bestemmingsplan

Vossenberg/Bloemenwijk

Gemeente: Meierijstad

Opdrachtgever: Woonmeij

Organisatie
wsp

Telefoon
+31 (0)88 910 20 00

Adres

Documentnummer
SLM014150

Versie
NL.IMRO.1948.SCH001BP0022021P-VG01

Datum

Colofon

Rapporthistorie
Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld
Onherroepelijk

Contactgegevens

Autorisatie

Documentnummer	Versie	Status
SLM014150	NL.IMRO.1948.SCH001BP0022021P-VG01	vastgesteld

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
D. Boer	Senior jurist omgevingsrecht		
Geverifieerd door	**Functie**	**Datum**	**Paraaf**
Akkoord projectleider	**Functie**	**Datum**	**Paraaf**
D. Boer			

Inhoudsopgave

Toelichting 2

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied 5
1.3 Het geldende bestemmingsplan 5
1.4 De bij het plan behorende stukken 7
1.5 Opzet van de toelichting: leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 8

2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Nieuwe situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleid 15

3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal/regionaal beleid 20
3.3 Waterschapsbeleid 23
3.4 Gemeentelijk beleid 24
3.5 Conclusie 32

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische aspecten 33

4.1 Milieueffectrapportage 33
4.2 Geluid 34
4.3 Luchtkwaliteit 35
4.4 Bodemkwaliteit 37
4.5 Natuurwaarden 38
4.6 Stikstofdepositie 40
4.7 Externe veiligheid 41
4.8 Bedrijven en milieuzonering 46
4.9 Geur 49
4.10 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen 51
4.11 Archeologie en cultuurhistorie 53
4.12 Waterparagraaf 55
4.13 Mobiliteit en parkeren 57
4.14 Duurzaamheid 57
4.15 Kabels en leidingen 57

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen 59

5.1 Algemene juridische opzet 59
5.2 Bestemmingsregels 60
5.3 Dubbelbestemming 61
5.4 Overige regeling 61
5.5 Overgangs- en slotregels 61

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 62

6.1 Economische uitvoerbaarheid 62
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 62

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de locatie van de voormalige school Vossenberg aan de Papaverstraat in Schijndel. Het College nam in 2018 het besluit dat op die locatie een nieuw wijkgebouw moest komen. Woonmeij is daarop ingesprongen door de gemeente Meierijstad het aanbod te doen een wijkgebouw te ontwikkelen mits hierbij een combinatie met sociale woningbouw is toegestaan.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan ' Vossenberg/Bloemenwijk' is dan ook om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch te borgen.

1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied

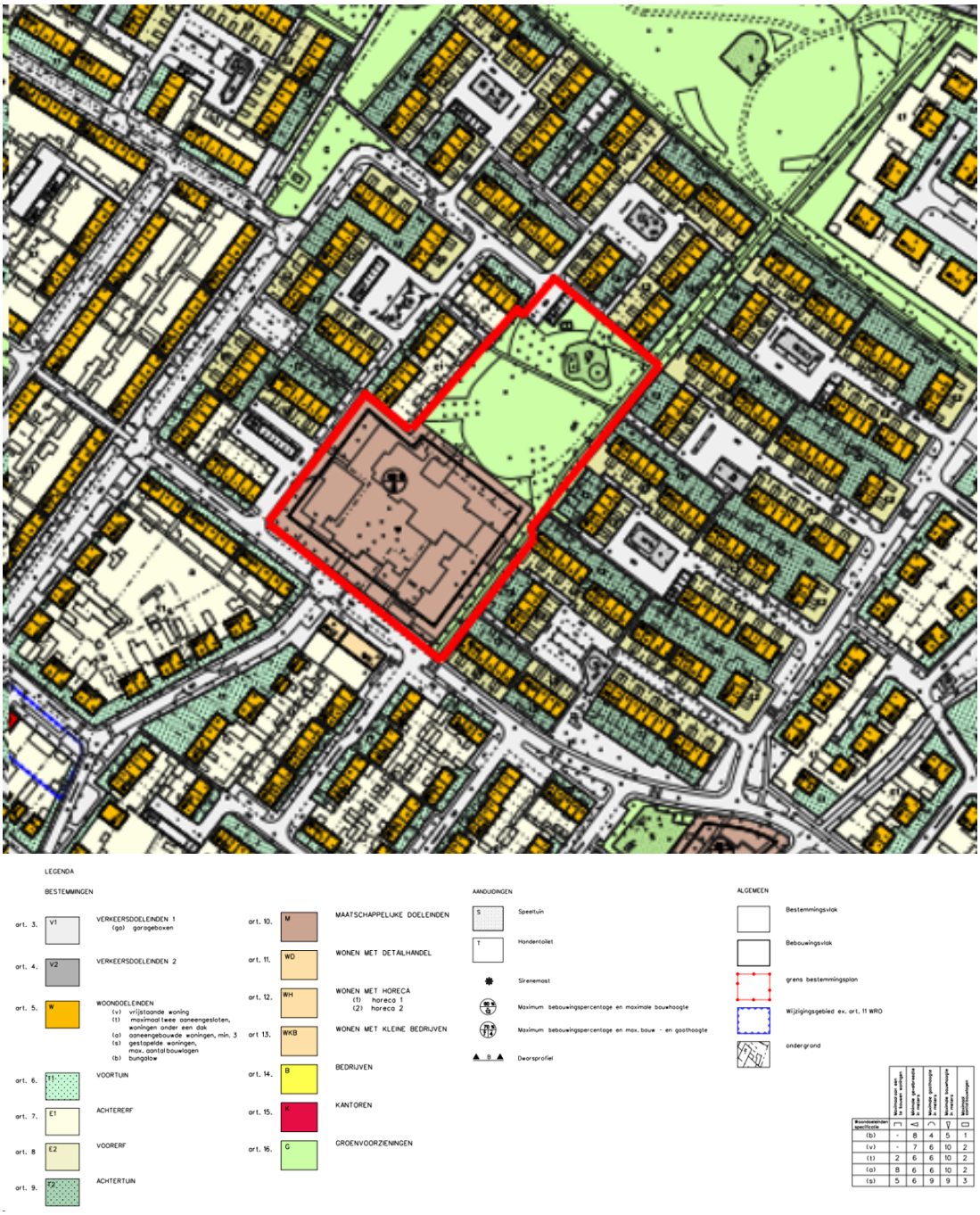
Het plangebied Vossenberg/Bloemenwijk is ongeveer 15.660m2 groot en ligt aan Papaverstraat te Schijndel. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de woonbuurt gelegen aan de Klaprooshof, de Narcishof en de Begoniastraat. Aan de oostzijde zijn de woningen aan de Crocushof gelegen die tevens aansluiten op het Distelpad. Het Distelpad vormt tevens de zuidgrens van het plangebied. De Papaverstraat zelf sluit het plangebied aan de westzijde af.



Afbeelding 1-1 Plangebied (in rood aangegeven)

1.3 Het geldende bestemmingsplan

Op het percelen aan het Papaverstraat en Distelpad te Schijndel is het bestemmingsplan 'Plancontour Boschweg Noord Oost 2005' van kracht, zoals vastgesteld op 08 juni 2006.
De betreffende gronden hebben de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersdoeleinden 1'.



Afbeelding 1-2 Geldend bestemmingsplan (bron www.ruimtelijkeplannen.nl)
Plangebied in rood aangegeven

Tevens zijn op het plangebied van toepassing het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' zoals vastgesteld op 21 januari 2021 en het Paraplubestemmingsplan 'Parkeren' zoals vastgesteld op 31 januari 2019.

