt de vraag vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar. Doorstromers tot 65 jaar laten echter meer woningen in dit segment achter dan dat zij 'vragen'.
- Tekort aan betaalbare koopwoningen (< 225.000). Deze vraag is vooral afkomstig van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers: het gaat zowel om appartementen als grondgebonden woningen. De vraag komt vooral van starters, maar ook doorstromers jonger en ouder dan 65 jaar. De grote vraag komt mogelijk doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog verder dalen. Daarmee zal de vraag naar kleinere woningen waarschijnlijk nog wat toenemen.
- Klein overschot aan grote koopwoningen. Dit overschot ontstaat doordat doorstromers, waarvan relatief veel 65-plussers, een grote koopwoning achterlaten. De vraag naar dit type woning blijft constant. Het zijn vooral gezinnen met kinderen die dit type wensen.

De **Woonvisie Meierijstad (2018)** stelt dat ondanks de meeste verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvinden, toch niet iedereen passend woont en niet altijd de gewenste woning beschikbaar is. Door maatschappelijke tendensen is er meer behoefte aan nieuwe woonvormen. Het aandeel sociale en middeldure huur is iets lager dan in de woonvisie wordt nagestreefd en vraagt om aandacht.

[7] Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (02-06-2020).



Figuur 4: Gerealiseerde en te realiseren plannen per segmentering kern Schijndel[8]

Tabel 6 Woningvoorraad kern Schijndel en gemeente Meierijstad[9]

	Schijndel	Gemeente Meierijstad
Eengezinswoning	82%	83%
Meergezinswoning	18%	17%
Koopwoning	66%	70%
Huurwoning corporatie	24%	21%
Huurwoning particulier	10%	9%

In de kern Schijndel geeft het woonwensenonderzoek als belangrijkste beeld:

- Een tekort aan gestapelde huurwoningen. Deze vraag komt vooral van starters.
- Een tekort aan goedkope, kleine huur- en koopwoningen.
- De komende tijd ontstaat er een theoretisch overschot aan dure koopwoningen, afhankelijk van de mate waarin 65-plussers die aangeven te willen verhuizen dit ook gaan doen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Meierijstad telt circa 34.500 woningen. Het bestaande woningaanbod geeft een vrij eenzijdig beeld. Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen (83%). Circa 70% is een koopwoning, 21% van de woningen is een sociale huurwoning. Het aandeel koopwoningen in de kern Schijndel is vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld. Het aandeel sociale huurwoningen ligt iets hoger (24%).

Kwalitatieve plancapaciteit

Figuur 4 laat zien hoe de verdeling van woningsegmenten eruit ziet tot 2029 in de kern Schijndel. De prognose tot 2029 laat zien dat de gewenste verdeling van de woonvisie grotendeels terugkomt (25% sociale huur, 15% middeldure huur, 10% goedkope koop, 20% middeldure koop, 20% dure koop en 10% variabel in te zetten). Dit maakt het geoorloofd om op de locatie aan de Gasthuisstraat alleen te voorzien in sociale huur; de ambities uit de woonvisie worden al behaald. In de kern Schijndel valt 24% van de gerealiseerde of de te realiseren woningen in de periode 2018-2029 binnen de sociale huursector.

Conclusie

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

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

[8] Raadsinformatiebrief Voortgang Woonbeleid (02-06-2020)

[9] CBS Statline (2021). Kerncijfers wijken en buurten

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna

Quickscan flora en fauna Gasthuisstraat 36 te Schijndel

Toetsing aan natuurwetgeving en -beleid



BRO
Ruimte om in te leven

colofon

titel rapport
Quickscan flora en fauna Gasthuisstraat 36 te Schijndel

datum
18 januari 2021

projectnummer
P03963

opdrachtgever
Woonmeij

BRO
projectleider
RF

opgesteld door
NL

interne controle
RdM

bron Kaft
NL

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



Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**3**
	Werkwijze quickscan flora en fauna	3
2	**Planbeschrijving**	**4**
	Huidige situatie	4
	Toekomstige situatie	4
3	**Toetsing gebiedsbescherming**	**6**
	Wettelijke gebiedsbescherming	6
	Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid	6
	Toetsing beschermde houtopstanden	6
4	**Toetsing soortenbescherming**	**8**
	Vogels	9
	Vleermuizen	9
	Grondgebonden zoogdieren	10
	Reptielen	10
	Amfibieën	10
	Vissen	10
	Ongewervelde diersoorten	10
	Vaatplanten	11
5	**Conclusie**	**12**
	Aanbevelingen	12
6	**Samenvatting**	**13**
	Geraadpleegde bronnen	14

1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van woningen en appartementen, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Werkwijze quickscan flora en fauna

In de quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen potentieel aanwezige natuurwaarden die vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid zijn beschermd. Deze werkwijze vloeit voort uit de brochure ‘Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen’ van het Ministerie van Economische Zaken van december 2016.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 14 januari 2021 tussen 10.00 – 11.00 uur door een ecoloog van BRO[1] een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan. Het was circa 3°C, licht bewolkt, zonder neerslag, met een oostenwind van 3 Bft. Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfsmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van ‘expert judgement’ nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Aan de hand van het verkennende onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is er vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

1 BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EZ genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

2 Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het noordwestelijke gedeelte van Schijndel, ten zuidwesten van de Boschweg. In figuur 1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit een voormalige kleuterschool met een verhard terrein in het noorden van het plangebied en ten zuidoosten van het gebouw een grasveld en verharde fietsenstalling. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven. De figuren 4 t/m 9 geven een impressie van het plangebied, middels foto's die zijn genomen tijdens het verkennende veldbezoek.

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om zeven grondgebonden woningen in de voormalige kleuterschool te realiseren. Daarnaast zal in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied een appartementencomplex, met acht appartementen, worden gerealiseerd. Een deel van de school (het niet monumentale deel) wordt gesloopt ten behoeven van de te realiseren parkeerplaats. Figuur 3 geeft een beeld van de toekomstige situatie.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied (1:25.000)



Figuur 2: Luchtfoto plangebied en directe omgeving



Figuur 3: Toekomstige situatie plangebied



Figuur 4: Monumentale gedeelte van voormalige kleuterschool en grasveld gezien vanaf de Jan van Amstelstraat



Figuur 5: Fietsenstalling gezien vanaf de Jan van Amstelstraat



Figuur 6: Zijkant monumentale gedeelte voormalige kleuterschool gezien vanaf Gasthuisstraat



Figuur 7: Te slopen gedeelte voormalige kleuterschool



Figuur 8: Te slopen gedeelte en achterliggende monumentale gedeelte voormalige kleuterschool



Figuur 9: Verharde terrein noordelijke gedeelte plangebied

3 Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, 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, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

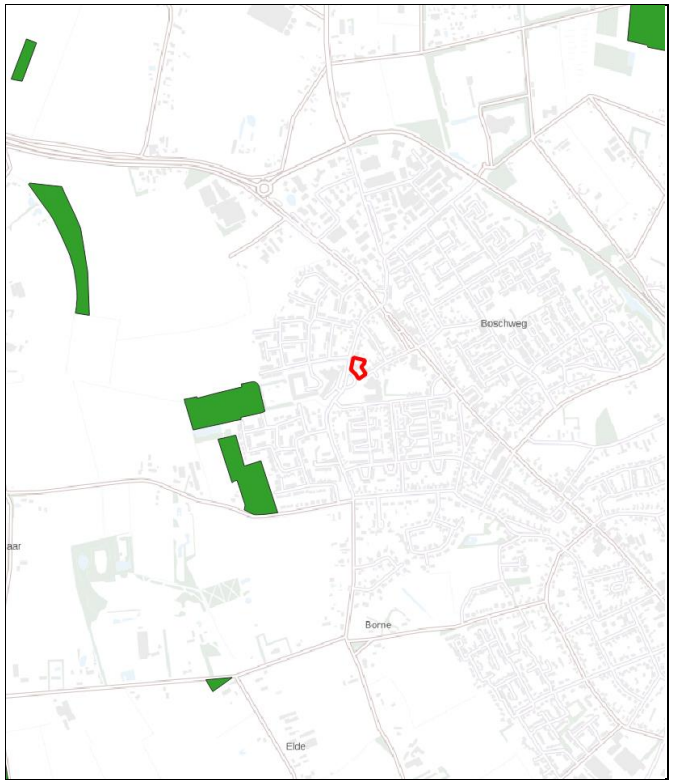
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek”, bevindt zich op circa 8,5 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB (zie figuur 10). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 325 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Figuur 10: Ligging NNB (groen) ten opzichte van perceel plangebied (rood omlijnd)

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, 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. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder arti-

kel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming 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.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

4 Toetsing soortenbescherming

De Wet natuurbescherming 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 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. 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 verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen voor vogels en overige Europese soorten (categorie 1 en 2) zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten (categorie 3) gelden verbodsbepalingen die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn. In tabel 1 zijn de verbodsbepalingen per regime weergegeven.
De Wet natuurbescherming 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 zogenoemde verbodsregels. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 3.10 Wnb) 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. Zo zijn, in tegenstelling tot een aantal andere provincies, de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) binnen de provincie Noord-Brabant niet vrijgesteld.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de

Tabel 1 Verbodsbepalingen per categorie beschermde soorten

Vogels (artikel 3.1 Wnb)	**Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb)**	**Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)**
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art. 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	-
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	-
-	*Art 3.5 lid 5* Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	*Art 3.10 lid 1c* Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

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 ontheffing 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 kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Vogels

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten').

Het monumentale gedeelte van het schoolgebouw bevat een pannendak welke geschikt kan zijn voor huismussen. Zolang er geen werkzaamheden aan het dak plaats gaan vinden zullen er geen mogelijke overtredingen zijn met betrekking tot huismus. Het te slopen gedeelte van het schoolgebouw bevat een plat dak met bitumineuze dakbedekking welke geen geschikte nestlocaties bevat voor huismus. Binnen het hele schoolgebouw zijn geen geschikte invliegopeningen voor soorten als gierzwaluw of kerkuil aanwezig. Broedlocaties van gebouwbewonende vogelsoorten binnen het te slopen gedeelte van het schoolgebouw kunnen worden uitgesloten.

In de opgaande beplanting binnen en rond het plangebied bevinden zich tevens geen jaarrond beschermde nesten van vogels als buizerd, sperwer en ransuil. Wel kunnen in de opgaande beplanting binnen het plangebied mogelijk "algemene" soorten als merel, roodborst, heggenmus, zwartkop, winterkoning en houtduif tot broeden komen.

Toetsing
Bij de sloop niet monumentale gedeelte van het schoolgebouw gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Indien bij de werkzaamheden grote aanpassingen aan het dak van het monumentale gedeelte van het schoolgebouw plaatsvinden, is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van nestlocaties van huismus noodzakelijk.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de Zoogdiervereniging is het plangebied gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis.

Het schoolgebouw noch de bomen binnen het plangebied bevatten geschikte rust- en verblijfplaatsen voor een vleermuizensoort, gezien het ontbreken van holten, open stootvoegen, kierende dakranden en andere openingen naar ruimtes onder het dak of in de spouw. Er is geen sprake van potentieel (essentieel) foerageergebied en/of vliegroutes, gezien het ontbreken van aspecten als grote hoeveelheden opgaand groen, oppervlaktewater en lijnvormige landschapselementen.

Toetsing
Het schoolgebouw bevat geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt weinig geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Soorten als egel en huisspitsmuis kunnen in het plangebied worden waargenomen. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief foerageergebied betreft de ontwikkeling geen afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Daarbij geldt voor al deze soorten een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, met name een relatief trage soort als de egel die onder dichte beplanting verscholen kan zitten. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om het werkgebied zelfstandig en veilig te kunnen verlaten. Indien noodzakelijk dienen soorten zorgvuldig te worden verplaatst naar buiten het werkgebied.

Volgens de verspreidingsgegevens komen in de omgeving van het plangebied ook de niet vrijgestelde soorten steenmarter, eekhoorn en das voor. Er zijn geen holen of nesten in het schoolgebouw, het omliggende groen of in de bomen aangetroffen die zouden kunnen dienen als schuil- of nestplaats voor een steenmarter. Binnen het plangebied zijn tevens geen nesten of sporen van de eekhoorn aangetroffen. De aanwezigheid van een das en andere strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn op basis van de verspreidingsgegevens en/of het ontbreken van geschikt habitat eveneens redelijkerwijs uitgesloten.

Toetsing
Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van RAVON zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend van de levendbarende hagedis. De waarnemingen hebben betrekking op de natuurgebieden in de omgeving. Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soorten. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten.

Toetsing
Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

In de omgeving van het plangebied zijn algemene soorten bekend als bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander. Volgens de verspreidingsgegevens zijn in de omgeving van het plangebied ook de niet vrijgestelde poelkikker, Alpenwatersalamander en kamsalamander bekend. Het plangebied bevat echter geen oppervlaktewater of schuilgelegenheid, waardoor de aanwezigheid van de meeste van deze soorten binnen het plangebied redelijkerwijs is uitgesloten. Met betrekking tot een incidenteel passerend individu van een algemene (vrijgestelde) soort is enkel de zorgplicht van toepassing.

Toetsing
De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Toetsing
Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

In de ruime omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van grote vos, kleine ijsvogelvlinder, teunisbloempijlstaart en vermiljoenkever. Al deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun habitat, die in het plangebied niet aanwezig zijn. Aanwezigheid van de overige beschermde libellen en vlinders is vanwege de verspreiding en/of aanwezig habitat uitgesloten. Aantasting van (deel)populaties van een beschermde libellen- of vlindersoort is met zekerheid niet aan de orde. De aanwezigheid van de overige beschermde ongewervelde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, is eveneens uitgesloten. Binnen het plangebied en in de omgeving is hiervoor geen geschikt habitat aanwezig.

Toetsing

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waarnemingen van beschermde soorten bekend. Gezien het aanwezige biotoop binnen het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten redelijkerwijs uitgesloten.

Toetsing
Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

5 Conclusie

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

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

Aanbevelingen

Het te slopen gebouw en plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. Deze checklist is voor iedereen gratis te downloaden van de website van Vogelbescherming (www.vogelbescherming.nl/checklist/). Daarnaast is er tevens een brochure beschikbaar omtrent het vleermuisvriendelijk bouwen. Deze brochure is onder andere te vinden op de website van de Zoogdiervereniging (www.zoogdiervereniging.nl/brochure-verschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen/).

6 Samenvatting

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 2 Overzicht effecten met betrekking tot gebiedsbescherming en te nemen vervolgstappen

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 8,5 km	Nee	-	Geen externe verstorende factoren
Natuurnetwerk Nederland	Ca. 325 m	Nee	-	Ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Tabel 3 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Indien bij de werkzaamheden ingrijpende aanpassingen (o.a. isoleren, het aanbrengen van vogelschroot etc.) aan het dak van het monumentale gedeelte van het schoolgebouw plaatsvinden, is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van nestlocaties van huismus noodzakelijk.	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Geraadpleegde bronnen

Algemene Literatuur

- Creemers, R.C.M. & J.J.C.W. van Delft (RAVON) (red.) 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden / European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.
- Dietz C., O. von Helversen & D. Nill 2011. Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. De Fontein/Tirion Uitgevers, Utrecht.
- Limpens, H., J. Regelink & R. Koelman 2010. Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen.
- Ministerie van Economische Zaken 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.
- SOVON Vogelonderzoek Nederland 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nederlandse fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

Algemene websites

- Bij12.nl (kennisdocumenten van o.a. huismus, gierzwaluw en diverse vleermuissoorten)
- Eis-nederland.nl (soortgegevens ongewervelden)
- Floron.nl (soortgegevens planten)
- Ravon.nl (soortgegevens amfibieën, reptielen en vissen)
- Sovon.nl (soortgegevens vogels)
- Synbiosys.alterra.nl/natura2000 (Natura 2000-gebieden)
- Verspreidingsatlas.nl/planten (verspreidingsgegevens planten)
- Vlinderstichting.nl (soortgegevens vlinders en libellen)
- Wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2019-01-01 (wettekst Wet natuurbescherming)
- Zoogdiervereniging.nl (soortgegevens zoogdieren)

Provinciale websites

- Bouwens, S. 2017. Handreiking Kleine Marters in relatie tot Soortbescherming. Provincie Noord-Brabant
- Brabant.nl (NNN en beschermde gebieden in Noord-Brabant)
- Dassenwerkgroepbrabant.nl (gegevens das in Noord-Brabant)
- Kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank (grenzen beschermde gebieden)

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

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

www.bro.nl | info@bro.nl

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Gasthuisstraat 36 te Schijndel

Kadastraal gemeente Schijndel, sectie H, nummer 1459 (ged.), 2626 en 2627

Projectnummer: 20203770
Datum: 1 februari 2021

zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Verkennend bodemonderzoek

Gasthuisstraat 36 te Schijndel

Kadastraal gemeente Schijndel, sectie H, nummer 1459 (ged.), 2626 en 2627

Opdrachtgever

Woonmeij
de heer K. Burgmans
Postbus 19
5480 AA Schijndel

Adviesbureau

MILON bv
Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
info@milon.nl / www.milon.nl
073 - 5477253

Status
definitief

Versie
1

Datum
1 februari 2021

Projectnummer
20203770

Normec
BRL SIKB 2000

Projectleider

T. Scheider



Kwaliteitscontrole

ing. Mark Bergmans



zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Algemeen 3
1.2 Aanleiding en doel 3
1.3 Opbouw van het rapport 3
1.4 Betrouwbaarheid en onafhankelijkheid 3
2 Milieuhygiënisch vooronderzoek 4
2.1 Algemeen 4
2.2 Afbakening en locatiegegevens 4
2.3 Gebruik, potentiële bronnen en uitgevoerde onderzoeken 7
2.4 Bodemkwaliteitskaart, bodemopbouw en geohydrologie 8
2.5 Hypothese 8
3 Uitvoering verkennend bodemonderzoek 9
3.1 Onderzoeksstrategie 9
3.2 Veldwerkzaamheden 9
3.3 Zintuiglijke waarnemingen 10
3.4 Laboratoriumwerkzaamheden 10
3.5 Analyseresultaten 11
3.6 Bespreking van de resultaten 12
4 Samenvatting en conclusies 14

Bijlagen

1. Topografische overzichtskaart
2. Situatietekening
3. Boorbeschrijvingen en zintuiglijke waarnemingen
4. Analysecertificaten
5. Toetsing analyseresultaten
6. Toetsingskader
7. Gegevens vooronderzoek

zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

1 Inleiding

1.1 Algemeen

MILON bv te Veghel heeft in opdracht van de heer Burgmans namens Woonmeij te Schijndel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Gasthuisstraat 36 te Schijndel. Het onderzoek is uitgevoerd volgens Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740.

1.2 Aanleiding en doel

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen aankoop en herontwikkeling. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

1.3 Opbouw van het rapport

In onderhavige rapportage komen de volgende aspecten aan de orde:

- resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2);
- resultaten van het verkennend bodemonderzoek (hoofdstuk 3);
- conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 4).

De bijbehorende tekening, boorprofielen, analysecertificaten, toetsingstabellen, toetsingskader en informatie uit het vooronderzoek zijn als bijlagen in deze rapportage opgenomen.

1.4 Betrouwbaarheid en onafhankelijkheid

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder de BRL SIKB 2000 “Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek”, protocol 2001 "Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen" en protocol 2002 "Het nemen van grondwatermonsters". MILON bv is gecertificeerd volgens dit procescertificaat.

Het onderzoek is geheel onafhankelijk uitgevoerd. MILON bv is geen eigenaar van de onderzoekslocatie en is financieel niet gelieerd aan de opdrachtgever.

Het onderzoek is met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen uitgevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses worden uitgevoerd. Daarom kan niet geheel uitgesloten worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen. MILON bv acht zich niet aansprakelijk voor eventueel hieruit voortvloeiende (financiële) schade.

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

2 Milieuhygiënisch vooronderzoek

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725:2017 nl Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek.

Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Ook kunnen de resultaten van het vooronderzoek worden gebruikt bij de interpretatie van de resultaten van het bodemonderzoek. Om dit doel te bereiken wordt relevante informatie over de onderzoekslocatie en eventueel de beïnvloeding vanuit de directe omgeving verzameld, geanalyseerd en geïnterpreteerd.

Uiteindelijk dienen in het vooronderzoek de onderzoeksvragen uit de NEN 5725 'Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek' beantwoord te worden. Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Informatie opdrachtgever en eigenaar;
- Informatie overheid inzake bodemonderzoeken, ophooglagen, vergunningen, (voormalige) brandstoftanks en andere mogelijke relevante informatie;
- Website Bodemloket;
- Historisch topografisch kaartmateriaal, website topotijdreis;
- Actuele luchtfoto’s (Google Earth en Bing Kaarten);
- Grondwaterkaart van Nederland/DINOloket;
- Kadaster.

Voorafgaand aan de uitvoering van het veldwerk is een terreininspectie uitgevoerd. De resultaten van deze inspectie zijn opgenomen in onderhavig hoofdstuk.

2.2 Afbakening en locatiegegevens

Het onderzoeksgebied voor het vooronderzoek is geografisch afgebakend tot de onderzoekslocatie en de aangrenzende percelen tot 25 meter vanaf de grens van de onderzoekslocatie. In verticale richting is de locatie afgebakend tot 5 meter beneden maaiveld. Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in relatie tot het doel van het onderzoek wordt deze afbakening voldoende geacht.

In tabel 1 zijn de locatiegegevens weergegeven.

zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Tabel 1: Overzicht locatiegegevens

Adres locatie	Gasthuisstraat 36	
Kadastrale gegevens locatie	gemeente Schijndel, sectie H, perceelnummers 1459 (ged.), 2626 en 2627	www.planviewer.nl/kaart
Coördinaten Rijksdriehoekstelsel	x: 157047 y: 404312	https://www.pdok.nl/viewer/
Oppervlakte locatie (in m^2)	circa 2.140	www.planviewer.nl/kaart
Oppervlakte bebouwd (in m^2)	circa 520	www.planviewer.nl/kaart
Huidig gebruik	voormalige school	
Verhardingen	klinkers en tegels	

De regionale ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven op de topografische overzichtskaart in bijlage 1 en de luchtfoto in figuur 1.



Figuur 1: luchtfoto met globale ligging onderzoekslocatie (rood omrand) ***bron: Google Maps***

De locatie betreft een voormalig school terrein. Op het zuidelijk terrein zal nieuwbouw gerealiseerd worden. De onderzoekslocatie ligt binnen de bebouwde kom. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Voor een indruk van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar figuur 2 en de situatietekening in bijlage 2.

zuiver in advies & onderzoek

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl



Figuur 2: huidige situatie (6 foto's) ***bron: locatie-inspectie MILON bv***

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

2.3 Gebruik, potentiële bronnen en uitgevoerde onderzoeken

Gebruik en potentiële bronnen
Volgens historisch topografisch kaartmateriaal (topotijdreis.nl) zijn de Gasthuisstraat en de Jan van Amstelstraat voor 1900 gebouwd. De omgeving was toen extensief bebouwd en in agrarisch gebruik. Volgens kadastrale gegevens (bagviewer.kadaster.nl) is de onderzoekslocatie voor het eerst in 1930 bebouwd, echter is tot 1956 op historisch kaart materiaal geen bebouwing op de locatie te zien. Het gebruik van de omgeving als agrarisch land is in de jaren 60 en 70 van het vorige eeuw langzaam verandert in een buitenwijk van Schijndel. Volgens historisch kaart materiaal is de bebouwing van het perceel in de jaren 80 van de vorige eeuw verandert. Destijds was ook het zuidelijke deel van de locatie (huidige fietsenstalling) bebouwd. Deze bebouwing is in begin van de jaren 2000 verwijderd. Bij deze bebouwing was een ondergrondse olietank aanwezig. De tank en ook de ontluchting waren, volgens informatie van de gemeente, niet binnen de huidige onderzoekslocatie gelegen (zie bijlage 7 en de tekening in bijlage 2). De huidige fietsenstalling is tussen 2012 en 2013 aangelegd. Voor zover bekend is de locatie sinds dien niet meer verandert.

Voor zover bekend zijn op of nabij de onderzoekslocatie geen verdachte locaties aanwezig of aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd. Tijdens de locatie inspectie is onder de verhardingen geen puin aangetroffen.

PFAS
Sinds 8 juli 2019 is het 'tijdelijk handelingskader PFAS' in werking getreden. Hiermee is vastgesteld dat grond in Nederland verdacht is op het diffuus voorkomen van PFAS boven de bepalingsgrens via atmosferische depositie als het gaat om bovengrond of als grond is geroerd. De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. Er zijn op locatie geen directe bronnen bekend voor PFAS verontreiniging. Algemeen is bekend dat door depositie PFAS in de bodem voorkomt in Nederland.

Asbest
Aangezien de bouwhistorische geschiedenis van de locatie kan de aanwezigheid van asbest op de locatie aanwezige gebouwen niet uitgesloten worden. Echter wordt het niet waarschijnlijk geacht dat asbesthoudende materialen vanuit het pand in de bodem terecht zijn gekomen. Binnen de onderzoekslocatie hebben, voor zover bekend, geen sloopactiviteiten en/of geen calamiteiten plaatsgevonden, waarbij asbest op of in de bodem is geraakt.

Uitgevoerde bodemonderzoeken
Binnen de onderzoekslocatie zijn tot op heden geen bodemonderzoeken uitgevoerd. In de omgeving zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken betreffen:

1. Verkennend onderzoek NEN 5740 Cornelis Trompstraat 47; Kragten; d.d. 19-04-2010
2. Verkennend onderzoek Lidwinastraat; Geofox-Lexmond BV; d.d. 17-11-2005
3. BOOT Lidwinastraat - Lidwinahof; MILON; d.d. 20-11-2008

Rapport 1 heeft betrekking op de zuidelijk liggende Cornelis Trompstraat 47, de rapporten 2 en 3 hebben betrekking op de westelijk liggende Lidwinastraat. Uit het omgevingsrapport kan geconcludeerd worden dat tijdens de onderzoeken geen relevante verontreinigingen voor het huidige onderzoek ter voorschijn zijn gekomen.

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

2.4 Bodemkwaliteitskaart, bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie heeft een globale hoogteligging van circa 7,6 m+NAP. De gegevens van de bodemopbouw tot 25 m-mv zijn verkregen van DINOloket (uitgifte portaal van TNO, Geologische Dienst Nederland).

Vanaf maaiveld tot circa 29,1 m-mv bestaat de bodem uit de formatie van Boxtel (zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, weinig zandige klei en grof zand). Hieronder is de formatie van Beegden (zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, weinig zandige klei en fijn zand) aanwezig. Volgens opgave van de provincie Noord Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringvrije zone. Het aanwezig zijn van ongeregistreerde onttrekkingen in de directe omgeving is niet bekend en wordt derhalve niet uitgesloten. Voor zover bekend wordt binnen het onderzoeksgebied geen grondwater onttrokken.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen in een gebied waarin de bodemkwaliteit op onbelaste percelen naar verwachting zal voldoen aan de bodem-kwaliteitsklasse wonen. De onderzoekslocatie is gelegen in de bodemfunctieklasse wonen.

2.5 Hypothese

Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bodem binnen de onderzoekslocatie niet eerder vastgesteld.
Gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten op de locatie en in de directe omgeving is de locatie onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierom wordt, conform de NEN 5740, de locatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL). Binnen de onderzoekslocatie worden geen andere stoffen verwacht dan de parameters uit het standaardpakket grond en het standaardpakket grondwater.

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

3 Uitvoering verkennend bodemonderzoek

3.1 Onderzoeksstrategie

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740:2009+A1:2016 nl bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond.

Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek en gestelde hypothese wordt het bodemonderzoek uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL). De veldwerkzaamheden en de te analyseren grond- en grondwatermonsters zijn vastgesteld op basis van de totale oppervlakte van de onderzoekslocatie en weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Veldwerkzaamheden en analyses

Oppervlakte (m^2)	Boringen en peilbuizen			Laboratorium (analyses)*		
	tot 0,5 m-mv	tot 2,0 m-mv	peilbuis	bovengrond	ondergrond	grondwater
2.140	9	2	1	2x std.p.+PFAS	1x std.p.+PFAS	1x std.p.

*het standaardpakket (std.p.) voor grond bestaat uit barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, PAK, PCB, minerale olie, lutum en organisch stof. Het standaardpakket voor grondwater bestaat uit barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, minerale olie, vluchtige aromatische en vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen.

3.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn onder certificaat uitgevoerd door MILON bv, conform de vigerende versie van de BRL SIKB 2000 en protocollen 2001 en 2002. MILON bv is voor deze werkzaamheden gecertificeerd door Normec Certification (nummer EC-SIK-20269) en is erkend door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Op 8 december 2020 zijn de veldwerkzaamheden uitgevoerd door de heer R.C.J. (Reinoud) de Jong, erkend en ervaren veldwerker en medewerker van MILON bv. Veldwerkers van MILON bv zijn opgeleid voor het herkennen van asbesthoudende materialen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het verrichten van handboringen en plaatsen van peilbuizen conform tabel 2;
- het zintuiglijk beoordelen, beschrijven en het bemonsteren van de grond per 0,5 meter of gelijkwaardige laag;
- het afpompen van het grondwater in de peilbuis na plaatsing.

Op 15 december 2020 heeft de bemonstering van het grondwater plaatsgevonden, uitgevoerd door de heer N.A.P. (Niels) van Rooij, erkend en ervaren veldwerker en medewerker van MILON bv. Hierbij zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het bepalen van de grondwaterstand;
- het afpompen van het grondwater in de peilbuis, waarbij gelijktijdig de zuurgraad, geleiding en troebelheid van het grondwater zijn gemeten;
- het bemonsteren van het grondwater.

Ten behoeve van de analyse van zware metalen is het grondwater tijdens de grondwaterbemonstering gefiltreerd middels een 0,45 µm filter.

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

3.3 Zintuiglijke waarnemingen

De onderzoekslocatie is plaatselijk verhard middels tegels (fietsenstalling). De bovengrond bestaat overwegend uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand. In de ondergrond wordt zwak siltig matig fijn zand aangetroffen, plaatselijk grindhoudend. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Specifiek wordt vermeld dat geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Door een gesloten hek was het niet mogelijk om op het noordwestelijke deel van de locatie monsters te nemen. Echter gezien het gebruik wordt beïnvloeding van de betrouwbaarheid van het onderzoek hierdoor minimaal geacht.

Voor meer informatie betreffende de bodemopbouw en de zintuiglijke waarnemingen wordt verwezen naar de boorbeschrijvingen in bijlage 3. Voor de ligging van de boorpunten wordt verwezen naar de situatietekening in bijlage 2. In tabel 3 zijn de resultaten van de uitgevoerde veldmetingen tijdens de grondwaterbemonstering weergegeven. De gemeten zuurgraad (pH), geleidingsvermogen (EGV) en troebelheid (NTU) zijn als normaal te beschouwen voor de waargenomen bodemopbouw en de ligging van de locatie.

Tabel 3: Veldmetingen en zintuiglijke waarnemingen

Peilbuis	Filterstelling (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	pH (-)	EGV (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
01	2,30 - 3,30	1,67	6,6	637	3,26

3.4 Laboratoriumwerkzaamheden

De grond- en grondwatermonsters zijn ter analyse aangeboden aan SYNLAB Analytics & Services B.V. te Rotterdam. SYNLAB Analytics & Services B.V. is door de Raad voor Accreditatie (RvA) geaccrediteerd conform NEN-EN-ISO/IEC 17025:2005 (onder nummer L028) en erkend door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat voor de 'Analyse milieuhygiënisch bodemonderzoek' (AS3000).

Van de in het veld genomen en separaat verpakte grondmonsters zijn, in opdracht van de projectleider van MILON bv, in het laboratorium mengmonsters samengesteld. In tabel 4 zijn per mengmonster de individuele grondmonsters en de zintuiglijke waarnemingen weergegeven.

Tabel 4: Monstersamenstelling en zintuiglijke waarnemingen

Analyse-monster	Monstertraject (m -mv)	Deelmonsters	Zintuiglijke waarnemingen	Aangevraagde analyses
MMBG1	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50) 02 (0,00 - 0,40) 05 (0,00 - 0,50) 10 (0,20 - 0,50) 11 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50)	zwak grindhoudend	Standaardpakket PFAS (30) advieslijst 12 juli
MMBG2	0,00 - 0,50	04 (0,20 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 07 (0,30 - 0,50) 08 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50)	-	Standaardpakket PFAS (30) advieslijst 12 juli
MMOG	0,40 - 1,80	01 (1,30 - 1,80) 02 (0,40 - 0,70) 02 (0,70 - 1,00) 03 (0,40 - 0,70) 03 (0,70 - 1,20)	-	Standaardpakket PFAS (30) advieslijst 12 juli

- : geen bijzonderheden waargenomen;
sporen/resten: <1% antropogene bijmenging.