Strijdigheid
Het totaalplan ziet op de herontwikkeling van de voormalige school en omliggende gronden naar gemengde- en woondoeleinden. Daarmee voldoet het plan niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat de gronden nu de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Groenvoorzieningen' en het hier binnen niet is toegestaan woningen te realiseren en ook de nieuwe bebouwing niet rechtstreeks past binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Vossenberg/Bloemenwijk' met identificatienummer NL.IMRO.1948.SCH001BP0022021P-VG01 bestaat, naast deze toelichting, uit de volgende stukken:

- verbeelding
- planregels

De **verbeelding** en de **planregels** vormen samen het juridisch bindende plan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De **toelichting** is niet juridisch bindend, maar is niettemin een belangrijk document bij het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het plan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de toelichting: leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 Planbeschrijving staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 Beleid is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische aspecten beschreven;
- in hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid, heeft betrekking op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied Vossenberg/Bloemenwijk ligt in de bebouwde kom van Schijndel, aan Papaverstraat en het Distelpad. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de woonbuurt gelegen aan de Klaprooshof, de Narcishof en de Begoniastraat. Aan de oostzijde zijn de woningen aan de Crocushof gelegen die tevens aansluiten op het Distelpad. Het Distelpad vormt tevens de zuidgrens van het plangebied. De Papaverstraat zelf sluit het plangebied aan de westzijde af.



Afbeelding 2-1 Plangebied (luchtfoto - Bron Google Maps)


Afbeelding 2-2 Aanzicht vanaf de Papaverstraat 1


Afbeelding 2-3 Aanzicht vanaf de Papaverstraat 2


Afbeelding 2-4 Aanzicht vanaf de Crocushof

2.2 Nieuwe situatie

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie H, nummers 3520, 3521, 2081, deels 6076, deels 6063 en deels 4110. De oppervlakte bedraagt ongeveer 15.660m2. Binnen dit gebied zal een nieuwbouw ontwikkeling worden opgericht die bestaat uit een combinatie van grondgebonden woningen, appartementen en een multifunctionele accommodatie (MFA) voor Bloemenwijk.
De Klaprooshof zal worden doorgetrokken naar de Crocushof om een ontsluiting voor de nieuwe woningen te vormen. Tevens komen aan deze nieuwe straat parkeervoorzieningen, afgewisseld met openbaar groen. Het zuid-westelijk deel van het plangebied, dat nog bebouwd is, zal niet worden voorzien van nieuwe bebouwing maar als openbaar gebied bij het nu aanwezige parkje/groenvoorziening worden getrokken.



PROGRAMMA

SENIORENWONINGEN		
6,8m ggw	| rood	8
6,8m kop + etage	| rood	4x2
APPARTEMENTENGEBOUW		
70 m² BVO	| geel	2x8
MFA-WOONGEBOUW		
86-88 m² BVO	| geel	15
TOTAAL		*47*

BENODIGE PARKEERPLAATSEN

7 X 1,3 = 9,1 (BEWONERS B'ONS THUIS)

40 X 1,8 = 72 (BEWONERS OVERIGE WONINGEN)

5 X 3 = 15 (WIJKGEBOUW/CULTUUR)

na dubbelgebruikberekening

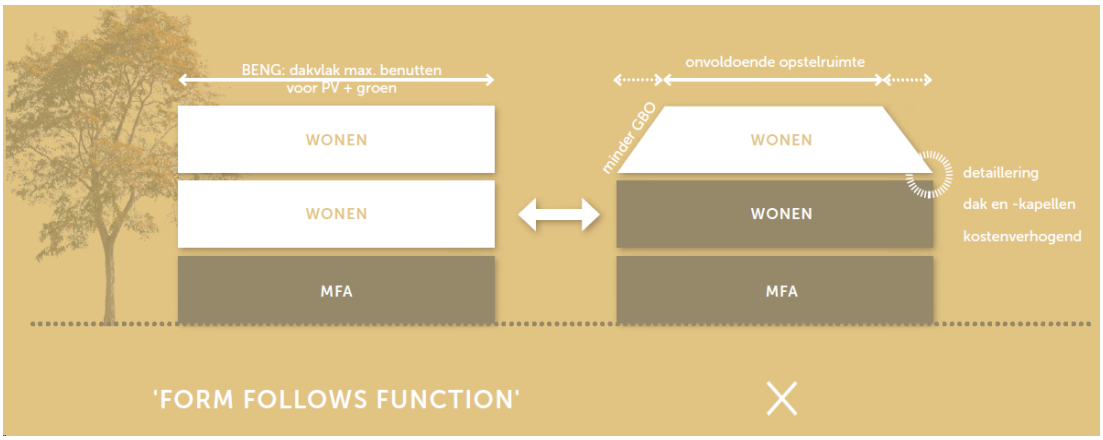
TOTAAL BENODIGD = 86 PARKEERPLAATSEN

Afbeelding 2-5 Invulling plangebied

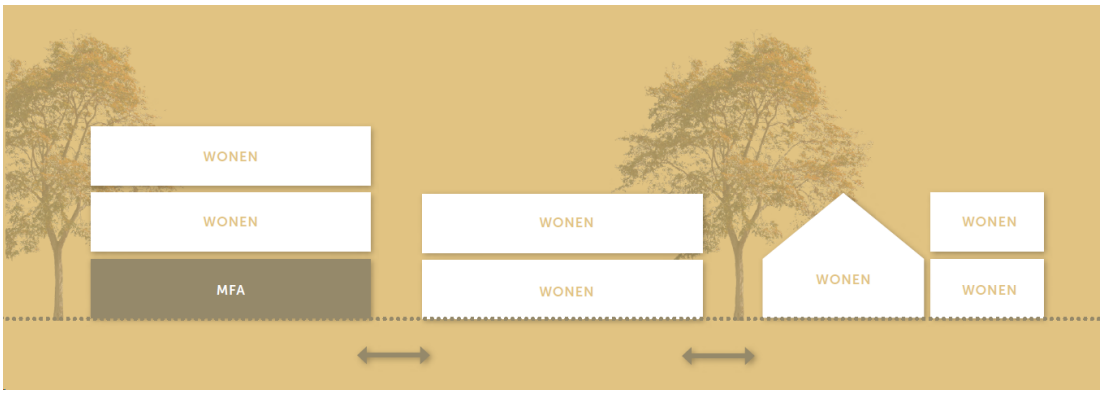
Ontwerp

Het ontwerp voor de gebouwen uit het plan is gebaseerd op het principe 'vorm volgt functie' en duurzame ontwerp. Vanaf de Papaverstraat is de opbouw van het plan trapsgewijs verhouden tot de schaalgrootte van de omgeving. Op deze manier ontstaat een samenhangend geheel in bouwmassa tussen de verschillende gebouwen, van groot naar klein, van een publieke functie

voor de wijk tot woonhuis.



Afbeelding 2-6 Vormgeving plan 1



Afbeelding 2-7 Vormgeving plan 2

De grondgebonden woningen en het kleinschalige woongebouw sluiten in massa naadloos aan bij de reeds bestaande woningen aan Narcishof en Crocushof.

Alle nieuwe gebouwen oriënteren zich met hun voorkant naar het park toe waardoor de parkrand een vriendelijke uitstraling krijgt waaraan gewoond wordt. Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van 'groene parkeerkoffers' en parkeervakken direct aan de straat.