Alle analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4. In de bijlage van deze certificaten zijn opmerkingen geplaatst omdat verschillen zijn geconstateerd met de te hanteren richtlijnen. Beïnvloeding van de betrouwbaarheid van de analyses wordt echter minimaal geacht.

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

3.5 Analyseresultaten

Toetsing van de analyseresultaten (Wet bodembescherming)
De toetsing van de analyseresultaten voor de (boven- en onder)grond en het grondwater is weergegeven in bijlage 5. Een samenvatting van de toetsing is weergegeven in tabel 5 en tabel 6. In deze tabellen zijn uitsluitend de verhoogde parameters en de bijbehorende indexwaarde weergegeven. In bijlage 6 is een uitgebreide beschrijving van het gehanteerde toetsingskader bijgevoegd.

Tabel 5: Toetsing van de analyseresultaten (grond)

Analyse-monster	Monstertraject (m -mv)	Deelmonsters	Zintuiglijke waarnemingen	> AW	Index >0,5	> I
MMBG1	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50) 02 (0,00 - 0,40) 05 (0,00 - 0,50) 10 (0,20 - 0,50) 11 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50)	zwak grindhoudend	-	-	-
MMBG2	0,00 - 0,50	04 (0,20 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 07 (0,30 - 0,50) 08 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50)	~	PCB (0,24) zink (0,1) lood (0,05)	-	-
MMOG	0,40 - 1,80	01 (1,30 - 1,80) 02 (0,40 - 0,70) 02 (0,70 - 1,00) 03 (0,40 - 0,70) 03 (0,70 - 1,20)	~	-	-	-

~ : geen bijzonderheden waargenomen;
sporen/resten: <1% antropogene bijmenging;
-: het gehalte is lager of gelijk aan de betreffende toetsingswaarde;
>AW: het gehalte is hoger dan de achtergrondwaarde, maar de indexwaarde is maximaal gelijk aan 0,5 (licht verontreinigd);
Index >0,5: het gehalte is hoger dan de achtergrondwaarde en de indexwaarde is hoger dan 0,5, maar maximaal gelijk aan 1 (matig verontreinigd);
>I: het gehalte is hoger dan de interventiewaarde (ernstig verontreinigd).

Tabel 6: Toetsing van de analyseresultaten (grondwater)

Analyse-monster	Filterstelling (m -mv)	> S (+index)	Index >0,5	> I
01-1-1	2,30 - 3,30	barium (0,01)	-	-

-: de concentratie is lager of gelijk aan de betreffende toetsingswaarde;
>S: de concentratie is hoger dan de streefwaarde, maar de indexwaarde is maximaal gelijk aan 0,5 (licht verontreinigd);
Index >0,5: het gehalte is hoger dan de streefwaarde en de indexwaarde is hoger dan 0,5, maar maximaal gelijk aan 1 (matig verontreinigd);
>I: het gehalte is hoger dan de interventiewaarde (ernstig verontreinigd).

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Toetsing van de analyseresultaten (Besluit bodemkwaliteit PFAS)
De toetsing van de analyseresultaten voor PFAS is weergegeven in bijlage 5. Een samenvatting van de toetsing is weergegeven in tabel 7. In bijlage 6 is een uitgebreide beschrijving van het gehanteerde toetsingskader bijgevoegd. In de mengmonsters zijn meerdere verhoogde parameters aangetroffen. De bovengrond heeft de bodemfunctieklassen wonen en de ondergrond heeft de bodemfunctieklasse landbouw/natuur. De grond afkomstig van de locatie is op landbodem elders boven grondwaterniveau grootschalig toepasbaar. De ondergrond is tevens onder grondwaterniveau toepasbaar.

Tabel 7: Verhoogde analyseresultaten PFAS (bovengrond) boven detectiegrens

Monster	Monstertraject	Op landbodem			
		Toepassen boven grondwaterniveau			Toepassen onder grondwaterniveau (incl. grootschalig)
		Bodemfunctieklasse	Grootschalig toepassen	In GWBG	
MMBG1	0,00 - 0,50	Landbouw/Natuur	Toepasbaar	Niet toepasbaar	Toepasbaar
MMBG2	0,00 - 0,50	Wonen	Toepasbaar	Niet toepasbaar	Niet toepasbaar
MMOG	0,40 - 1,80	Landbouw/Natuur	Toepasbaar	Niet toepasbaar	Toepasbaar

GWBG: grondwaterbeschermingsgebied.

3.6 Bespreking van de resultaten

Grond
Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehaltes PCB, lood en zink aangetoond.

Voor de gemeten gehaltes is geen eenduidige verklaring aanwezig. Op de locatie is sprake van lichte verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Grondwater
Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetoond.

Barium is een zwaar metaal dat als spoorelement van nature in het grondwater voorkomt. Voor de lichte verhoging ten opzichte van de streefwaarde is geen eenduidige verklaring voorhanden. Omdat barium in de grond niet noemenswaardig verhoogd is gemeten en geen locatie specifieke bron kan worden aangewezen, wordt het waarschijnlijk geacht dat het hier een verhoogde achtergrondconcentratie betreft. Aanvullend grondwateronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Toetsing hypothese

Door de aangetoonde licht verhoogde gehaltes in de grond en licht verhoogde concentratie in het grondwater dient de opgestelde hypothese '*onverdachte locatie'* formeel verworpen te worden en te worden vervangen door de hypothese '*verdachte locatie*'.

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

4 Samenvatting en conclusies

MILON bv te Veghel heeft in opdracht van de heer Burgmans namens Woonmeij te Schijndel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Gasthuisstraat 36 te Schijndel. Het onderzoek is uitgevoerd volgens Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen aankoop en herontwikkeling. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

Vooronderzoek
Volgens kadastrale gegevens is de locatie voor het eerst in 1930 bebouwd. In de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw is de omgeving steeds intensiever bebouwd en langzaam verandert in een buitenwijk van Schijndel. De locatie is in gebruik geweest als school. Omstreeks 2012 is de, op de locatie aanwezige, fietsenstalling aangelegd. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 2.140 m^2 waarvan circa 520 m^2 bebouwd is.

Voor zover bekend zijn op of nabij de onderzoekslocatie geen verdachte locaties aanwezig of aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd.
Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Derhalve is conform NEN 5740 de locatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL).

Verkennend bodemonderzoek
Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Asbestverdacht materiaal is niet aangetroffen. Door een gesloten hek zijn geen monsters op het noordwestelijke deel van de locatie genomen. De bovengrond heeft de bodemfunctieklassen wonen en de ondergrond heeft de bodemfunctieklasse landbouw/natuur. De grond afkomstig van de locatie is op landbodem elders grootschalig boven grondwaterniveau toepasbaar. De ondergrond is ook onder grondwaterniveau toepasbaar. In tabel 8 zijn de analyseresultaten samengevat.

Tabel 8: Onderzoeksresultaten grond en grondwater

Bodemlaag	Parameter*	Toetsing Wbb	Bodemfunctieklasse PFAS
bovengrond	PCB, zink, lood	licht verhoogd	wonen
ondergrond		niet verhoogd	Landbouw/natuur
grondwater	barium	licht verhoogd	n.v.t.

*: uitsluitend de verhoogde parameters zijn weergeven;
Wbb: Wet Bodembescherming.

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

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Algemeen wordt opgemerkt dat dit verkennend bodemonderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

Bijlage 4 Waterparagraaf

aeres milieu

ingenieursbureau voor bodem, archeologie, geohydrologie, ecologie

Waterparagraaf
Gasthuisstraat 36, Schijndel

Waterparagraaf
Gasthuisstraat 36, Schijndel



Aeres Milieu Projectnummer	:	AM21025
Status rapport	:	Definitief (versie 1)
Datum	:	1 september 2021
Opdrachtgever	:	BRO Amsterdam Sarphati Plaza Rhijnspoorplein 38 1018 TX Amsterdam
Opgesteld door	:	L. de Graaff, MSc.
Paraaf	:	
Gecontroleerd door	:	dhr. M. Vrolix bc.
Paraaf	:	

Aeres Milieu B.V.
Noordhoven 4
6042 NW ROERMOND
(t) 0475 – 320 000
e-mail: info@aeres-milieu.nl
www.aeres-milieu.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

2. WATERHUISHOUDKUNDIG SYSTEEM 8

2.1 Inleiding 8

2.2 Watersystemen 8

3. PLANREALISATIE EN AFWEGINGEN 11

4. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 13

Bijlage 1: Topografische overzichtskaart .....

Bijlage 2: Concepttekening planvoornemen .....

Bijlage 3: Geraadpleegde literatuur .....

1. INLEIDING

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld voor de realisatie van appartementen in het voormalige schoolgebouw langs de Gasthuisstraat in Schijndel. Het pand is deels monumentaal en staat op de gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Meierijstad. Afbeelding 1 geeft de huidige situatie weer en in bijlage 1 is een topografisch overzicht van de omgeving opgenomen.

Adres onderzoekslocatie	: Gasthuisstraat 36, Schijndel
Gemeente	: Meierijstad
Waterschap	: Aa en Maas
Kadastrale registratie	: Schijndel, Sectie H, nummers 2626, 2627 en 6306
Oppervlakte	: circa 2.115 m²
Peil maaiveld	: 7,3 tot 7,6 meter +NAP
Peil grondwater	: 6,3 meter +NAP



Afbeelding 1.: Globale begrenzing onderzoekslocatie (rood omlijnd). Bron luchtfoto: PDOK-viewer

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van de waterparagraaf is het voorgenomen projectplan om in het voormalige schoolgebouw langs de Gasthuisstraat en Jan van Amstelstraat appartementen te realiseren. Hierbij wordt een deel van het gebouw afgebroken om plaats te maken voor nieuwbouw en parkeerplaatsen. In totaal zullen er 15 wooneenheden worden gerealiseerd, waarvan 7 in het bestaande pand en 8 in de nieuwbouw.

Bij de herinrichting van percelen is het verplicht om aan te geven hoe er wordt omgegaan met toekomstige (afval)waterstromen om eventuele wateroverlast te vermijden.

Deze waterparagraaf beschrijft de huidige watersystemen en analyseert de gevolgen van het planvoornemen op het watersysteem. Afbeelding 2 geeft het planvoornemen weer en een grote tekening is opgenomen in bijlage 2.



Afbeelding 2: Voorgenomen planontwikkeling (bron: opdrachtgever)

Doel

Het doel van deze rapportage is een beschrijving te geven van de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen nieuwbouw op het perceel voor de waterhuishouding. Hiervoor zijn de bestaande waterhuishouding, gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden tot het bekomen van een duurzame herontwikkeling kort beschreven.

Onderzoek

Aeres Milieu B.V. werkt voor de opdrachtgever als onafhankelijk onderzoek- en adviesbureau, en heeft geen binding met de onderzoekslocatie.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren.

De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem, zie ook bijlage 3.

Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Door inwerkingtreding van de interim Omgevingsvisie van de Provincie Noord-Brabant wordt ingespeeld op de nieuwe beleidsaspecten en benodigde onderbouwing.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheer-plan "Werken met water. Voor nu en later" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater hebben.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de voorgenomen werkzaamheden kan een vergunning benodigd zijn.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Op basis van de kernkwaliteiten van de gemeente Meierijstad, de Watervisie samenwerkingsregio As50+ en de Visie Meierijstad is een gezamenlijke visie opgesteld over de toekomstige invulling van de watertaken. Om de visie te kunnen verwezenlijken zijn in het document een aantal speerpunten en aandachtsvelden bij de uitvoering van de reguliere werkzaamheden van belang. Om dit te bereiken wordt zoveel als mogelijk de maatschappij betrokken. Op particulier terrein liggen nog veel kansen en een hoger waterbewustzijn leidt tot meer acceptatie en aangepast gedrag.

Binnen de waterketen en het watersysteem benut men de economische potentie om duurzaam om te gaan met energie/grondstoffen en water te (her)gebruiken voor recreatie en toerisme. Bij (her)ontwikkelingen en reconstructies dient zo goed mogelijk de boven- en ondergrondse ruimte benut te worden. Dit kan alleen door intensief samen te werken met de waterpartner

Een planontwikkeling mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem.

Door middel van deze rapportage wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem.

Leeswijzer

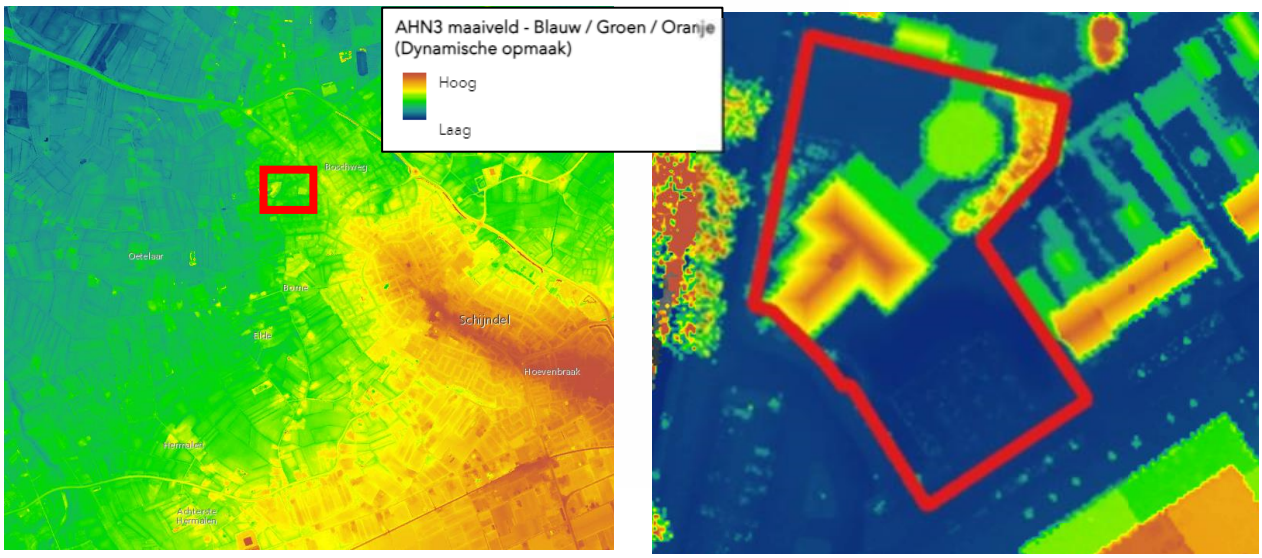
In hoofdstuk 2 wordt het huidige waterhuishoudkundig systeem beschreven met in hoofdstuk 3 de gevolgen van en door het planvoornemen. Hoofdstuk 4 beschrijft nog enkele algemene aandachtspunten en randvoorwaarden.

2. WATERHUISHOUDKUNDIG SYSTEEM

2.1 Inleiding

Het plangebied ligt noordelijk binnen de bebouwde kom van Schijndel. De westzijde grenst aan de Gasthuisstraat en de zuidzijde aan de Jan van Amstelstraat. Zuidwestelijk is momenteel een parkeerplaats aanwezig en in het noorden ligt een woning met tuin (Gasthuisstraat nr. 30). Het Gasthuis ligt ten westen van het plangebied en de basisschool de Vossenberg in het zuiden. Afbeelding 1 geeft de huidige situatie weer en een topografisch overzicht is opgenomen in bijlage 1.

Voor de nieuwbouw van een woning is voldoende drooglegging benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied ligt op de overgang van het hoger gelegen stedelijk gebied naar het lager gelegen buitengebied. Op het perceel is een klein hoogteverschil aanwezig. Het grasveld en fietsenstalling langs de Jan van Amstelstraat liggen op circa 7,3 m +NAP en het speelpleintje langs de Gasthuisstraat op circa 7,6 m +NAP. De aangrenzende straten liggen op circa 7,5 m +NAP. Afbeelding 3 geeft de genoemde hoogteverschillen weer.



Afbeelding 3: Hoogtekaart plangebied en omgeving met aanduiding ligging (bron: AHN Nederland)

2.2 Watersystemen

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grond-, oppervlakte-, afval- en hemelwater. Hieronder zijn deze aspecten kort beschreven.

Grondwater

Grondwater kan voor grote problemen zorgen indien er niet genoeg drooglegging is tussen de bouwpeil en de grondwaterspiegel. Hierbij is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van belang. Om grondwateroverlast zo veel mogelijk te vermijden wordt er een minimale drooglegging geadviseerd van 50 centimeter bij tuinen en 70 centimeter bij bebouwing met kruipruimte (t.o.v. onderzijde vloer). Van de onderzoekslocatie is diverse informatie beschikbaar in het Dinoloket, bodematlas Noord-Brabant, bodemdata Nederland en ons eigen archief.

Schijndel ligt op de zuidelijke zandgebied van Nederland en wordt gekenmerkt door een toplaag van dekzand. Het plangebied ligt volgens de geomorfologische kaart op een dekzandwelving en heeft naar verwachting een hoge zwarte enkeerdgronden met lemig fijn zand.

De doorlatendheid van de bodem is over het algemeen matig tot goed. Echter uit de data van het DINO loket blijkt dat er op circa 1,5 m-mv een leemlaag te verwachten is binnen het plangebied. Deze ondoorlatende laag heeft een negatieve invloed op de infiltratiesnelheid van water in de bodem. Tabel 1 geeft een schematisch overzicht van de bodemopbouw.

Diepte [m-mv.]	Lithostratigrafie	Lithologie
0-1,5	Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden en Laagpakket van Kootwijk	Zand, zeer fijn tot matig grof, lokaal siltig
1,5-3,0	Formatie van Boxtel, Laagpakket van Liempde	Leem, zwak tot sterk zandig, lokaal humeus
3,0-25,5	Formatie van Boxtel	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig; klei, siltig tot zandig, humeus; veen, kleiig
25,5-28,5	Formatie van Boxtel, Laagpakket van Best	Leem, zwak tot sterk zandig, lokaal humeus, kalkloos; zand, matig fijn, lokaal siltig

Tabel 1: Geo(hydro)logische indeling (bron: Dinoloket)

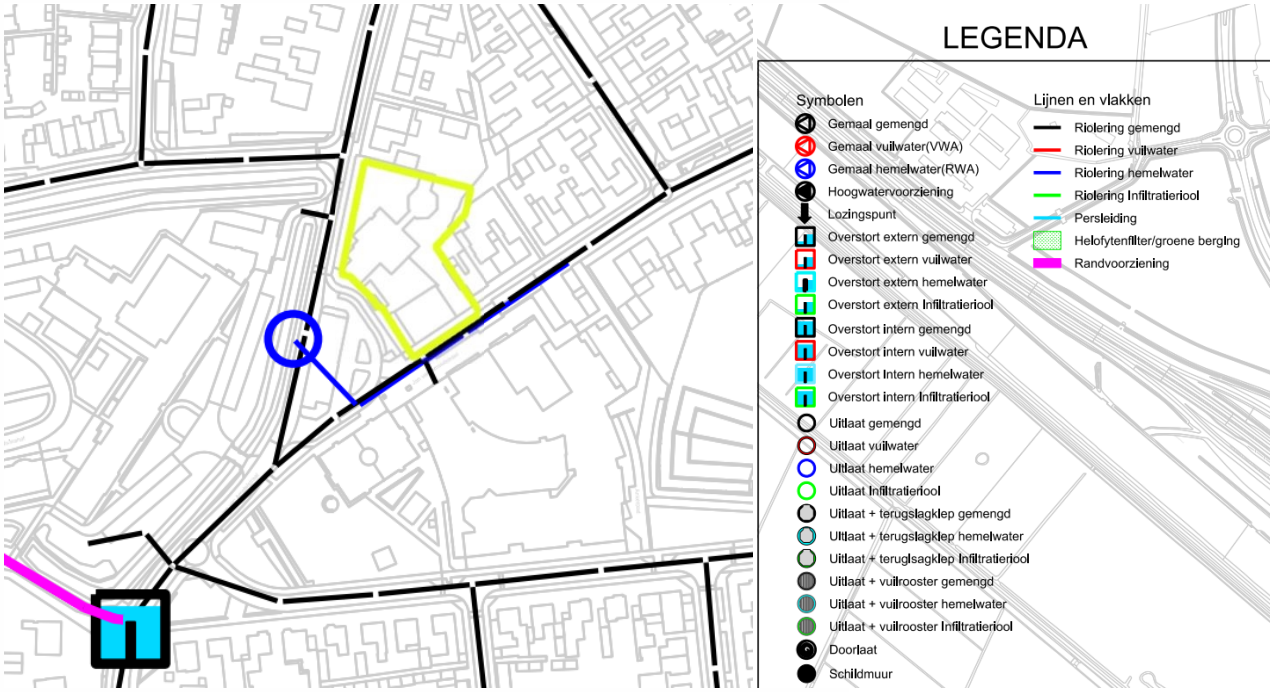
Nabij de onderzoekslocatie zijn meetgegevens bekend van TNO-peilbuizen die over een lange tijd de grondwaterstanden monitoren. Uit deze gegevens blijk dat het grondwater gemiddeld op circa 6,3 m +NAP voorkomt en een GHG op circa 6,8 m +NAP te verwachten is. De stroming van het grondwater is globaal noordwestelijk gericht. Voor zover bekend ligt het plangebied niet in een waterwingebied of een bijhorende beschermingszone.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig door de ligging in stedelijk gebied. Aan de westzijde van de Gasthuisstraat is een sloot aanwezig die afbuigt naar de Lidwinastraat. De sloot wordt onder andere gebruikt voor het afvoeren van hemelwater en valt onder het beheer van de gemeente Meierijstad.

Afvalwater

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel. De gemeente Meierijstad heeft als doelstelling om zoveel mogelijk woningen af te koppelen of aan te sluiten op een gescheiden rioolstelsel. Onder de Jan van Amstelstraat is een hemelwaterriool aanwezig die het hemelwater afvoert naar de sloot langs de Gasthuisstraat. Zie afbeelding 4 voor een overzicht van het rioolstelsel in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 4: Rioolstructuur in Schijndel met het plangebied geel omlijnd. Bron: VGRP Meierijstad, bijlage D

Hemelwater

Het onderzoeksgebied is momenteel voor meer dan de helft verhard. Deze verharding is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Bij de voorgenomen herontwikkeling met nieuwbouw kan het hemelwater 100% gescheiden gehouden worden. Vanuit de gemeente Meierijstad is de ambitie om zoveel mogelijk hemelwater op eigen terrein te verwerken, bij voorkeur door middel van infiltratie in de bodem. Het onderzoeksgebied ligt volgens de bodematlas van provincie Noord-Brabant niet in een infiltratiegebied met een kans op kwel. De verwachte bodemopbouw laat tevens een slecht doorlatende laag zien op circa 1,5 meter onder het maaiveld. Hierdoor zal hemelwater binnen het plangebied voornamelijk in de horizontale richting verspreiden. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij eventuele voorzieningen. Bij aanleg van een (absolute) infiltratievoorziening dient voorafgaand een infiltratie onderzoek uitgevoerd te worden.

Het afkoppelen en infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen (zie ook hoofdstuk 3). De onderbouwing voor de geplande nieuwbouw is in volgend hoofdstuk beschreven.

3. PLANREALISATIE EN AFWEGINGEN

Het planvoornemen is om appartementen te realiseren in het voormalige schoolgebouw aan de Gasthuisstraat 36. Een deel van de huidige bebouwing blijft bestaan, waarin 7 appartementen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de huidige fietsenstalling wil men een nieuwbouw met 8 appartementen realiseren. Verder worden er parkeerplaatsen en bergingen gebouwd.

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

De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Bij eventuele bemaling en/of lozing ten behoeve van de nieuwbouw is het besluit Lozingen buiten inrichtingen van toepassing. Bij toepassing dient ten tijde een melding/vergunning bij de gemeente aangevraagd te worden. Door het planvoornemen met appartementen is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten. Gezien het gebruik als schoolgebouw vormt de afvalwaterafvoer van 15 appartementen geen probleem voor het bestaande stelsel. Een wijziging aan de aansluiting dient ten tijde bij de gemeente aangevraagd te worden.

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

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

Door de herinrichting van het plangebied is een wijziging in het verhard oppervlak te verwachten. De bestaande verharding is bepaald op basis van de luchtfoto. Op basis van de projecttekening in afbeelding 2 is de toekomstige verharding vastgesteld. Tabel 2 geeft het overzicht tussen de huidige en toekomstige situatie weer.

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

Tabel 2: Overzicht toe- en afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat door het voorgenomen bouwplan het verhard oppervlak licht toeneemt met ca. 105 m². Vanuit het waterschap is hiervoor geen compensatie vereist. Vanuit het gemeentelijk beleid is wel waterberging benodigd. Voor de toename bedraagt de waterberging circa 6,3 m³.

Naar verwachting is er een slecht doorlatende bodem aanwezig en is op basis van de verwachting een infiltratievoorziening afgeraden. Bij de aanleg van een (absolute) infiltratievoorziening is een infiltratieonderzoek geadviseerd. Verder dient rekening gehouden te worden met de verwachte GHG op ca. 0,7 m-m-v.

Derhalve is gekeken naar bergingsmogelijkheden. Deze zijn hieronder opgesomd:

- Aanleg ondiepe wadi (berging en infiltratie) voor ca. 6,3 m^3 tussen de twee panden met een overloop naar het gemeentelijk stelsel;
- aanleg waterpasserende bestrating ter plaatse van de parkeervakken;
- ondergrondse berging ter plaatse van de parkeervakken/toegangsweg (bijvoorbeeld rockflow);
- toepassing groendak of daktuin (ca. 200 m^2 x 30 mm; indien mogelijk);
- Aansluiting gescheiden HWA-stelsel naar oppervlaktewater aan de overzijde van de weg;
- Een combinatie voor bovenliggende opties.

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

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

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in (de buurt van) een watergang), moeten in het kader van de Waterwet ten tijde vergunningen/meldingen aangevraagd te worden bij het Waterschap middels het Omgevingsloket.

4. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingspunt/overloop. Toe te passen duurzame materialen:

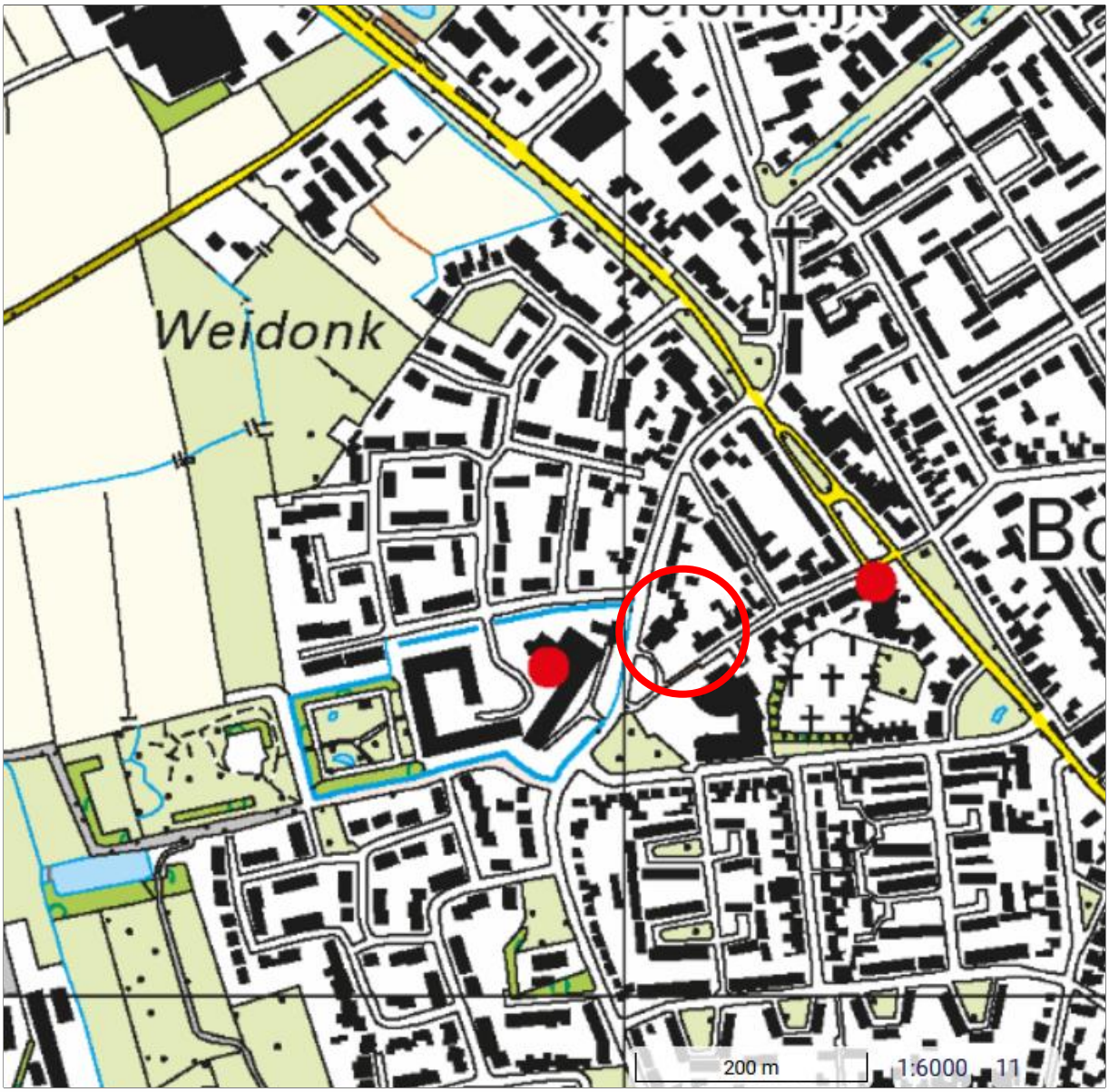
- Hellende daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat wateroverlast bij bebouwing en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de hemelwatervoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie- en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Op de afgekoppelde "buitenverhardingen" mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

Bijlage 1: Topografische overzichtskaart



BEBOUWING
a bebouwd gebied
b gebouwen
c hoogbouw
d kas

WEGEN
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
voetgangersgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
viaduct
aquaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

SPOORWEGEN
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: meersporig
a station b spoorweg in tunnel
tramweg
a sneltram b sneltramhalte
a metro bovengronds
b metrostation

HYDROGRAFIE
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b stuwen
c koedam
a duiker b grondduiker
c afsluitbare duiker

BODEMGEBRUIK
a grasland met sloten
b akkerland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f grasland met populierenopstand
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m drasland, moeras
n rietland
o dodenakker, begraafplaats
p overig bodemgebruik

OVERIGE SYMBOLEN
a religieus gebouw
b toren, hoge koepel
c religieus gebouw met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis
b postkantoor
c politiebureau
d wegwijzer
a kapel
b kruis
c vlampijp
d telescoop
a windmolen
b waterradmolen
c windmotor
d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed
b monument
c gemaal
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
a paal b grenspunt c boom
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering

Bijlage 2: Concepttekening planvoornemen



N

15 woningen te Schijndel
Situatie
25 augustus 2021
1:500

project
onderdeel
datum
schaal

Bladel | Etten-Leur | Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
tel. 0411 - 700250
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl

Bijlage 3: Geraadpleegde literatuur

Wet- en regelgeving

- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, gemeente Meierijstad;
- Waterprogramma 2016-2021, Waterschap Aa en Maas;
- Keur, Waterschap Aa en Maas;
- Watervisie, provincie Noord-Brabant, 2016-2021;
- Provinciale Milieuverordening, Noord-Brabant (PMV) en interim omgevingsvisie Noord-Brabant 2019;
- Landelijke Handreiking Watertoets;
- Waterbeleid voor de 21e eeuw, Commissie Waterbeheer 21e eeuw;
- Nationaal Bestuurakkoord Water, 2003 en actueel 2008;
- Waterwet;
- Het Nationaal Waterplan, 2016-2021;
- Kader Richtlijn Water;
- Wet en Besluit op de ruimtelijke ordening.

Overige literatuur

- Handleiding alternatieve materialen voor bouwmetalen, DuBo Consulenten, 2006;
- ruimtelijke plannen Nederland;
- Bodematlast provincie Noord-Brabant.