De verschillende gebouwen zijn nadrukkelijk in samenhang met elkaar ontworpen, in massa maar ook in beeldkwaliteit. Gekozen is voor een klassiek eigentijdse baksteenarchitectuur waarmee aansluiting wordt gezocht bij de wijk die door metselwerk wordt gekenmerkt.
De prominente positie van de MFA wordt versterkt door extra hoogte van de plint en grotere repeterende glazen puien die het gebouw aan alle zijden een uitnodigend karakter geven, overdag en 's avonds. Het verschil tussen de functie van de plint en de twee woonlagen is bewust tot uitdrukking gebracht in de gevel (form follows function). Bakstenen penanten gecombineerd met betonnen gevelelementen geven het gebouw een klassieke uitstraling.
Het gebruik van staand metselwerk, een geel genuanceerde baksteen, een frivool frans balkonhekwerk en ingemetselde nestkasten zorgen samen tegelijkertijd voor een eigentijds ensemble. Deze 'ingrediënten' zijn ook gehanteerd voor de appartementen en grondgebonden woningen maar zijn hier in mindere mate aanwezig of terughoudender toegepast, om de hiërarchie onderling nogmaals te benadrukken.

Multifunctionele accommodatie (MFA)
De belangrijke wijkfunctie van de MFA komt in de plint van een rechthoekig drielaags gebouw met op de eerste en tweede verdieping appartementen voor senioren. Dit gebouw is gesitueerd aan de Papaverstraat en kent mede dankzij een corridor-ontsluiting een alzijdige oriëntatie.

De MFA heeft zowel een entree aan de straat als aan de parkzijde, duidelijk herkenbaar voor gebruikers en bezoekers. In dit gebouw kunnen op de eerste en tweede verdieping 16 wooneenheden worden gerealiseerd. Nu zullen echter slecht 15 woningen worden gerealiseerd en zal 1 eenheid voor het "bij ons thuis concept" worden ingericht als gezamenlijke recreatieruimte. Als in de toekomst geen behoefte meer is aan het “bij ons thuis concept” kan deze eenheid ook als woning in gebruik worden genomen.
De bergingen en de toegang tot de appartementen bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw.

Appartementengebouw
Achter de MFA verrijst een kleinschaliger appartementengebouw van 2 verdiepingen met 16 appartementen die via een galerij aan de achterzijde zijn ontsloten.
Het ontwerp hiervan sluit aan op het MFA-woongebouw.

Grondgebonden- en Hoeksteenseniorenwoningen
Naast dit appartementengebouw worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd van één bouwlaag met kap met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
De twee blokken met rijwoningen worden beëindigd door twee hoeksteenwoningen, die worden gevormd door de combinatie van een levensloopbestendige benedenwoning en een bovenwoning. Deze hoeksteenwoningen zijn voorzien van een plat dak die aansluit op de noklijn van de rijwoningen.

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

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:
- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen), zoals ook in de kerk warmtepomptechniek;
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Sfeerimpressies van de nieuwe gebouwen en omgeving



Afbeelding 2-8 MFA Vossenberg gevel Papaverstraat


Afbeelding 2-9 zicht vanaf het park bij de Papaverstraat


Afbeelding 2-10 beeld appartementen gebouw



Afbeelding 2-11 'Hoeksteen'woningen en seniorenwoningen vanaf het park



Afbeelding 2-12 zicht vanaf de Crocushof terugkijkend naar de "Hoeksteen"woning, de seniorenwoningen, het appartementenblok en de MFA

Hoofdstuk 3 Beleid

Inleiding
Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen. Het beleid van de gemeente Meierijstad vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. De NOVI is op 15 september 2020 vastgesteld.

Vier prioriteiten
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

   In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten.
   De aanleg van zonneparken in het landschap moeten we zoveel mogelijk beperken. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg,

spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe buren als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensieterrein. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede *quality of life*: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen.
Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en – veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes
De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De juridische borging van de nationale belangen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Conclusie
De planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Het voorliggend plan is niet in strijd met enig nationaal belang uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)
Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in het NOVI, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:
een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd.
Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.
In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(locatie)
Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Op grond van het geldende bestemmingsplan waren al veel nieuwe functies op het perceel toegestaan (zie paragraaf 1.3). Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel om op het perceel 47 woningen en een multifunctionele accommodatie mogelijk te maken.
Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is in de voorliggende situatie is er geen enkele twijfel dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte
De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Meierijstad.

Marktsituatie
Er is vraag naar reguliere betaalbare huurwoningen binnen het werkgebied van Woonmeij. Woonmeij heeft haar wensportefeuille opgesteld voor de gemeenten Sint-Michielsgestel en

Meierijstad. Uitgaande van het huidige aandeel sociale huur in de gemeente Meierijstad, beoogt Woonmeij in de periode tussen 2019 tot 2030 bijna 500 woningen toe te voegen aan de voorraad in de voormalige gemeenten Schijndel en Sint-Oedenrode. Deze zijn in beginsel bedoeld voor 1 tot 2 persoonshuishoudens. De voorkeur is het toevoegen van gelijkvloerse woningen.

Het nieuwbouwproject Vossenberg locatie Papaverstraat Schijndel bestaat uit 31 drie kamer appartementen, 8 beneden boven woningen, 8 grondgebonden woningen en een wijkgebouw (MA). Kwantitatief een zeer welkome aanvulling op onze woningvoorraad in Schijndel.
Alle appartementen zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. De grondgebonden woningen hebben een slaapkamer en badkamer op de begane grond en zijn daarmee onder meer geschikt voor senioren. De woningen voldoen aan de kwalitatieve uitgangspunten van de wensportefeuille. De wensportefeuille voorziet met name in een behoefte aan gelijkvloerse woningen, maar heeft nog geen zicht op de behoefte aan wonen met/bij zorg.
Met het B'Ons Thuis concept gaan we hier een eerste ervaring opdoen die we mee kunnen nemen in de verdere ontwikkeling van ons portefeuilleplan.

Het wijkgebouw heeft geen relatie met de wensportefeuille. Woonmeij heeft geen wensportefeuille als het gaat om maatschappelijk vastgoed. Op deze locatie heeft het aanbod van Woonmeij om het wijkgebouw te ontwikkelen ervoor gezorgd dat Woonmeij de partij werd voor de gemeente voor de ontwikkeling van de gehele locatie en mogelijk later ook voor locatie de Kajuit. Al met al een positieve ontwikkeling voor onze wensportefeuille in Schijndel.

Wijkgebouw
Het wijkgebouw wordt verhuurd aan de gemeente, die het vervolgen onderverhuurd aan de stichting Boschwegservice. In het wijkgebouw komen alleen maatschappelijke functies, waardoor het voldoet aan de uitgangspunten van de Woningwet voor het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed.

B'Ons Thuis
Voor de 8 appartementen van het B'Ons Thuis–concept van de Seniorenraad Meierijstad (gebaseerd op het ThuisHuis concept waarbij senioren samen wonen met een gedeelde algemene ruimte) geldt dat 7 appartementen verhuurd zullen worden en één appartement als gezamenlijke ruimte zal dienen. De gezamenlijke ruimte wordt zo ingericht dat zij eenvoudig als appartement te verhuren is mocht het B'Ons.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Schijndel is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Voorheen stond op deze locatie een schoolgebouw met gymzaal.

Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over programmering. Het voorliggende woningbouwplan is daarom in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten.

Bestaandstedelijk gebied
In het voorliggende geval is sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De gekozen locatie staat in het kader van de laddertoets niet ter discussie.

Conclusie
De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en speelt in op een actuele behoefte in de gemeente Meierijstad. De huidige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een ongewenste leegstand te voorkomen.