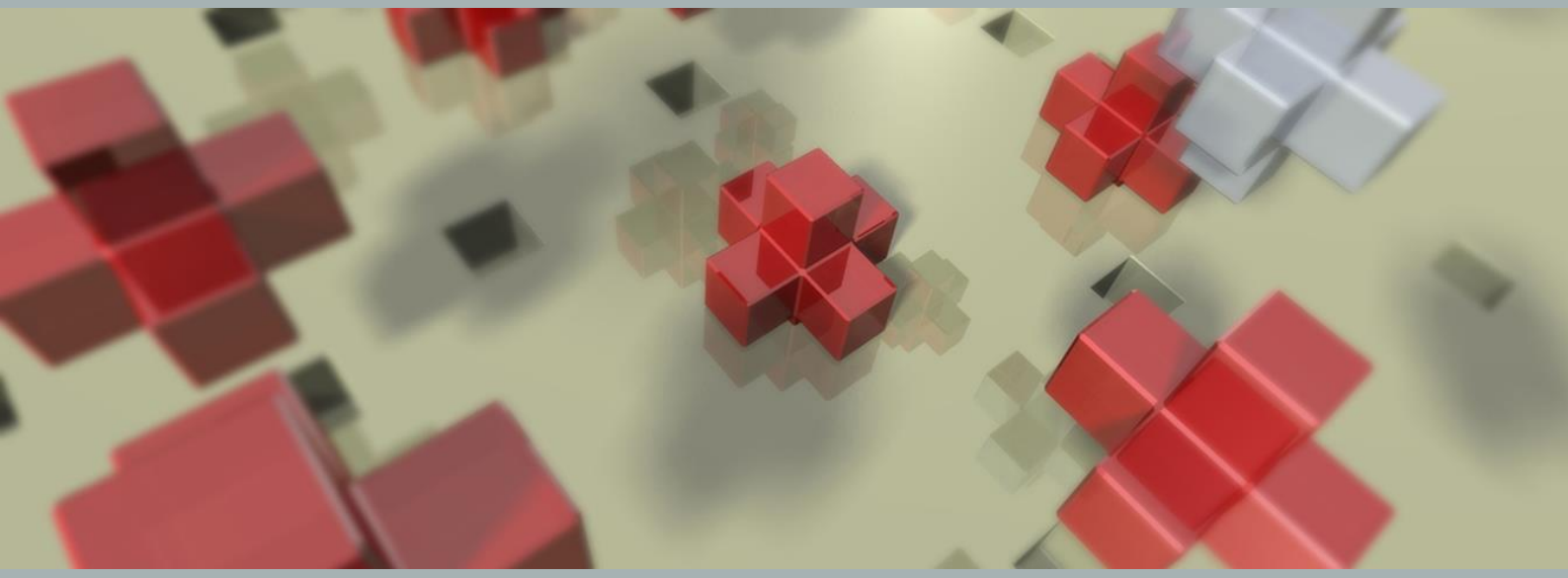
Internet

- www.meierijstad.nl
- www.aaenmaas.nl
- www.brabant.nl
- www.dinoloket.nl

Bijlage 5 Aanmeldingsnotitie MER

Aanmeldingsnotitie
Woningen Gasthuisstraat 36, Schijndel

Gemeente Meierijstad



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Aanmeldingsnotitie
Woningen Gasthuisstraat 36, Schijndel

Gemeente Meierijstad

Rapportnummer:	P03963
Datum:	Maart 2021
Opdrachtgever:	Woonmeij
Projectteam BRO:	RF
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 4
Beknopte inhoud:	--

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **2**
1.1 Inleiding 2
1.2 Toetsing Besluit m.e.r. 2
1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 3
1.4 Leeswijzer 3

2. EFFECTEN OP HET MILIEU **5**
2.1 Inleiding 5
2.2 Kenmerken van het project 6
2.3 Plaats van het project 8
2.4 Kenmerk van het potentiële effect 10

3. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING **11**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

Het vigerend bestemmingsplan is “Boscheweg Zuid-West 2010”. Ter plaatse van de desbetreffende percelen is de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” opgenomen. Op basis van de vigerende bestemming is woningbouw niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een omgevingsvergunning noodzakelijk om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader
Het Besluit m.e.r. geeft in Bijlage C aan in welke categorieën van gevallen en in het kader van welke besluiten een m.e.r.-plicht geldt. In bijlage D zijn de categorieën van gevallen en de besluiten opgesomd in het kader waarvan *in ieder geval* een m.e.r.-beoordeling dient te worden opgesteld.

Daarnaast moet het bevoegd gezag ook bij (relatief) kleinschalige bouw- en ontwikkelingsprojecten, waarbij de in Bijlage D genoemde drempelwaarden niet worden overschreden, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

Analyse
Het planvoornemen maakt geen activiteiten mogelijk, die zijn opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Daarom is er geen sprake van een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat.

De activiteiten zijn wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden (zie tabel op de volgende pagina).

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

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
Het programma bestaat uit 15 sociale huurappartementen. De beoogde appartementen worden deels gerealiseerd in de voormalige monumentale kleuterschool en deels in een nieuw te realiseren pand. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2000 m² waarop een (deels)monumentaal pand van ca. 550 m² aanwezig is, dat momenteel leeg staat. Dit pand bestaat uit één bouwlaag.

De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling van de woningen valt onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject *(D 11.2): de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het gebied van circa 2.000 m2 met het beoogde programma ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Daarom is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde. Dit betekent dat voordat het plan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Procedure
De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt de aanmeldingsnotitie, hoofdstuk 3 vormt de conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van ‘bijzondere omstandigheden’. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

a. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden;
b. de kenmerken van de activiteit;
c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben;
d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

2. EFFECTEN OP HET MILIEU

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

2.2 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	**Toets**
Omvang van het project	Het besluitgebied is gelegen op het perceel, kadastraal beend als gemeente Meierijstad, sectie H, nummers 2627, 2626 en 6306, gelegen tussen de Gasthuisstraat en Jan van Amstelstraat te Schijndel. Het perceel heeft een omvang van circa 2.000 m2. Hier worden in totaal 15 woningen mogelijk gemaakt, waarvan 7 in de voormalige (monumentale) kleuterschool en 8 in een nieuw te realiseren pand. Bijbehorende voorzieningen, zoals een parkeerplaats, groenvoorzieningen en bergingen maken eveneens onderdeel uit van het plan. Er is sprake van een project met een relatief kleinschalige footprint.
Cumulatie met andere projecten	Momenteel is er geen sprake van onevenredige cumulatie met andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt geen permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied op een terrein waar momenteel planologisch al stedelijke voorzieningen (maatschappelijke functies) zijn toegestaan. Tijdens de sloop- en aanlegfase is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en sloop- en bouwwerkzaamheden. Gelet op de omvang van het project, alsmede de op de locatie beschikbare ruimte, is onevenredige en langdurige hinder ten gevolge van deze werkzaamheden niet aan de orde. <u>Bedrijven en milieuzonering/hinder</u> Met dit initiatief worden in totaal maximaal 15 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten Woningen worden aangemerkt als gevoelige functie. In de directe omgeving van het beoogde nieuwbouwplan zijn een basisschool, kinderdagverblijf en woningen met ‘bijzondere woondoeleinden’. De richtafstand voor een schoolgebouw is door de publicatie van de VNG bepaald op 30 meter. De afstand van het plangebied tot de school bedraagt ca. 15 meter. Gezien het schoolplein van de school (de bron van de grootste geluidsbelasting) grotendeels wordt afgeschermd door het schoolgebouw en er reeds woningen dichter bij de school staan die reeds maatgevend zijn, wordt niet verwacht dat dit belemmeringen zal opleveren voor onderhavig plan. <u>Bodem:</u> Om vast te stellen of er sprake is van een mogelijk verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde waarden aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Kenmerken van het project	
Criteria	**Toets**
	Externe veiligheid: Op basis van de risicokaart kan gesteld worden dat binnen het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het besluitgebied. Ook transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op ruime afstand van het plangebied. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. Geluid: Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, zoals wonen, binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. Omdat het plan niet gelegen is binnen de geluidzone van een zoneplichtige weg, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Bovendien ligt het plangebied in een rustig woongebied en is de Jan van Amstelstraat een doodlopende straat waarover enkel bestemmingsverkeer plaatsvindt. Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening kan daarom in het kader van wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Luchtkwaliteit: Het beoogde initiatief om maximaal 15 woningen te realiseren ligt ruim onder de NIBM-grens voor woningbouwontwikkelingen. Een project draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als het gaat om de realisatie van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en minder dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage van het verkeer door onderhavig plan 'niet in betekenende mate' is. Om deze reden wordt een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht. Ecologie/ stikstof: Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek", bevindt zich op circa 8,5 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. De Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) geeft een indicatieve stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar tijdens zowel gebruik en aanleg van 50 of minder woningen op een afstand van 7 kilometer. Aan de hand van dit gegeven is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 325 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid

Kenmerken van het project	
Criteria	**Toets**
	worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen: • Indien bij de werkzaamheden ingrijpende aanpassingen (o.a. isoleren, het aanbrengen van vogelschroot etc.) aan het dak van het monumentale gedeelte van het schoolgebouw plaatsvinden, is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van nestlocaties van huismus noodzakelijk. • Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten; • In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Water: Door het voorgenomen bouwplan zal het verhard oppervlak licht toenemen met ca. 105 m2. Vanuit het waterschap is hiervoor geen compensatie vereist. Vanuit het gemeentelijk beleid is wel waterberging benodigd. Voor de toename bedraagt de waterberging circa 6,3 m3. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden op eigen terrein. Bij het definitieve bouwplan zal de uiteindelijke hemelwatervoorziening opgenomen worden. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het openbaar gebied. Het aspect 'water' zorgt niet voor belemmeringen voor het planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling.
Risico van ongevallen	Er is geen sprake van een nieuwe risicobron en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied zoals hiervoor reeds is geconcludeerd.

2.3 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	**Toets**
Bestaand grondgebruik	Op het beoogde perceel staat een voormalige kleuterschool met bijbehorende schoolplein en fietsenstalling.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Het plangebied heeft geen (bijzondere) rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: • gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek", bevindt zich op circa 8,5 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Negatieve effecten op dit gebied zijn uitgesloten (zie voorgaand, par. 2.2). Het plangebied is niet gelegen binnen een provinciale natuurzone, onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland, noch in de nabijheid daarvan. Gezien de aard van de

Plaats van het project	
Criteria	**Toets**
	voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities (nagenoeg) gelijk blijven waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet zullen worden aangetast.
• gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee
• gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Niet aan de orde.
• landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Archeologie: In 2010 is als onderdeel van 'Projectbesluit EBC-Noord' een Archeologisch Verwachtingsmodel opgesteld voor het plangebied. De toetsing van het Archeologisch Verwachtingsmodel heeft plaatsgevonden op basis van de resultaten van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig). Op basis van de onderzoeksresultaten is het volgende aanbevolen: Er zijn duidelijke aanwijzingen dat het bodemprofiel dusdanig verstoord is, dat er geen kans meer bestaat op de aanwezigheid van archeologische waarden. Daarom wordt geen verder archeologisch onderzoek aanbevolen. De gemeente Meierijstad heeft een selectieadvies opgesteld op basis van het onderzoeksrapport. De gemeente Meierijstad geeft in het selectieadvies aan dat zij kan instemmen met het advies om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren in het plangebied. Om de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied te achterhalen is gekeken naar de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van Noord-Brabant. Specifiek voor de planlocatie geldt dat de voormalige kleuterschool is aangemerkt als gemeentelijk monument. Aangezien voor het schoolgebouw enkel sprake is van interne functiewijziging blijven beeldkwaliteit, volume en uitstraling ongewijzigd en wordt daarmee rekening gehouden met de bestaande omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan een passende nieuwe invulling van het schoolgebouw waarbij de cultuurhistorische waarden van het gebouw behouden blijven. Met de ontwikkeling wordt leegstand, verval en eventuele sloop van de school voorkomen. Verder zijn er in de omgeving geen elementen en/ of structuren aanwezig die van cultuurhistorische waarde zijn. Met de ontwikkeling van het nieuwe gebouw wordt extra aandacht besteed aan de karakteristieken van de omgeving en vormt daarmee nieuwe karakteristieke bouwwerken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' niet Overige is niet van toepassing.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	**Toets**
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS). Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvedère-gebied	Nee

2.4 Kenmerk van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	**Toets**
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De (potentiële) effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer beperkt van omvang en treden niet tot hooguit lokaal op. Effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving, op gevoelige gebieden en natuurgebieden zijn niet aan de orde.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er zijn geen grensoverschrijdende effecten aan de orde.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is een tijdelijk effect gedurende de sloop- en aanlegfase mogelijk. Tijdens de sloop- en aanlegfase zijn enige effecten merkbaar zoals bouwverkeer en -geluid. Deze effecten zijn zoals aangegeven tijdelijk en relatief beperkt en lokaal van aard. De effecten van de uiteindelijke bebouwing en bewoning zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

3. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING

Gezien de ligging van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel, de vorenstaande overwegingen en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

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

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het project aan de Gasthuisstraat 36 te Schijndel geen milieueffectrapportage wordt vereist.

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

Bijlage 6 Stikstofonderzoek

notitie

project
AERIUS-berekening Gasthuisstraat 36 te Schijndel

datum
3 maart 2021

opdrachtgever
Woonmeij

projectnummer
P03963

opgesteld door
TS

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

Inleiding

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' en 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' liggen respectievelijk op ca. 8,5 en 10 kilometer ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 15 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 1: Ligging van het projectgebied (rood omcirkeld) ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden (blauw en rood gearceerd) (bron: Natura 2000 Network Viewer)

AERIUS-berekening

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlagen zijn de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase opgenomen. In het voorliggende document wordt de invoer op sommige punten kort toegelicht.

Aanlegfase

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van 15 woningen in Schijndel. In de huidige situatie is het perceel voor een deel bebouwd met een voormalige kleuterschool. Een deel van deze school wordt gesloopt. Er worden 7 woningen in de bestaande te behouden bebouwing gerealiseerd, waarbij slechts sprake is van inpandige verbouwingswerkzaamheden. Daarnaast wordt een nieuwbouw gerealiseerd met 8 woningen. Ook wordt met de ontwikkeling het perceel heringericht en wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

Bij de realisatie van het plan (zowel sloop, als verbouw en nieuwbouw) wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

(Mobiele) werktuigen

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de sloop, verbouw en nieuwbouw en de aanleg van de gronden daar omheen, gebaseerd op informatie uit eerdere berekeningen. Voor de sloop, verbouw en nieuwbouw is worst-case uitgegaan dat alle activiteiten in één jaar plaatsvinden.

Tabel 1 Mobiele werktuigen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Draaiuren	Totale emissie NOx (kg/j)	Totale emissie NH3 (kg/j)
Sloopkraan	va. 2014	Diesel	250	69	24	4,14	0,01
Bulldozer	va. 2014	Diesel	200	55	16	1,58	0,00
Dumpers	va. 2014	Diesel	215	69	16	2,37	0,01
Hijskraan	va. 2011	Diesel	250	69	200	82,8	0,08
Graafmachine	va. 2014	Diesel	200	69	40	4,42	0,01
Betonstorter	va. 2014	Diesel	250	69	24	3,31	0,01
Totaal						**98,62**	**0,12**
Stationair draaien (+30%)						29,6	0,036

Daarnaast is een extra bron ingevoerd voor het stationair draaien van de voertuigen. Hierbij is rekening gehouden met 30% van de totale emissie van de voertuigen. Zie tabel 1 en bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Verkeer bouw en aanleg

Ten behoeve van de bouw en aanleg vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. De totale verkeersgeneratie is weergegeven in de navolgende tabel 2. Deze bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd waarbij 100% van de bewegingen in twee richting is ingevoerd: een route richting het westen (naar de N617) en een route richting het oosten (via de Floralaan). Hierbij is dus meer verkeer ingevoerd dan dat feitelijk gaat plaatsvinden. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Conclusie

Het depositieresultaat met de ingevoerde mobiele werktuigen en het daarbij horende bouwverkeer is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Tabel 2 Bouwverkeer

Verkeersbewegingen bouwverkeer	Totale verkeersgeneratie
Bedrijfsbusjes (licht verkeer)	8 p/etmaal
Middelzwaar verkeer (aan- en afvoer materialen)	800 p/jaar
Zwaar vrachtverkeer (aan- en afvoer materialen)	600 p/jaar

Gebruiksfase

De woningen (bron 1) worden gasloos opgeleverd en zorgen dan ook niet voor stikstofemissie. De verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen zorgen hier echter wel voor.

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

Voor een sociaal huurappartement is de gemiddelde verkeersgeneratie 4,1 mvt/etmaal. Voor de 15 appartementen komt de verkeersgeneratie in totaal uit op 61,5 (4,1 x 15) motorvoertuigen per etmaal.

Deze bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd waarbij 100% van de bewegingen in twee richting is ingevoerd: een route richting het westen (naar de N617) en een route richting het oosten (via de Floralaan). Hierbij is dus meer verkeer ingevoerd dan dat feitelijk gaat plaatsvinden. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS-rapportage.

<u>Conclusie</u>
Het depositieresultaat met de ingevoerde verkeersgeneratie is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Resultaat en conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Bijlage 1

AERIUS-berekening Aanlegfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Realisatiefase project Gasthuisstraat 36 te Schijndel

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BRO	Gasthuisstraat 36, 5481HG Schijndel

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Woningbouw Gasthuisstraat 36 te Schijndel	RnqwzwF8rRYW

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
02 maart 2021, 14:31	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	142,93 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

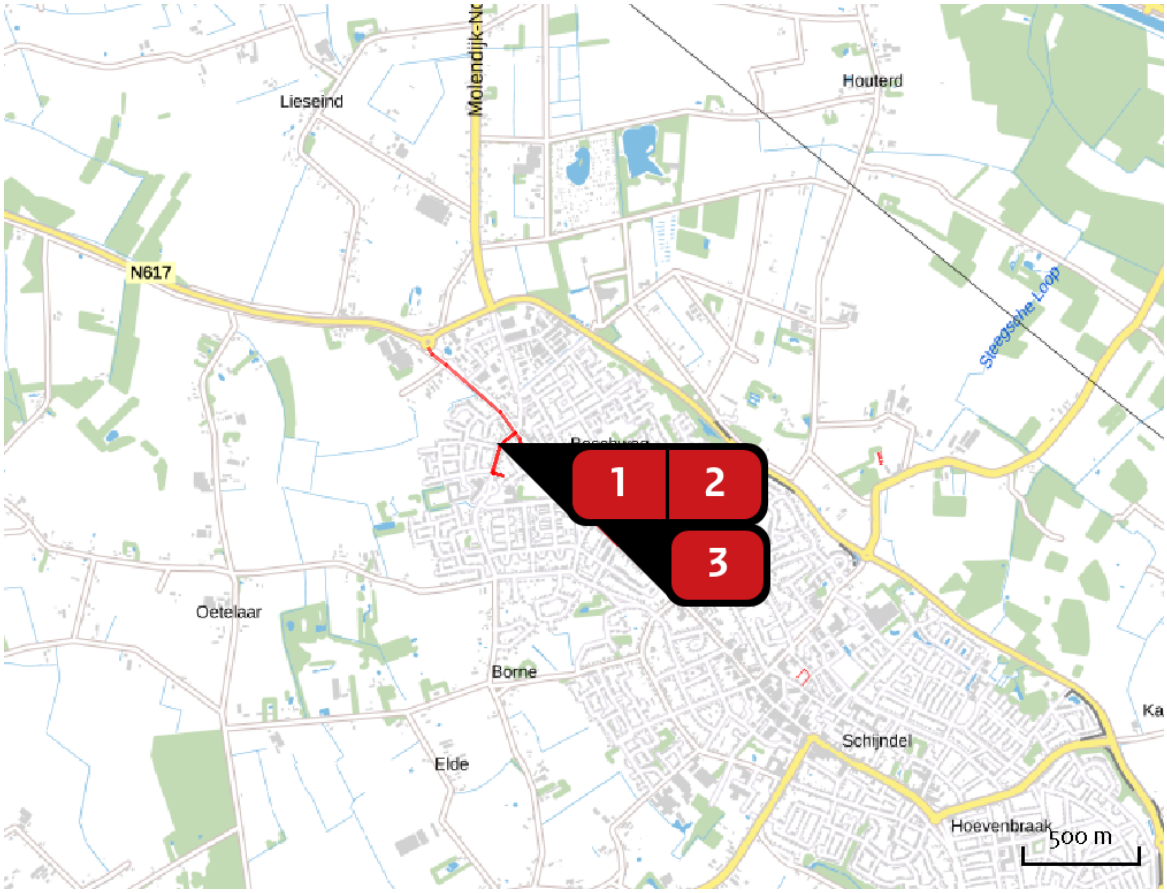
Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Realisatiefase 15 woningen Gasthuisstraat 36 te Schijndel

Locatie

Realisatiefase project Gasthuisstraat 36 te Schijndel



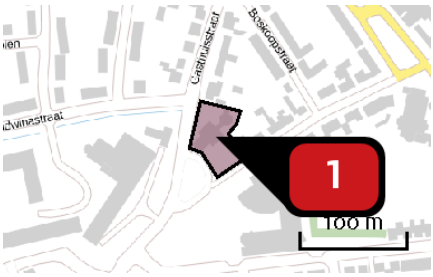
Emissie

Realisatiefase project Gasthuisstraat 36 te Schijndel

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Realisatie 15 woningen Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	128,23 kg/j
2	Bouwverkeer westzijde (van/naar N617) Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	4,83 kg/j
3	Bouwverkeer oostzijde (via Floralaan) Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	9,87 kg/j

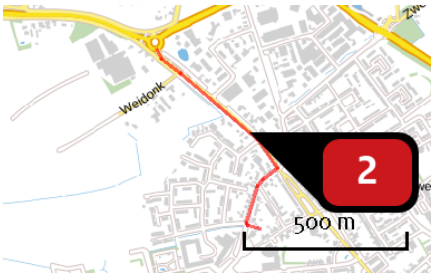
Emissie (per bron)

Realisatiefase project Gasthuisstraat 36 te Schijndel



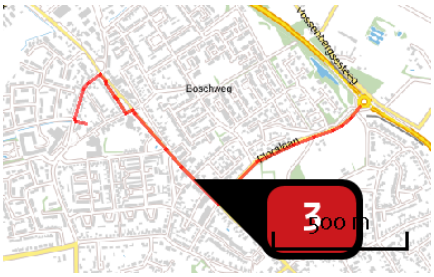
Naam	Realisatie 15 woningen
Locatie (X,Y)	157038, 404313
NOx	128,23 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Sloopkraan	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	4,14 kg/j < 1 kg/j
AFW	Bulldozer	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	1,58 kg/j < 1 kg/j
AFW	Kiepwagen	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	2,37 kg/j < 1 kg/j
AFW	Hijskraan	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	82,80 kg/j < 1 kg/j
AFW	Graafmachine	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	4,42 kg/j < 1 kg/j
AFW	Betonstorter	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	3,31 kg/j < 1 kg/j
AFW	Stationair draaien (+30%)	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	29,60 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bouwverkeer westzijde (van/naar N617)
Locatie (X,Y)	157026, 404624
NOx	4,83 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	800,0 / jaar	NOx NH3	1,97 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	600,0 / jaar	NOx NH3	2,12 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bouwverkeer oostzijde (via Floralaan)
Locatie (X,Y)	157462, 404123
NOx	9,87 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8,0 / etmaal	NOx NH3	1,52 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	800,0 / jaar	NOx NH3	4,02 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	600,0 / jaar	NOx NH3	4,34 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 2

AERIUS-berekening Gebruiksfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Gebruiksfase project Gasthuisstraat 36 te Schijndel

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BRO	Gasthuisstraat 36, 5481HG Schijndel

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Woningbouw Gasthuisstraat 36 te Schijndel	RQcWtf1MsyXi

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
02 maart 2021, 13:59	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	17,51 kg/j
NH3	1,13 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

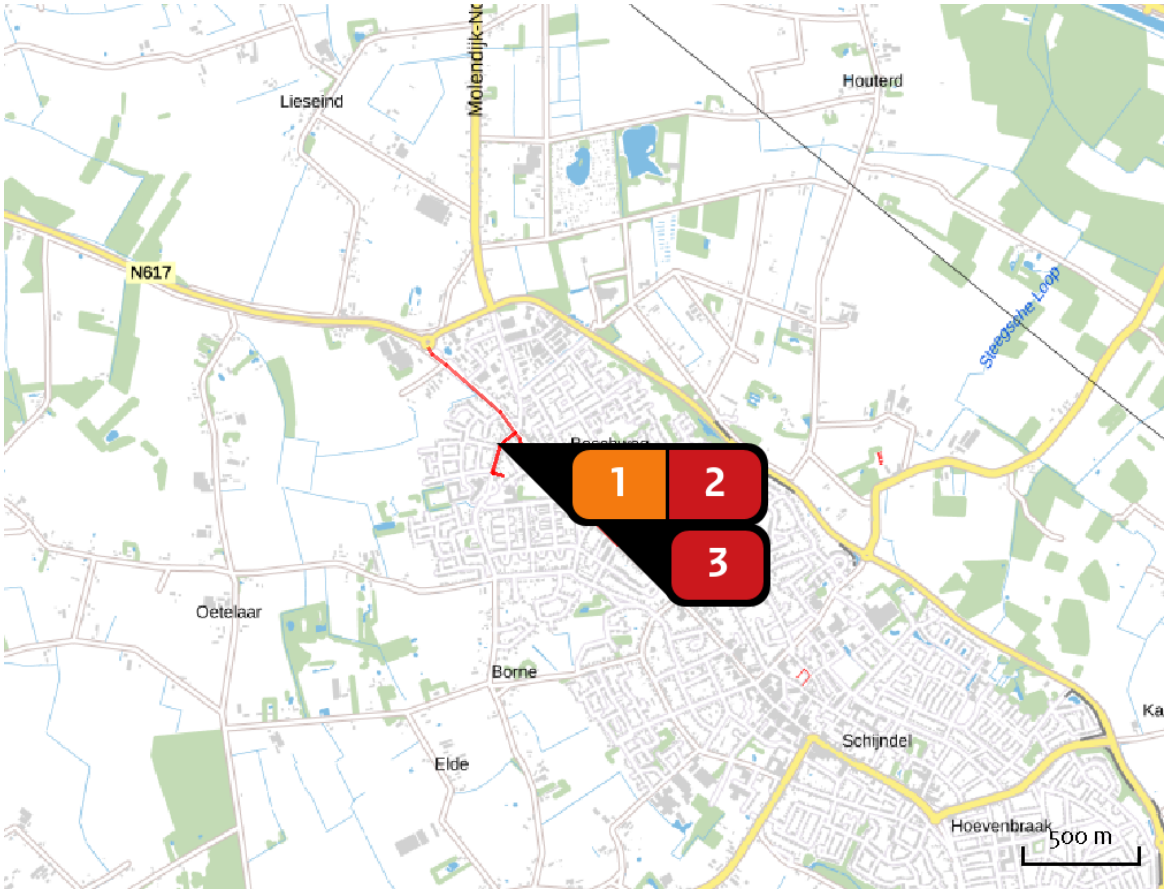
Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruiksfase 15 woningen Gasthuisstraat 36 te Schijndel

Locatie

Gebruiksfase project Gasthuisstraat 36 te Schijndel



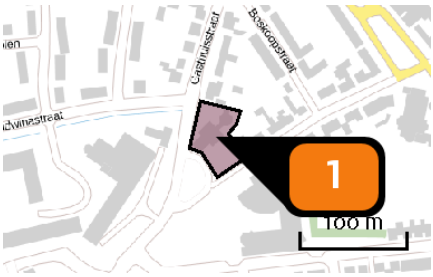
Emissie

Gebruiksfase project Gasthuisstraat 36 te Schijndel

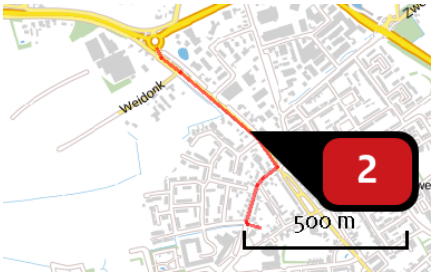
Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Gebruik 15 woningen Wonen en Werken | Woningen	-	-
2	Wegverkeer westzijde (van/naar N617) Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	5,75 kg/j
3	Wegverkeer oostzijde (via Floralaan) Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	11,76 kg/j

Emissie (per bron)

Gebruiksfase project Gasthuisstraat 36 te Schijndel



Naam	Gebruik 15 woningen
Locatie (X,Y)	157038, 404313
Uitstoothoogte	1,0 m
Oppervlakte	0,2 ha
Spreiding	0,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie



Naam	Wegverkeer westzijde (van/naar N617)
Locatie (X,Y)	157026, 404624
NOx	5,75 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	62,0 / etmaal	NOx	5,75 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Wegverkeer oostzijde (via Floralaan)
Locatie (X,Y)	157462, 404123
NOx	11,76 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	62,0 / etmaal	NOx	11,76 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 7 Omgevingsdialoog

Verslag omgevingsdialoog

Kerkendijk 55
Postbus 19
5480AA Schijndel

(073) 544 06 06
info@woonmeij.nl
www.woonmeij.nl

Datum	19 januari 2021
Onderwerp	Verslag omgevingsdialoog Gasthuisstraat Schijndel
Van	Karl-John Burgmans
Aan	Gemeente Meierijstad

1. Inleiding

In het kader van de procedure die gevoerd moet worden voor de transitie van het voormalige schoolgebouw aan de Gasthuisstraat 36 in Schijndel naar wonen en ten behoeve van de bouw van nieuwe appartementen op het naastgelegen stuk grond aan de Jan van Amstelstraat heeft Woonmeij de omgevingsdialoog gevoerd.
Daartoe heeft Woonmeij de omwonenden per brief geïnformeerd over de plannen. De omwonenden die geïnformeerd zijn vallen binnen de blauwe lijn op de onderstaande afbeelding. In de informatiebrief is uitleg gegeven over het plan en is de mogelijkheid geboden om een gesprek aan te vragen voor een nadere toelichting.



Figuur 1: Blauw: per brief geïnformeerd.

2. Opbouw omgevingsdialoog

In de bijlage bij dit verslag zijn de informatiebrieven met de bijbehorende stukken opgenomen. Via deze brieven zijn de direct aanwonenden in de gelegenheid gesteld om een afspraak te maken voor een nadere toelichting op het plan. Totaal zijn 85 informatiebrieven verstuurd.
De bewoners aan de Gasthuisstraat 30 en de Jan van Amstelstraat 19 hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een gesprek aan te vragen. Hierna is per belanghebbende een korte samenvatting gegeven van het gesprek.

3. Gasthuisstraat 30

Op vrijdag 15 januari om 13.30 uur heeft het gesprek plaatsgevonden met de heer en mevrouw Pennings, woonachtig aan de Gasthuisstraat 30 in Schijndel.
Ze hebben aangegeven in het gesprek positief te zijn over het plan en zijn blij dat er nu een definitieve invulling komt voor deze locatie. Ze hebben uitleg gevraagd over de doelgroep die op de locatie komt wonen en hebben aandacht gevraagd voor de erfafscheiding en privacy voor de achtertuin.

De uitleg aan de familie Pennings en de gemaakte afsraken zijn per mail bevestigd en als bijlage bij de omgevingsdialoog gevoegd.

4. Jan van Amstelstraat 19

Op vrijdag 15 januari om 14.00 uur heeft het gesprek plaatsgevonden met mevrouw Verhagen, dochter van de bewoner aan de Jan van Amstelstraat 19 in Schijndel.
De enige vraag die zij had namens haar moeder was of de huidige brandgang ook door de nieuwe bewoners gebruikt zal gaan worden. In het gesprek is aangegeven dat dit niet het geval is.
Het voorgelegde plan werd verder heel positief beoordeeld.

5. Conclusie

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

Bijlagen

- Informatiebrief
- Adreslijst omgevingsdialoog
- Afspraken familie Pennings Gasthuisstraat 36 Schijndel

Aan de bewoners op dit adres
«STRAATNAAM» «HUISNUMMERCOMPLEET»
«POSTCODE» «WOONPLAATS»

Datum : 7 januari 2021
Kenmerk : 16505-OMG01
Onderwerp : Omgevingsdialoog Gasthuisstraat Schijndel

Geachte heer, mevrouw,

De laatste jaren loopt de druk op de woningmarkt verder op. Dat geldt niet alleen voor de koopmarkt maar zeker ook voor de sociale verhuur. Het wordt voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning steeds moeilijker om een woning te bemachtigen. Dat is de reden dat de gemeente Meierijstad en Woonmeij de handen ineen hebben geslagen om te onderzoeken op welke locaties binnen de gemeente er sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Locatie Gasthuisstraat Schijndel
Aan de Gasthuisstraat 36 in Schijndel staat een voormalige kleuterschool. De gemeente Meierijstad heeft het oorspronkelijke gebouw uit 1930 als gemeentelijk monument benoemd. Aan de zijde van de Jan van Amstelstraat ligt grenzend aan het schoolgebouw een strook grond die nu nog dienst doet als fietsenstalling. Een mooie locatie die op een passende wijze ingevuld wordt met sociale woningbouw.