3.1.4 Wet Voortgang Energietransitie (aardgasloos bouwen)

Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de aardgasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet.
Een uitzondering op aardgasloos bouwen is mogelijk, maar is aan voorwaarden onderhevig. De woningen in het voorliggende plan zullen aardgasloos worden gebouwd.

Conclusie
Door het aardgasloos realiseren van de woningen wordt voldaan aan de Wet Voortgang Energietransitie.

3.1.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ‘zuinig ruimtegebruik’ met daaraan gekoppeld de ‘concentratie van verstedelijking’. De accenten moeten hierbij liggen op ‘inbreiding’ en ‘herstructurering’.

Concentratie van verstedelijking
De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in ‘concentratiegebieden’ en ‘overig stedelijk gebied’. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor het voorliggend initiatief spelen de elementen ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ en ‘meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit’ een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het ‘aansnijden van nieuwe ruimte’ voor verstedelijking wordt in samenhang bezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen

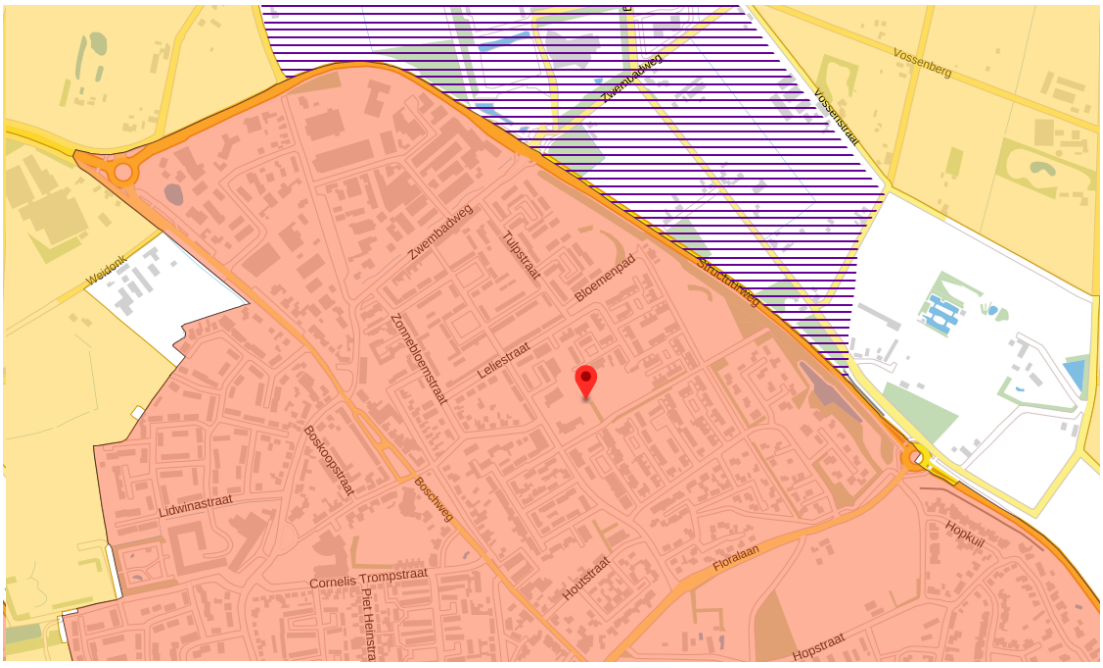
voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Het beleid uit de Omgevingsvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op voorliggend plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor het voorliggend plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op de planlocatie en welke niet. Landelijke kern – stedelijk gebied



Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Landelijke kern
Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact

Afbeelding 3-1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Binnen het kaartbeeld ‘landelijk gebied’ is de planlocatie aangeduid als ‘stedelijk gebied’. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.

In de verordening worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

In de verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Doorwerking plan(locatie)
De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van een bestaande locatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk concentratiegebied van de provincie Noord-Brabant en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

3.2.2 Conclusie

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met de voorliggende ontwikkeling daarom geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Voorliggend plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voorliggende ontwikkeling wordt gemotiveerd in de Hoofdstuk 4.

3.3 Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Ontwerp Waterbeheerplan 2022-2027

In het ontwerp Waterbeheerplan is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en

Maas worden nagestreefd in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen willen gaan halen. Het nog vast te stellen waterbeheerplan is geldig van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. In het programma 'Afvalwaterketen' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobuust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;
- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;
- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;
- Intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

3.4 Gemeentelijk beleid

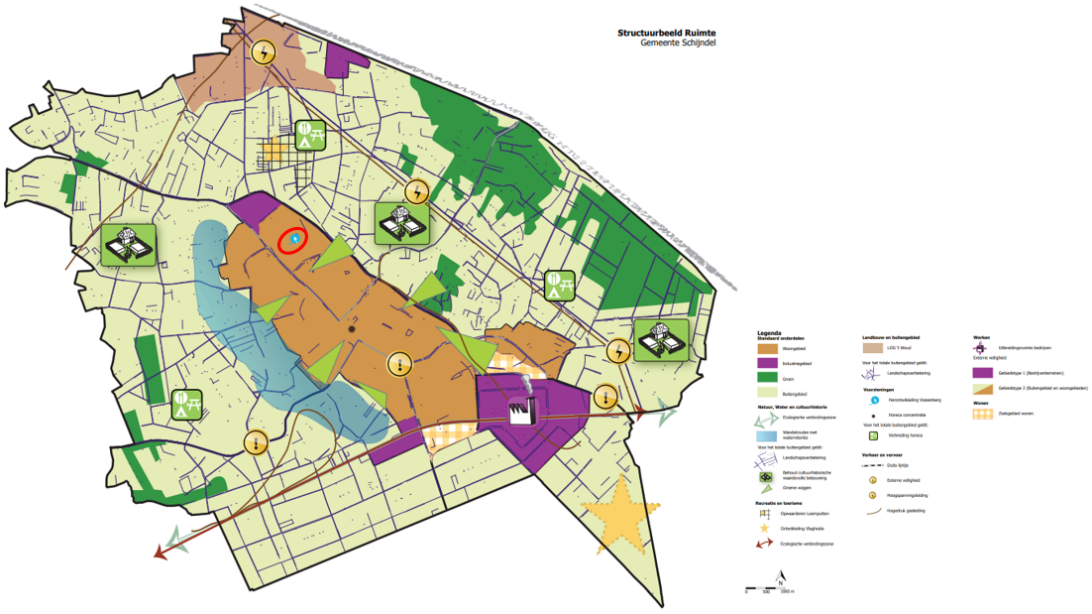
De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Structuurvisie Ruimte gemeente Schijndel, de Woonvisie Meierijstad 2018, het Paraplubestemmingsplan parkeren en de Welstandsnota Meierijstad 2018.

3.4.1 Structuurvisie Ruimte Gemeente Schijndel

Deze structuurvisie Ruimte brengt de mogelijke ‘routes’ in beeld en de keuzes die daaraan verbonden zijn. Zeker voor de eerste tien jaar en als doorkijk voor de daaropvolgende tien jaar. Een visie dus voor de komende 20 jaar.

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

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



Afbeelding 3-2 Kaart Structuurvisie Ruimte Schijndel
Plangebied rood omcirkeld

Toekomstkeuzes
Voorzieningen
Volgens de analyse blijven er nog keuzes over voor twee terreinen die de voorzieningenstructuur van Schijndel in ruimtelijke zin beïnvloeden:
I. herontwikkeling vrijkomende locatie Vossenberg
J. verbreding horeca aanbod.

I. Herontwikkeling vrijkomende locatie Vossenberg
De schoollocatie Vossenberg komt vrij door de verplaatsing van de school. Een nieuwe vergelijkbare educatieve invulling is dan ook niet denkbaar. Vooraf worden allerhande andere invullingen van de Vossenberg niet uitgesloten. Voorstelbaar zijn bijvoorbeeld woningen, een park, een buurtvoorziening (wellicht commercieel) of een combinatie van deze soorten. Voorop staat dat de invulling een verbetering van de leefbaarheid op moet leveren. Dat betekent dat het een door de buurt gemeenschappelijk gedragen herontwikkeling op moet leveren. De keuze is om de buurtbewoners zelf voorstellen te laten ontwerpen voor de toekomstige invulling van de locatie Vossenberg.

Wonen
Richtlijnen volkshuisvesting (Woonvisie) – Gelijk op met de economische recessie en de woningmarkt problematiek zijn er ook nieuwe, sterkere trends aan de orde gekomen die invloed hebben op de toekomstige volkshuisvesting. De relatie met de aard van de bebouwingsvormen en -typologieën hangt daarmee samen. Door de samenhangende strategische betekenis hiervan komen de hoofdlijnen van de Woonvisie in deze ruimtelijke structuurvisie aan bod.

Schijndel wordt beleidsmatig gezien als landelijke gemeente met groeisaldo-01 . Vanuit dit ontwikkelingsmodel vragen de algemene trends als vergrijzing, gezinsverdunning en het doelgroepenbeleid (leidend zijn inkomens van huishoudens) om specifieke aandacht voor de kwalitatieve aspecten van woningbouw. Extra dimensies die daar bovenop komen zijn de specifieke taakstelling vanuit Europa via het Rijk (voorzien in de huisvesting van statushouders en beperkingen in de sociale huursector) en ontwikkelingen die zorg en wonen uit elkaar halen. Het zorgt voor een grotere druk op de onderkant van de woningmarkt.

Provinciale typering voor Schijndel; maximaal aantal te woningen bouwen om in de natuurlijke bevolkingsontwikkeling te voorzien, bij een gelijk aantal vertrekkende als vestigende mensen in de gemeente.

Het voorgaande in combinatie met de afhankelijkheid voor woningbouw van commerciële particuliere en individuele particuliere partijen zorgt ervoor dat een afzonderlijke stedenbouwkundige visie nodig is. Alleen zo kan er grip gehouden worden op de verdere fysieke ontwikkeling van Schijndel. De kenmerkende Schijndelse eigenschappen moeten in wisselwerking met haar omgeving in balans blijven, zodat de identiteit herkenbaar blijft.
Zo is weliswaar bekend dat Schijndel maximaal 4 bouwlagen als uiterlijke bouwhoogte wil toestaan, maar nog niet geduid is of dit ook overal de bedoeling is. Bij de beoordeling over de wenselijkheid van bouwontwikkelingen helpt een stedenbouwkundige visie, vanwege het tactische uitwerkingsniveau.

Doorwerking plan(locatie)
Het plan voorziet in een multifunctionele accommodatie, appartementen en grondgebonden levensloop bestendige (sociale)huurwoningen.
Er is gekozen voor een samenhangend geheel in bouwmassa tussen de verschillende gebouwen, van klein naar groot, van een woonhuis tot een publieke functie voor de wijk.
De grondgebonden woningen en het kleinschalige woongebouw sluiten in massa naadloos aan bij de reeds bestaande woningen aan Narcishof en Crocushof. Alle nieuwe gebouwen oriënteren zich met hun voorkant naar het park toe waardoor de parkrand een vriendelijke uitstraling krijgt waaraan gewoond wordt.
De verschillende gebouwen zijn nadrukkelijk in samenhang met elkaar ontworpen, in massa maar ook in beeldkwaliteit. Gekozen is voor een klassiek eigentijdse baksteenarchitectuur waarmee aansluiting wordt gezocht bij de wijk die door metselwerk wordt gekenmerkt. De prominente positie van de MFA wordt versterkt door extra hoogte van de plint en grotere repeterende glazen puien die het gebouw aan alle zijden een uitnodigend karakter geven, overdag en 's avonds. Het verschil tussen de functie van de plint en de twee woonlagen is bewust tot uitdrukking gebracht in de gevel (form follows function). Bakstenen penanten gecombineerd met betonnen gevelelementen geven het gebouw een klassieke uitstraling. Het gebruik van staand metselwerk, een geel genuanceerde baksteen, een frivool frans balkonhekwerk en ingemetselde nestkasten zorgen samen tegelijkertijd voor een eigentijds ensemble. Deze 'ingrediënten' zijn ook gehanteerd voor de appartementen en grondgebonden woningen maar zijn hier in mindere mate aanwezig of terughoudender toegepast, om de hiërarchie onderling nogmaals te benadrukken.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie Ruimte gemeente

Schijndel.

3.4.2 Duurzaamheid

De concrete doelstellingen op het gebied van duurzaamheid voor de gemeente Meierijstad zijn vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma voor de duurzaamheidsvisie. Hierin staat centraal dat duurzaamheid geen afzonderlijk beleidsveld meer is binnen de gemeente, maar integraal terug moet komen in de werkzaamheden en projecten van de gemeente.

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

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

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

Conclusie
Het ontwerp van het plan en de gekozen bouwmaterialen zullen ervoor zorgen dat het plan aansluit op de reeds aanwezige bebouwing. Het MFA-woongebouw zal daarbij worden voorzien van een compacte schik om tot een betere energieprestatie te komen. Tevens zal natuurinclusief wordt gebouwd door bijvoorbeeld het realiseren van ingemetselde nestkasten. Het plan voldoet daarmee aan de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.

3.4.3 Woonvisie Meierijstad (2018)

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

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

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

1. de dynamiek van de woningmarkt:
   een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. wonen, welzijn en zorg:

de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. duurzaamheid:
   aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. leefbaarheid:
   een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

De gemeente geeft tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen, eventueel met een zorgbehoefte, naar meer geschikte woningen stimuleren. De gemeente legt het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwoners (in met namen de grotere kernen). Daarbij wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is.

Doorwerking plan(locatie)
Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van een bestaande locatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

- maximaal 47 (reguliere) woningen of appartementen, bestaande uit:
  1. 8 grondgebonden seniorenwoningen;
  2. 8 seniorenwoningen beganegrond of etage;
  3. 16 appartementen in appartementengebouw
  4. 15 appartementen in MFA-Woongebouw



Afbeelding 3-3 inrichtingsschets: bebouwing en parkeerruimte

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad en in het bijzonder voor Schijndel.

Conclusie
Voorliggend plan sluit aan bij en doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018.

3.4.4 Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen.

De gemeente Meierijstad is voornemens om alle huidige bestemmingsplannen aan te laten sluiten bij de doelstellingen van deze wetswijziging. Dit betekent dat de parkeernormen bij (bouw)plantoetsing nu aan de bestemmingsplannen gekoppeld gaan worden.

Geldende bestemmingsplannen die in de regels reeds verwijzen naar het parkeerbeleid en/of waarvoor geldt dat in de regels reeds parkeernormen zijn opgenomen, hoeven strikt genomen niet te worden herzien, maar het kan wel. Voor de uniformiteit is ervoor gekozen om de normen op alle ruimtelijke plannen van toepassing te verklaren.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(locatie)
In het plan is een gebiedsgerichte aanpak van het parkeren toegepast door middel van dubbelgebruik van parkeervoorzieningen. Bij deze aanpak wordt parkeren voor een gebied als geheel in plaats van per gebouw bekeken. Bij zo'n aanpak kan de vraag naar en het aanbod van parkeerruimte beter op elkaar afgestemd worden.