Het plan
Woonmeij heeft Gewoon Architecten uit Boxtel ingeschakeld om een plan te ontwikkelen voor deze mooie locatie. Het schetsontwerp dat is gemaakt, is bijgevoegd. In het oorspronkelijke gebouw uit 1930 komen 7 kleine starterswoningen en op het naastgelegen stuk grond aan de Jan van Amstelstraat komen 8 appartementen in drie bouwlagen. De huidige aanbouw aan het monument wordt gesloopt en de ruimte die daardoor beschikbaar komt, wordt gebruikt voor parkeerplaatsen en bergingen. Tussen de starterswoningen en de appartementen komt een gemeenschappelijke tuin. Hoe deze tuin ingericht gaat worden is nog niet bekend.

Doelgroep
De starterswoningen in het monument zijn bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens. Deze woningen krijgen een badkamer en één slaapkamer op de verdieping. De appartementen aan de Jan van Amstelstraat zijn met een lift toegankelijk en krijgen twee slaapkamers waardoor ze voor een brede doelgroep toegankelijk zijn.

Omgevingsdialoog
Een belangrijk onderdeel in het vergunningstraject is de omgevingsdialoog. Wij begrijpen dat een wijziging in de woon- en leefomgeving van mensen impact heeft. We hebben dan ook zorgvuldig gekeken naar de inrichtingsmogelijkheden van deze locatie en daarbij zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving.

Graag horen wij van u hoe u denkt over onze plannen en stellen wij u in de gelegenheid om uw mening te laten horen. Omdat het vanwege de Covid19 maatregelen niet mogelijk is om u uit te nodigen voor een algemene informatiebijeenkomst, informeren wij u vooral schriftelijk.

Een mondelinge toelichting
Wilt u een mondelinge toelichting? Dan plannen we dit bij Woonmeij aan de Kerkendijk 55 in Schijndel. We stellen daarvoor twee tijdsblokken beschikbaar. Vanwege de Covid19 maatregelen kunnen wij maximaal 2 personen uit één gezin ontvangen. Via het mailadres 165gasthuisstraat@woonmeij.nl kunt u aangeven voor welk tijdsblok u uitgenodigd wilt worden. Vermeld altijd uw naam, adres en telefoonnummer zodat wij u kunnen bereiken als een geplande afspraak onverhoopt niet door mocht gaan.

Wij stellen de volgende tijdsblokken beschikbaar en reserveren 20 minuten per afspraak.
- Tijdsblok 1: Vrijdag 15 januari tussen 12.30 en 16.30 uur
- Tijdsblok 2: Dinsdag 19 januari tussen 9.00 en 13.00 uur

Een reactie per mail
Wilt u geen gesprek maar wel een reactie geven? Dan kunt u dit doen door een mail te sturen naar 165gasthuisstraat@woonmeij.nl. Vermeld altijd uw naam en adres anders kunnen wij uw reactie niet verwerken.

Wij horen graag van u.

Met vriendelijke groet,

Karl-John Burgmans
Projectmanager vastgoed

Bijlage: Schetsplan locatie Gasthuisstraat 36 Schijndel van Gewoon Architecten uit Boxtel