Dubbelgebruik: bij dubbelgebruik wordt dezelfde autoparkeerplaats gebruikt voor verschillende functies. De autoparkeerplaats moet dan altijd vrij toegankelijk zijn voor de gebruikers van deze functies.

Op de afbeelding in de vorige paragraaf zijn de parkeervoorzieningen ten behoeve van de wooneenheden in de 4 woonblokken. De bruto parkeerbehoefte is:

Begane grond MFA
5 X 3 = 15 (Multifunctionele accommodatie)

Eerste verdieping MFA

7 X 1,3 = 9,1 (Bewoners B'ons Thuis)

Woningen

40 x 1,8 = 72

Bij de parkeerbehoefte is ook gekeken naar het dubbelgebruik van parkeerplaatsen in het gebied. De totale behoefte komt daarbij uit op 86 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt in het plangebied gerealiseerd.

Ook is een fietsenstallingen met ruimte voor het stallen van scootmobielen voorzien aan de zijgevel van het MFA-Woongebouw

Conclusie

Binnen het plangebied kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
Het voorliggend plan sluit aan bij en doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Paraplubestemmingsplan parkeren / de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.

3.4.5 Welstandsnota Meierijstad 2018

De Welstandsnota Meierijstad 2018 is vastgesteld op 5 juli 2018. De welstandsnota heeft de ambitie om bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor iedereen in Meierijstad en geeft daarom nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen. De nota is gebaseerd op bestaand welstandsbeleid uit de nota's van Schijndel, Veghel en Sint Oedenrode, aangevuld met het actuele thema duurzaamheid. De verschillen in de nota's zijn genivelleerd door nog meer delen van het grondgebied welstandsvrij te verklaren. In die gebieden is voor nieuwe bouwinitiatieven wel een welstandsbeoordeling van toepassing.

Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot de gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In de overige gebieden blijft de welstandsbeoordeling beperkt tot de 'objectbeoordeling' (onder andere monumenten) of 'themabeoordeling'(reclames).

De welstandsbeoordeling wordt niet volledig afgeschaft, maar wel overal waar het verantwoord is. De welstandsbeoordeling blijft beperkt tot:

1. de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
2. monumenten;
3. beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
4. bijzondere bebouwing en ensembles;
5. gebieden met een beeldkwaliteitseisen;
6. nieuwbouw in de overige gebieden.

Zodoende is er geen welstandsbeoordeling meer nodig voor de volgende initiatieven:

- Veel voorkomende (kleinere) vergunningplichtige bouwwerken. Deze werden voorheen beoordeeld aan de zogenaamde sneltoetscriteria. De initiatiefnemers krijgen nu dus meer vrijheden, maar tegelijkertijd ook een grotere verantwoordelijkheid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vergunningplichtige verbouwingen in alle kerkdorpen en de historische linten in de drie kernen. Nieuwe bouwinitiatieven op deze plaatsen worden wel beoordeeld aan de criteria nieuwbouw of de beoordelingscriteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het bestemmingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.
- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Doorwerking plan(locatie)
Specifiek voor de planlocatie geldt dat dit is gelegen in het centrumgebied van Schijndel.
De Welstands-/Monumentencommissie is betrokken bij de beoordeling van het bouwplan en zal hierover bij de concrete aanvragen om vergunningen adviseren.

3.4.6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is, naar verwachting, niet in strijd met het gemeentelijkbeleid.

3.5 Conclusie

Het bestemmingsplan Vossenberg/Bloemenwijk past binnen de kaders van het rijksbeleid, provinciale beleid en het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische aspecten

Het milieubeleid is primair bedoeld om een optimale leefomgeving te realiseren. Dit kan er soms toe leiden dat beperkingen worden opgelegd aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In onderstaande worden de conclusies voor de verschillende aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten met drempelwaarden opgenomen op basis waarvan de noodzaak van het wel of niet opstellen van een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) of meteen een milieueffectrapportage (onderdeel C) wordt bepaald. In onderdeel C is aangegeven bij welke activiteiten waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor geldt een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure (onderdeel C).

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer betreft.

Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van 47 woningen en een multifunctionele accommodatie worden toegevoegd, is een stedelijke ontwikkeling, maar ligt onder de (indicatieve) plandrempel. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is aan de orde.

Bij deze beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie:
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving;
- de kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.

Er is een aanmeldnotitie opgesteld, waarin de bovengenoemde selectiecriteria zijn opgenomen en op basis waarvan het bevoegd gezag een besluit kan nemen of een milieueffectrapportage noodzakelijk is of niet. De aanmeldnotitie is opgenomen in Bijlage 9.

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en dat er geen noodzaak is om een milieueffectrapportage te doorlopen.

Conclusie
Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en dat er geen noodzaak is om een milieueffectrapportage te doorlopen.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. In deze wet zijn onder meer de normen voor geluid als gevolg van weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai vastgelegd.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, In de omgeving liggen alleen enkele 30 km/uur wegen. De Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing binnen het plangebied. Dit betekent ook dat de karakteristieke geluidwering van de gevel alleen hoeft te voldoen aan de algemene eisen uit het Bouwbesluit, zijnde 20 dB.

Wel moet worden onderzocht of de nieuwe situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, oftewel of ter plaatse een aanvaardbaar (akoestisch) woon- en leefklimaat kan worden geboden.

4.2.2 Wegverkeerslawaai

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als Bijlage 2 in de toelichting opgenomen.
De wegverkeersgegevens voor de wegen in de omgeving van het plangebied zijn opgevraagd bij de gemeente Meierijstad. De gemeente beschikt alleen over telgegevens uit 2009 voor de Papaverstraat, Zonnebloemstraat en Distelstraat. Destijds varieerde de intensiteit op de wegen van 809 tot 2593 motorvoertuigen per etmaal. De beschikbare gegevens geven geen goed inzicht in de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten en kunnen ook niet worden gebruikt voor een volledig en actueel akoestisch onderzoek. Daarom wordt in het volgende onderdeel een kwalitatieve beoordeling gedaan van het woon- en leefklimaat.

4.2.3 Woon- en leefklimaat

Het plan heeft betrekking op de bouw van 31 appartementen, 16 grondgebonden woningen en een multifunctionele accommodatie in een reeds lang bestaande woonwijk. Het betreft het opvullen van een bestaande open plaats in de bebouwing, waarbij zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. De relatief kleine ontwikkeling heeft geen significante gevolgen voor de verkeersintensiteiten in de wijk.

Het is aannemelijk dat het huidige woon- en leefklimaat in de wijk op zijn minst als acceptabel aangemerkt kan worden. Er zijn geen omstandigheden die er toe leiden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen deze wijk, slechter zal zijn dan het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen op zijn minst acceptabel geacht. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, voor wat betreft het geluid als gevolg van het verkeer in de omgeving.

Conclusie
Het plan heeft betrekking op de bouw van 32 appartementen, 15 grondgebonden woningen en een multifunctionele accommodatie in een reeds lang bestaande woonwijk. Het betreft het opvullen van een bestaande open plaats in de bebouwing, waarbij zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. De relatief kleine ontwikkeling heeft geen significante gevolgen voor de verkeersintensiteiten in de wijk.
Uit paragraaf 4.8 Bedrijven en milieuzonering blijkt tevens dat aan de richtafstanden voor het aspect geluid kan worden voldaan. Tevens zijn in de omgeving geen grote geluidsproducerende activiteiten gelegen.

Er zijn geen omstandigheden die er toe leiden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen deze wijk, slechter zal zijn dan het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen op zijn minst acceptabel geacht. De ontwikkeling in daarom in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, voor wat betreft het geluid als gevolg van het verkeer in de omgeving.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Niet in betekenende mate

Bij de besluitvorming in het kader van een ruimtelijke plan dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het plan in acht te nemen. Dit betekent dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de nieuwe functies getoetst dienen te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling indien deze niet in betekenende mate (hierna NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Dit is het geval indien aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van 47 woningen en een multifunctionele accommodatie. Uit de van de gemeente ontvangen verkeersgegevens blijkt dat de verkeersaantrekkende werking maximaal 371 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Naar verwachting betreft dit voornamelijk personenwagens, en is uitgegaan van 4 vrachtwagens. met de NIBM rekentool zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	371
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,26**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,06**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4 - 1

Wanneer de berekende toename van de concentratie PM_{10} volledig uit $PM_{2,5}$ bestaat, dan kan worden gesteld dat de toename van de concentratie $PM_{2,5}$ ook minder is dan 3% van de grenswaarde van 25 µg/m^3. Uit de berekeningsresultaten van de NIBM rekentool blijkt dan ook dat het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt bij aan de luchtverontreiniging ter plaatse.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Conclusie
Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt de bouw van 47 woningen en een multifunctionele accommodatie niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3.2 Woon- en leefklimaat
De ontwikkeling van de woningen draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is om te bouwen in deze omgeving en dat de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat wordt geboden.

Uit de grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN versie 2021) blijkt dat de concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatste 12,4 µg/m^3 bedraagt voor NO_2. In combinatie met het berekende effect van de verkeersaantrekkende werking wordt ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m^3. Met behulp van de GCN is bepaald dat de concentratie PM_{10} ter plaatse 16,5 µg/m^3 bedraagt. Ook hiervoor geldt dat deze concentratie samen met het effect van de verkeersaantrekkende werking ruim lager is dan de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m^3. Tot slot is met de GCN bepaald dat de concentratie $PM_{2,5}$ ter plaatste 9,1 µg/m^3 bedraagt. Ook voor $PM_{2,5}$ geldt dat ruim wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 25 µg/m^3.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is ruim lager dan de wettelijke voorschriften en daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Voor zo ver het gaat om het aspect luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het plangebied.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Algemeen

In het kader van een nieuw bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Vanwege de voorgenomen functiewijziging van de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Groenvoorzieningen" naar de bestemmingen "Gemengd", "Wonen" en "Groen" dient inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te worden verkregen, teneinde vast te stellen of de bodem geschikt is voor de boogde functie(s).

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is vast te stellen of er ter hoogte van de onderzoekslocatie sprake is van een verontreiniging van grond en/of grondwater. De opzet van het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (NEN 5740:2009+A1:2016).

4.4.2 Bodemonderzoek

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie zijn in 2020 binnen het plangebied twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

- Verkennend bodemonderzoek Papaverstraat 13 Schijndel, kadastrale gegevens: gemeente Schijndel, sectie H, nummer 3520 en 3521 (ged.), projectnummer 20201466, MILON bv, d.d. 21-4-2020.

- Verkennend bodemonderzoek plangebied Vossenberg te Schijndel, projectnummer SLM014150, Lievense Milieu B.V., d.d. 23-11-2020 (zie Bijlage 3).

Beide hierboven genoemde verkennend bodemonderzoeken zijn eind 2020 onder zaaknummer Z/135661 door de Omgevingsdienst beoordeeld. Uit de resultaten van beide onderzoeken blijkt dat zowel in de vaste bodem/grond als het grondwater slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. De lichte verhoogde gehalten in de grond en het grondwater gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Zowel de boven- als ondergrond zijn tijdens het verkennend bodemonderzoek in november 2020 geanalyseerd op PFAS. In geen van de onderzochte grondmengmonsters is een overschrijding van de achtergrondwaarden uit het tijdelijk handelingskader door PFAS aangetroffen. De aangetroffen bodemkwaliteit binnen het plangebied is geschikt voor de beoogde bestemmingen en functies. Ook voor het grondverzet binnen het plangebied tijdens de planuitvoering zijn er vanuit bodemkwaliteit geen

belemmeringen te verwachten. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijzigingen.

Zover bekend zijn er in het verleden geen andere bodemonderzoeken in het plangebied uitgevoerd. Tijdens de in 2020 uitgevoerde verkennend bodemonderzoeken is alleen het noordelijke deel van het plangebied onderzocht. Ter plaatse van het bestaande schoolgebouw op het adres Papaverstraat 17 en de noordoostelijk daarvan gelegen groenstrook langs het Distelpad heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Over dit deel van het plangebied zijn geen gegevens bekend over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Na de sloop van het schoolgebouw zal hier alsnog bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit zal als verplichting aan de omgevingsvergunning voor de sloop van het gebouw worden gekoppeld.

Conclusie
Er bestaan vanuit milieuhygiënisch (bodem-)oogpunt vooralsnog geen belemmeringen voor het beoogde gebruik (wonen). De bodem onder het schoolgebouw zal na de sloop alsnog worden onderzocht om te kunnen beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie Groen.

4.5 Natuurwaarden

4.5.1 Algemeen
Verschillende soorten planten, dieren worden beschermd in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming voorziet in het wettelijk kader voor de bescherming van Natura 2000-gebieden, planten- en diersoorten en houtopstanden. In de Wet natuurbescherming zijn de provincies primair bevoegd gezag voor bescherming van soorten en natuurgebieden.

4.5.2 Ecologisch onderzoek
In het kader van het bestemmingsplan is een Quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd en vervolgens een nader onderzoek. Het rapport is als Bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. In dit rapport wordt ten aanzien van de onderdelen 'gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming' het volgende geconstateerd.

Gebiedsbescherming
Natura 2000-gebieden
De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatieve invloed op natuurwaarden in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebiede Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek bevindt zich namelijk op circa 9 km afstand van het projectgebied. Verdere toetsing in dit kader is dan ook niet nodig.
In paragraaf 4.6 Stikstofdepositie wordt het effect van eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden beschreven.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)
De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatieve invloed op het nabijgelegen NNB. De werkzaamheden vinden namelijk plaats buiten de grenzen van het NNB. Met een afstand van 800 m tot 1.000 m tot het dichtstbijzijnde NNB-gebied is ook geen sprake van indirecte invloed van de werkzaamheden op het NNB. Verdere toetsing in dit kader is dan ook niet nodig.

Soortenbescherming
Vogels
Vogels gebruiken het projectgebied als foerageergebied, voortplantingsgebied of als tijdelijke rustplaats. Er is voldoende ruimte voor vogels in de omgeving van het projectgebied, zodat ze dat uit eigen beweging kunnen verlaten bij aanvang van de werkzaamheden.

Nesten
Er kunnen nesten van kauw of holenduif aanwezig zijn in het gebouw en van houtduif en kleine zangvogels in bomen en struiken rondom het gebouw. De te verwachten nesten van deze soorten zijn in dit geval niet jaarrond beschermd, omdat in de directe omgeving goede alternatieve nestlocaties voorhanden zijn. Bewoonde nesten zijn echter altijd beschermd.
Er is met de voorgenomen werkzaamheden geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen zolang bewoonde nesten niet worden verstoord of vernield.

Het advies is om te verwijderen bomen en struiken en de nestplaats in het gebouw te verwijderen in de periode tussen 1 december en 1 maart. De kans dat dan bewoonde nesten aanwezig zijn, is erg klein. Ook buiten deze periode mag gewerkt worden, mits uit een aanvullende controle is gebleken dat er geen bewoonde nesten aanwezig zijn. Dit onderzoek moet maximaal drie dagen voor de daadwerkelijke werkzaamheden uitgevoerd worden. Worden bewoonde nesten aangetroffen, dan moet de betreffende nestlocatie worden gemarkeerd en ontzien zolang het nest bewoond is.