15 WONINGEN

Gasthuisstraat en Jan van Amstelstraat te Schijndel



INHOUDSOPGAVE

2
Huidige situatie

3
Nieuwe situatie

4
Impressies

5
Nieuwbouw 8 woningen
Gevelaanzichten

6
Begane grond

7
Eerste verdieping

8
Tweede verdieping

9
Bestaand gebouw 7 woningen
Begane grond

10
Eerste verdieping



HUIDIGE SITUATIE









NIEUWE SITUATIE

15 woningen



IMPRESSIES

15 woningen









GEVELAANZICHTEN

Nieuwbouw 8 woningen



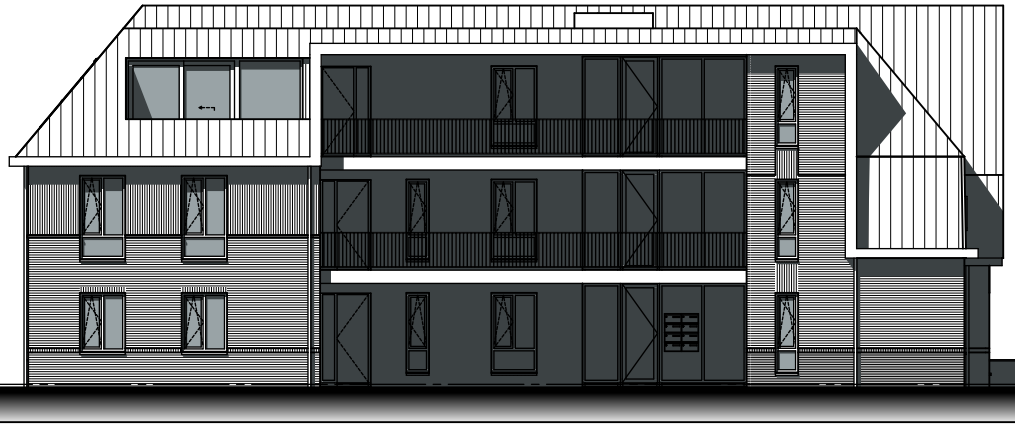
Linker zijgevel



Voorgevel



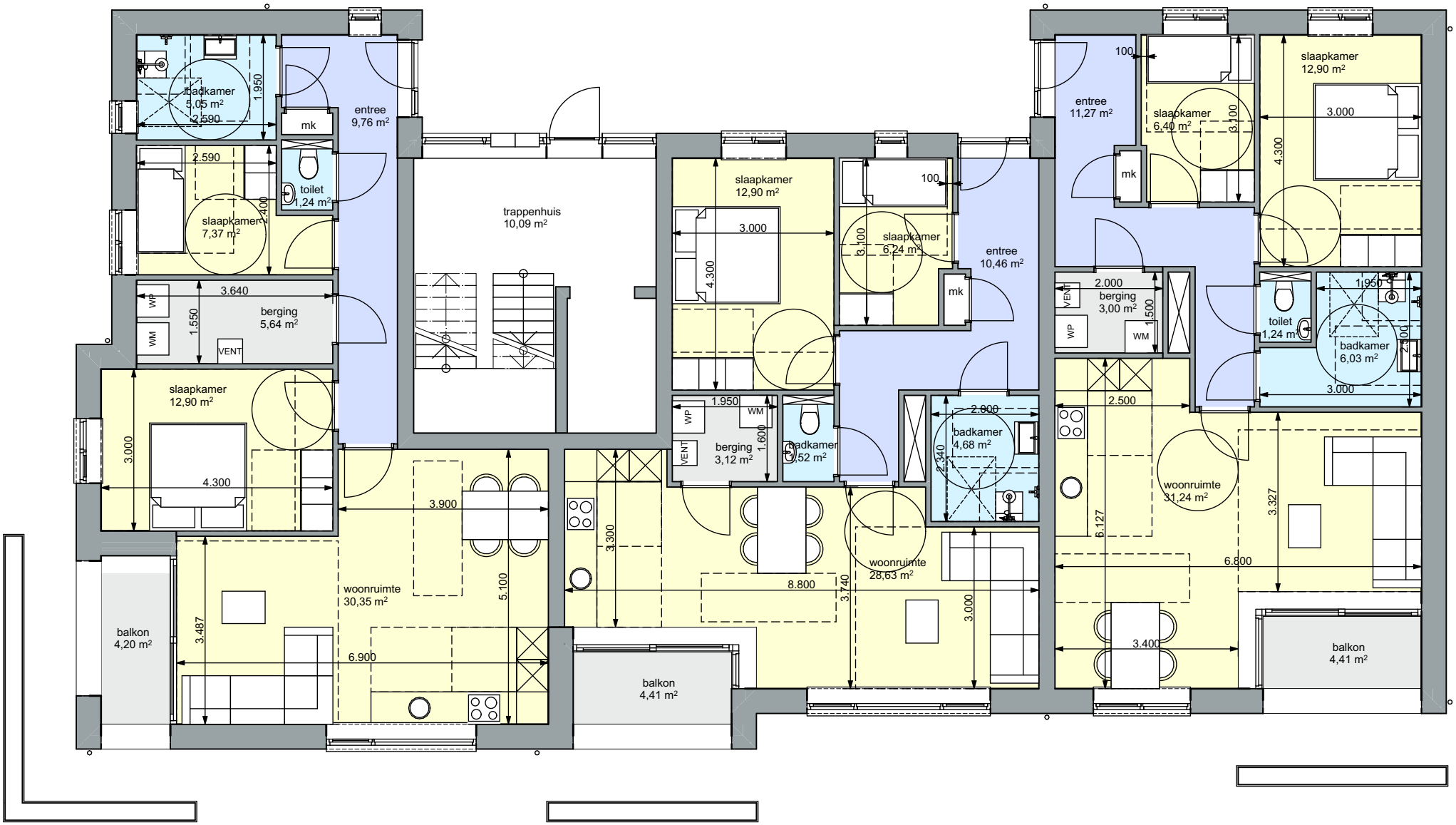
Rechter zijgevel



Achtergevel

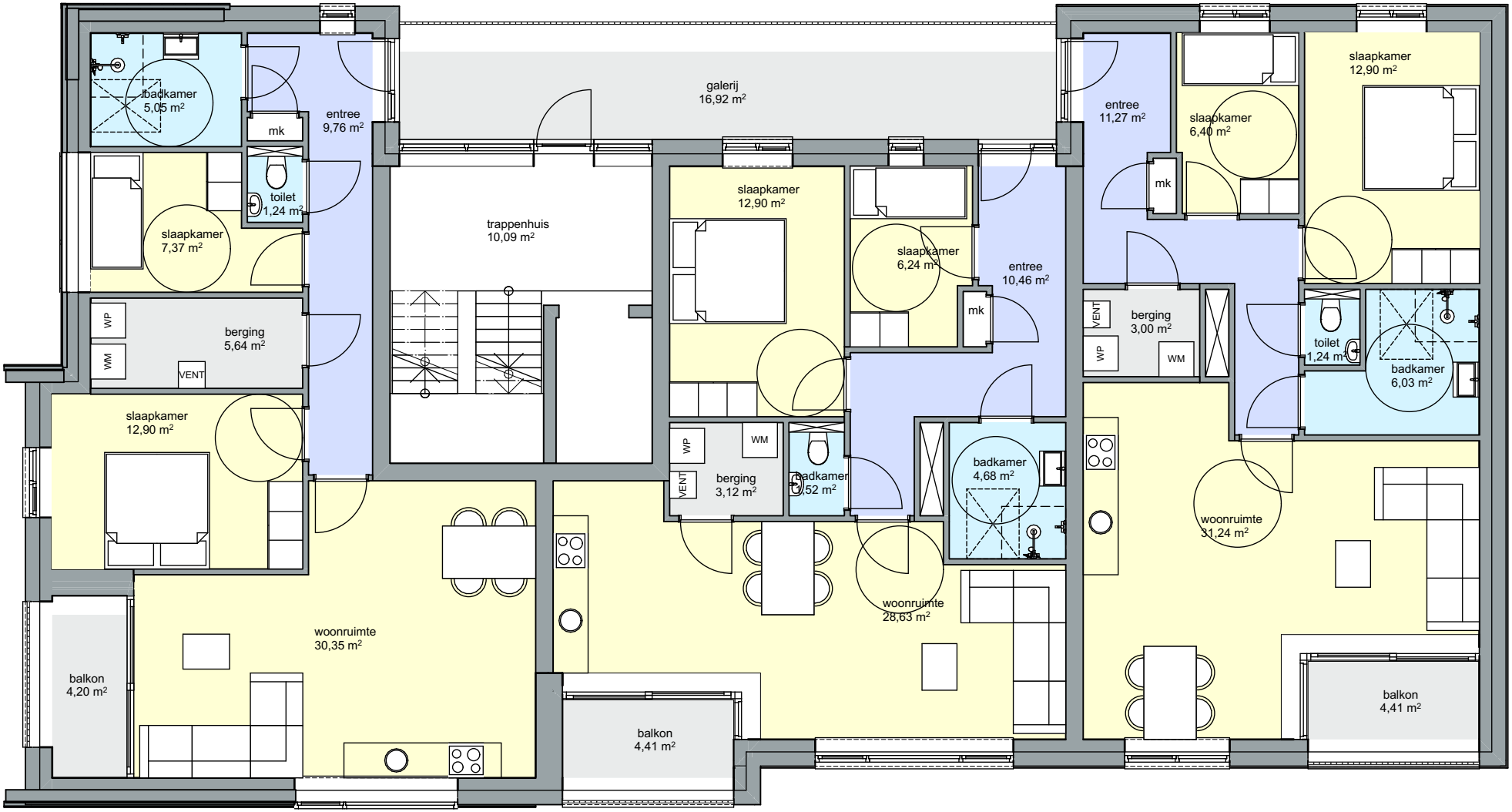
BEGANE GROND

Nieuwbouw 8 woningen



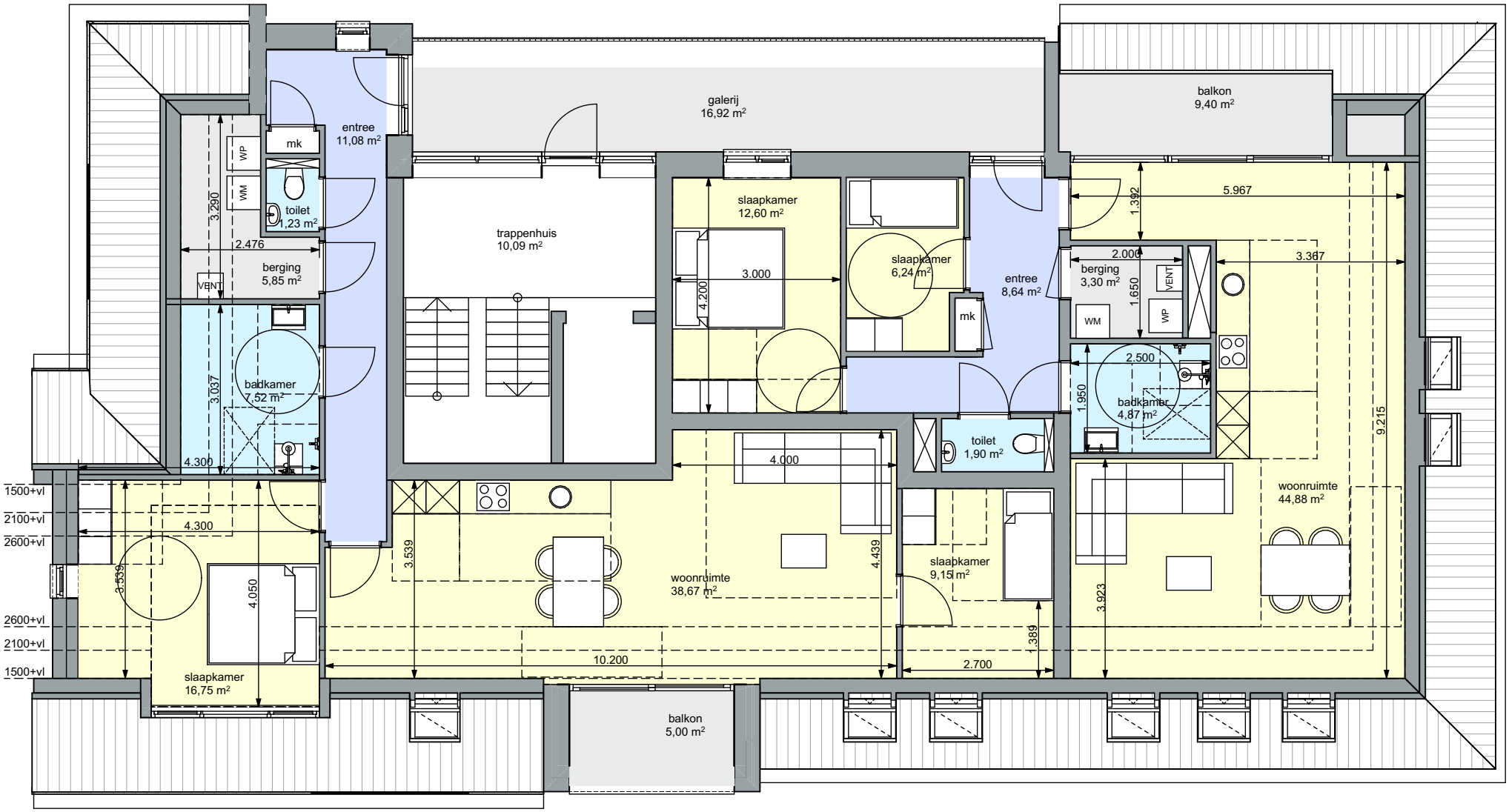
EERSTE VERDIEPING

Nieuwbouw 8 woningen



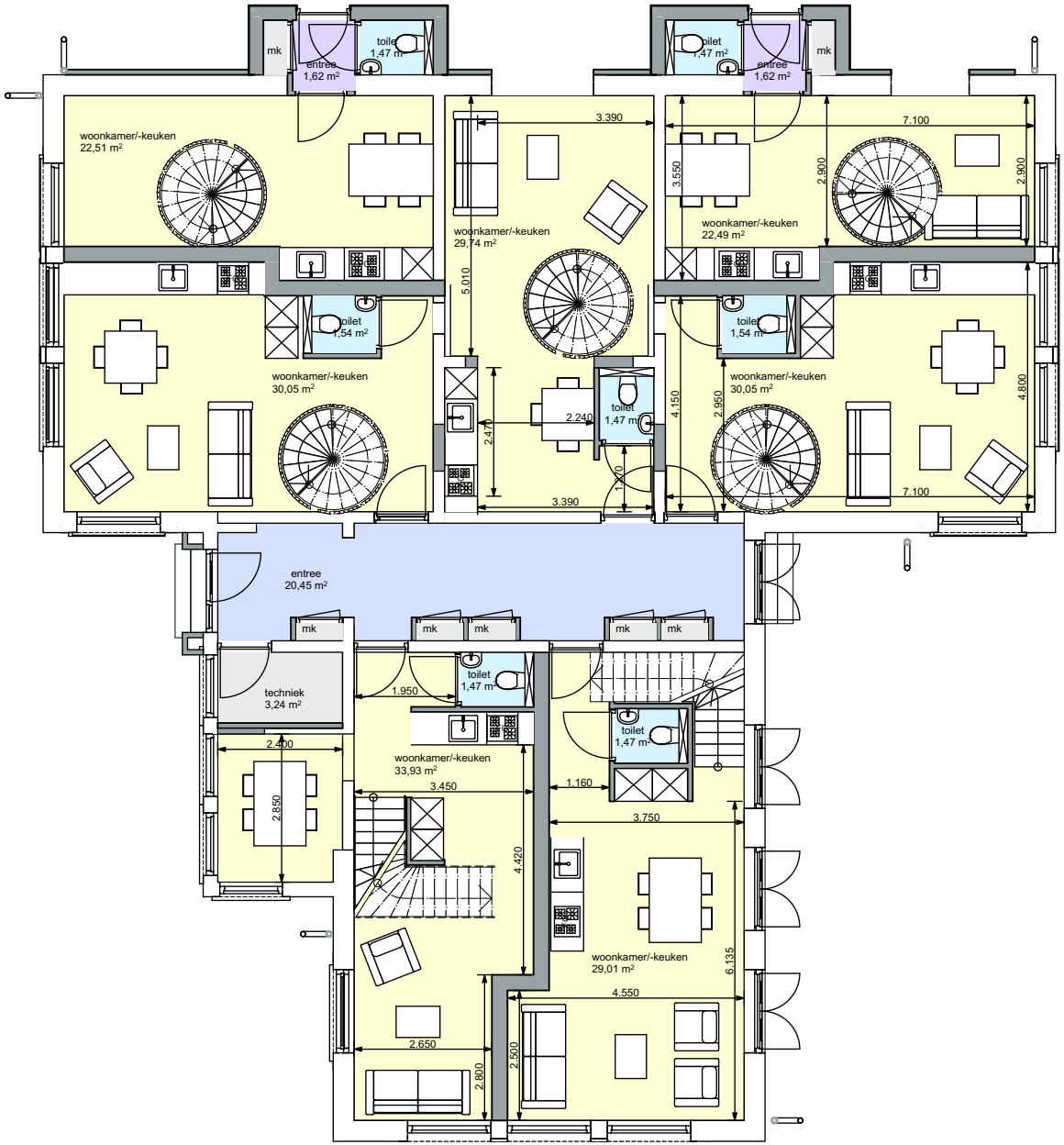
TWEEDE VERDIEPING

Nieuwbouw 8 woningen



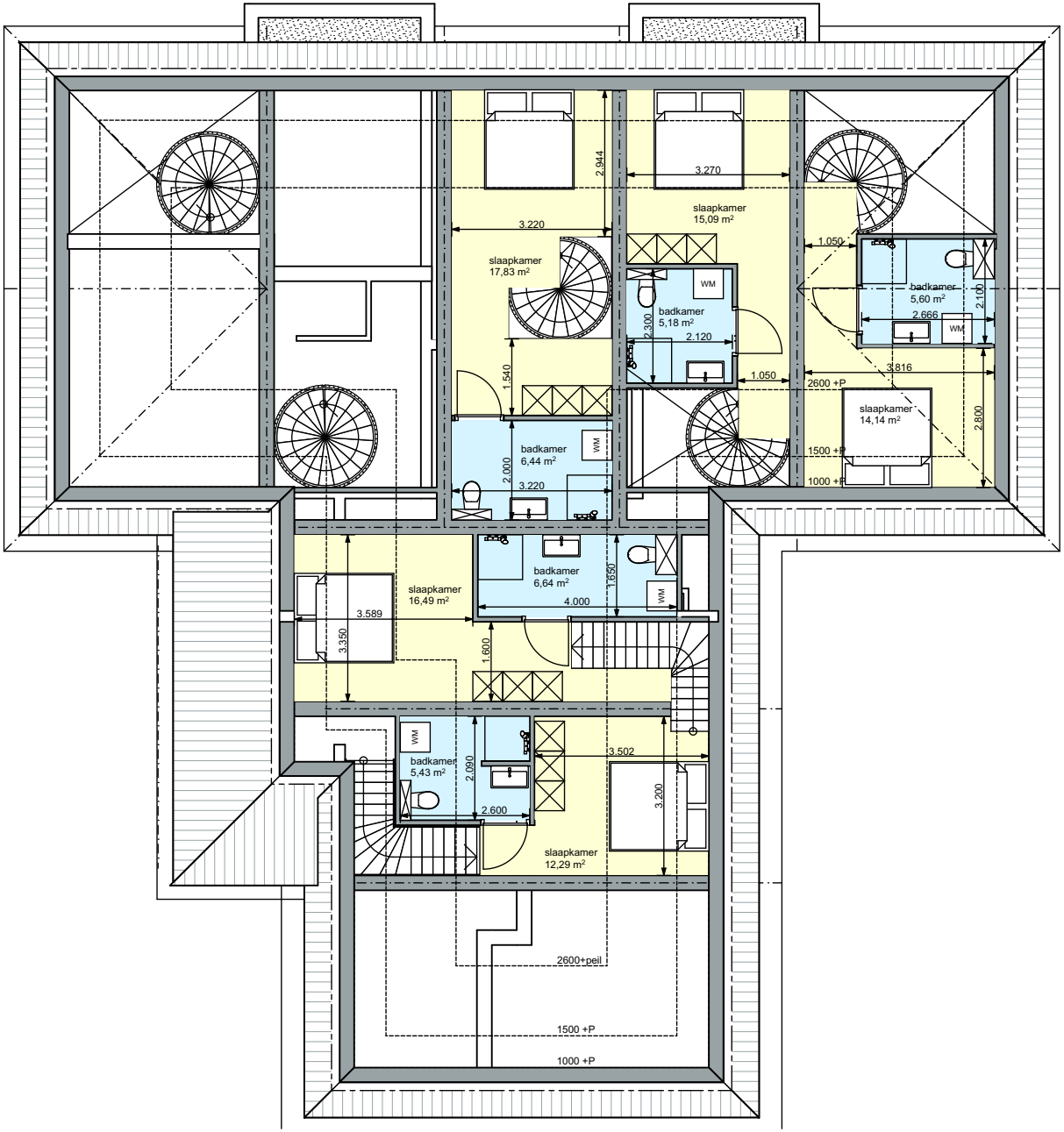
BEGANE GROND

Bestaand gebouw 7 woningen



EERSTE VERDIEPING

Bestaand gebouw 7 woningen



WOONPLAATS	STRAATNAAM	HUISNUMMERCOMPLEET	POSTCODE	Functie
Schijndel	Gasthuisstraat	30	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	28	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	26	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	24	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	22	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	20	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	18	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	16	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	14	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	12	5481HG	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	23	5481HE	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	25	5481HE	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	27	5481HE	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	29	5481HE	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	31	5481HE	woonfunctie
Schijndel	Gasthuisstraat	31A	5481HE	Overige gebruiksfuncties
Schijndel	Lidwinastraat	36	5481HK	woonfunctie
Schijndel	Lidwinastraat	38	5481NV	woonfunctie
Schijndel	Lidwinastraat	40	5481NV	woonfunctie
Schijndel	Lidwinastraat	42	5481NV	woonfunctie
Schijndel	Lidwinastraat	44	5481NV	woonfunctie
Schijndel	Lidwinastraat	46	5481NV	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	29	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	27	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	25	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	23	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	21	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	19	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	17	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	15	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	13	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Boskoopstraat	4	5481HH	woonfunctie
Schijndel	Boskoopstraat	6	5481HH	woonfunctie
Schijndel	Boskoopstraat	8	5481HH	woonfunctie
Schijndel	Boskoopstraat	10	5481HH	woonfunctie
Schijndel	Boskoopstraat	12	5481HH	woonfunctie
Schijndel	Boskoopstraat	14	5481HH	woonfunctie
Schijndel	Boskoopstraat	16	5481HH	woonfunctie
Schijndel	Boskoopstraat	18	5481HH	woonfunctie
Schijndel	Boskoopstraat	20	5481HH	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	34	5481HD	Basisschool
Schijndel	Jan van Amstelstraat	28	5481HD	woonfunctie

Schijndel	Jan van Amstelstraat	26	5481HD	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	24	5481HD	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	22	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	20	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	18	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	16	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	14	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	12	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	10	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	8	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	6	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	4	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	2	5481HC	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	9	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	7	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	5	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Jan van Amstelstraat	3	5481HA	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	70	5481HL	Bijeenkomstfunctie
Schijndel	Lidwinahof	71	5481HL	Bijeenkomstfunctie
Schijndel	Lidwinahof	72	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	73	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	74	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	75	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	76	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	77	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	78	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	79	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	80	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	81	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	82	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	83	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	84	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	85	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	86	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	87	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	88	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	89	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	90	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	91	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	92	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	93	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	94	5481HL	woonfunctie
Schijndel	Lidwinahof	95	5481HL	woonfunctie

Van: 165gasthuisstraat
Aan: Lisette Pennings
Onderwerp: RE: Omgevingsdialoog Gasthuisstraat Schijndel
Datum: dinsdag 19 januari 2021 12:30:00

Geachte heer en mevrouw Pennings, beste John en Lisette,

Op vrijdag 15 januari om 13.30 uur hebben we elkaar gesproken op het kantoor van Woonmeij ten behoeve van de omgevingsdialoog met betrekking tot de ontwikkelingen voor de locatie aan de Gasthuisstraat 36 in Schijndel.

U heeft aangegeven in het gesprek positief te zijn over het plan en blij te zijn dat er nu een definitieve invulling komt voor deze locatie. U heeft uitleg gevraagd over de doelgroep die op de locatie komt wonen en u heeft aandacht gevraagd voor de erfafscheiding en privacy voor de achtertuin.

Ten aanzien van de doelgroep is aangegeven dat de nieuwe woningen geschikt zijn voor 1 en 2-persoons huishoudens. Voor zover nu bekend vindt de toewijzing plaats volgens de reguliere procedure van Woonmeij waarbij de woningen worden toegewezen op basis van inschrijftijd.

Met betrekking tot de bestaande schutting vanaf de straat tot aan uw garage is afgesproken dat de kwaliteit van de schutting zal worden beoordeeld en afhankelijk van de kwaliteit zal worden besloten of herstel mogelijk is. Is dit niet mogelijk dan zal de schutting worden vervangen door een gelijkwaardige schutting.

Vanaf uw garage tot aan de hoek van het perceel staat nu geen erfafscheiding. Afgesproken is dat er een nieuwe erfafscheiding wordt gerealiseerd waarbij u kunt aangeven naar welk type erfafscheiding uw voorkeur uitgaat. De hoogte van de erfafscheiding is maximaal 2 m1 gemeten vanaf maaiveld aan de zijde van de Gasthuisstraat 36.

Tegen de te slopen berging van de Gasthuisstraat 36 (achter uw garage) heeft u het dak van een overkapping bevestigd waaronder een lounge set is geplaatst. Na de sloop van de berging zal op dezelfde plaats een nieuwe muur worden gemetseld. Om deze werkzaamheden uit te kunnen voeren zult u zorgdragen voor een tijdelijke ondersteuning van het bestaande dak. Uiteraard worden deze werkzaamheden in goed overleg uitgevoerd.

Tot slot is afgesproken dat er een nieuwe boom wordt geplaatst aan de achterzijde van de nieuwe parkeerplaats om inkijk vanuit de nieuwe appartementen te beperken.

Ik ga er vanuit dat hiermee de afspraken goed zijn verwoord. Mocht u nog een aanvulling hebben dan verneem ik dat natuurlijk graag.
Tevens hoor ik graag van u naar welk type schutting uw voorkeur uitgaat zodat we dar in de planvoorbereiding rekening mee kunnen houden.

Nogmaals bedankt voor het prettige gesprek.

Met vriendelijke groet,

Karl-John Burgmans
projectmanager Vastgoed
Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

In verband met het coronavirus zijn beide kantoren van Woonmeij gesloten voor bezoek.
Telefonisch is Woonmeij gewoon bereikbaar, elke werkdag van 08.30 tot 12.00 uur.
Kijkt u voor meer informatie op de website www.woonmeij.nl/corona-covid-19.

t 073 544 06 06
www.woonmeij.nl
Bent u huurder? Al uw woonzaken regelt u online via mijn.woonmeij.nl

Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht is vertrouwelijk van aard en uitsluitend bestemd voor de persoon en / of organisatie hierboven genoemd. Als u als lezer van dit bericht niet de beoogde ontvanger bent of het ten onrechte heeft ontvangen, wordt u vriendelijk verzocht ons hiervan per reply e-mail of telefonisch op de hoogte te stellen en het e-mailbericht te verwijderen van uw computer. Met inachtneming van eventuele beperkende bepalingen in deze e-mail, mag u deze informatie gebruiken voor het doel waarvoor u die ontvangt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Woonmeij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid en volledigheid van deze gegevens. Enige schade, ontstaan door de ontvangst of het gebruik van dit e-mailbericht of de informatie daarin, komt voor uw eigen verantwoordelijkheid.
-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Lisette Pennings <lisetteenjohn@home.nl>
Verzonden: donderdag 7 januari 2021 12:37
Aan: 165gasthuisstraat <165gasthuisstraat@woonmeij.nl>
Onderwerp: Omgevingsdialoog Gasthuisstraat Schijndel

Geachte heer Burgmans, beste Karl-John,

Zojuist hebben wij de informatie ontvangen mbt de 15 woningen aan de Gasthuisstraat en Jan van Amstelstraat. Allereerst wil ik aangeven dat ik echt blij ben dat er eindelijk iets gedaan wordt aan de ontzettend slecht bijgehouden plek die het nu is. Als bewoners van het naast gelegen pand aan de Gasthuisstraat 30 was dit voor ons een doorn in het oog en zelfs waardevermindering voor onze koopwoning. Ik hoop dan ook dat dat mbt dit nieuwe plan het tegenovergestelde zal zijn.
Ik heb nog wel wat aanvullende vragen mbt de inrichting, met name de afscheidingen en de doelgroep. Dus heel graag zou ik een afspraak willen op 15 januari tussen 12:30 en 16:30 uur. Ik heb geen specifieke voorkeur voor een bepaalde tijd.
Met vriendelijke groet,

Lisette Pennings
Gasthuisstraat 30
5481 HG Schijndel.
Verstuurd vanaf mijn iPhone