Egel en huisspitsmuis
In het projectgebied zijn mogelijk huisspitsmuizen en egels aanwezig. In de provincie Brabant geldt voor deze soorten een vrijstelling voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voorafgaand aan het verwijderen van lage begroeiingen moet deze worden gecontroleerd op de aanwezigheid van dieren. Eventueel aangetroffen egels moeten dan voorzichtig verplaatst worden naar een beschutten plek in een groenstrook buiten het werkgebied. Eventueel aanwezig muizen zijn prima in staat om op eigen kracht een veilig heenkomen te bereiken.

Houtopstanden
Het merendeel van de bomen blijft behouden, waardoor ook de functie van het projectgebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen behouden blijft.

Vleermuizen
Aan de oostzijde van het hoge gebouwdeel, tussen de daklijst en de bakstenen gevel, is een verblijfplaats van twee gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Deze verblijfplaats functioneert als zomerverblijfplaats en mogelijk als incidenteel gebruikte winterverblijfplaats, maar is niet permanent in gebruik. Dit betekent, naar alle waarschijnlijkheid, dat er in de omgeving van het projectgebied meer geschikte verblijfplaatsen voor deze exemplaren beschikbaar zijn.

De sloop van de gymzaal leidt tot het aantasten van een zomer- en/of winterverblijfplaats en dus overtreding van artikel 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb. Er is een ontheffing nodig en mitigerende en compenserende maatregelen. Een en ander moet worden verwerkt in een activiteitenplan.

Of er ook vleermuizen aanwezig zijn in het bestaande schoolgebouw moet nog nader worden onderzocht, conform het Vleermuisprotocol 2021. De verwachting is dat dit nog vóór de vaststelling van het bestemmingsplan is uitgevoerd. Vooralsnog wordt een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen om te voorkomen dat het gebouw kan worden gesloopt voordat er duidelijkheid is over de eventuele aanwezigheid van vleermuizen. De sloop van het schoolgebouw is niet noodzakelijk voor het realiseren van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied: ter plaatse is groen voorzien. Om te borgen dat sloop niet zomaar mogelijk is, maar afhankelijk van nader onderzoek en/of een ontheffing (als vleermuizen aanwezig blijken te zijn) is een voorwaardelijke verplichting aan de sloop verbonden.

Tijdens de bouwwerkzaamheden mogen foeragerende en langsvliegende vleermuizen niet worden verstoord door bijvoorbeeld bouwverlichting.

Bomenverordening Gemeente Meierijstad

In het werkgebied staan houtopstanden in de vorm van bomen. De gemeente beschikt over een Bomenverordening en een zogenaamde Groene Kaart, waarop beschermde houtopstanden staan vermeld. De bomen in het plangebied zijn beschermd en voor het kappen is een omgevingsvergunning nodig. De gemeente is terughoudend met het verlenen van vergunningen.

In dit geval is het onvermijdelijk dat er bomen worden gekapt. Hiervoor is dus een vergunning

nodig en er geldt een herplantplicht. De gemeente streeft er, ook bij herplant, naar om 25% meer groen te realiseren en de biodiversiteit te vergroten. Er is in het plangebied voldoende ruimte en mogelijkheden om aan dit streven tegemoet te komen. Enkele voorbeelden zijn:

- Een laanbeplanting aan de noordzijde van het grasveld bij de nieuwe woonstraat;
- De aanplant van bomen en struwelen bij het te slopen gebouw;
- Schaduwtolerante struiken en bomen nabij de bestaande bomen op het grasveld.

Het is belangrijk om de juiste boom op de juiste plaats te realiseren en dat te kiezen voor beplanting die een aanwinst is voor de biodiversiteit. In het kader van de omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen worden de concrete eisen verder vormgegeven en aan de vergunning verbonden. Zoals al aangegeven biedt het plangebied ruimte en mogelijkheden en is het plan op dit onderdeel uitvoerbaar.

Conclusie
Het aspect natuurwaarden vormt, mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Stikstofdepositie

4.6.1 Algemeen

In het kader van het plan is een onderzoek uitgevoerd naar de toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden in verband met de beoogde extra activiteiten op grond van dit bestemmingsplan Vossenberg/Bloemenwijk.

Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen.

4.6.2 Depositie-onderzoek

In opdracht van Woonmeij is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, dat als Bijlage 5 in de toelichting is opgenomen. Voor de gebruiksfase wordt alleen een emissie naar de omgeving veroorzaakt door voertuigbewegingen van en naar het plangebied. De woningen en het multifunctioneel centrum worden gasloos uitgevoerd. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Voor de bouwfase kan gebruik worden gemaakt van de vrijstelling van de vergunningplicht zoals opgenomen in art. 2.9a van de Wet natuurbescherming. Daarnaast is in het onderzoek stikstofdepositie een gevoeligheidsanalyse voor de bouwfase uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat 3.600 machine uren met machines van STAGE klasse IV, 50.000 transportbewegingen met lichte motorvoertuigen en 10.000 transportbewegingen met zware motorvoertuigen niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Op basis van ervaringsgegevens met vergelijkbare projecten wordt geconcludeerd dat de realisatie van het plan naar alle waarschijnlijkheid mogelijk is zonder toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect stikstofdepositie noch in de gebruiksfase noch in de bouwfase zal leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden worden niet aangetast, stikstofdepositie vormt geen belemmerende factor voor vaststelling van het plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (één op de miljoen) bedraagt.
- Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.7.2 Externe veiligheid inrichting

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. De planlocatie is niet omsloten door bestaande bedrijvigheid en vormt op geen enkele wijze een risico voor kwetsbare objecten in de omgeving.



Afbeelding 4-2 Uitsnede Risicokaart

4.7.3 Ongevallen gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten.

In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Over de wegen in de directe nabijheid van het plangebied vindt geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De wegen hebben dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.
Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaat geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Voorliggende planlocatie kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten.

Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie. Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

Groepsrisico
Het plangebied ligt op circa 240 meter afstand van de Structuurweg. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 vervoerd. GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportweg ligt kan er, volgens art. 7 van het Besluit externe veiligheid transport, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario BLEVE. Hierbij dient te worden ingegaan op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording

Het relevante scenario voor het plangebied is een BLEVE. Dit wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt. De effecten van een BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in in de omgeving veroorzaken. De ernst van letsel en de omvang van schade in het plangebied

is afhankelijk van de afstand tussen de incidentlocatie en het plangebied en wordt zichtbaar gemaakt in onderstaande afbeelding.

	Effectafstand (meter)	Warmtestraling (kW/m2)	Schade aan objecten	Slachtoffers binnen ten gevolge van warmtestraling en overdruk (0% bescherming)			
				†	T1	T2	T3
1e ring	≤ 80	≥ 120	Onherstelbare schade Alle brandbare materialen gaan branden	38	7	0	6
Grens 1e ring	80	120		20	12	0	19
2e ring	80 tot 200	120 tot 30	Gemiddelde schade Brandhaarden, ruitbreuk, vervorming van hout en kunststof.	2	1	0	23
Grens 2e ring	200	30		0	0	0	2
3e ring	200 tot 330	30 tot 10	Lichte schade Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen.	0	0	0	0
Grens 3e ring	330	10		0	0	0	0

Afbeelding 4-3 slachtoffer en schadebeeld BLEVE

Uit de afbeelding blijkt indien mensen binnen blijven er geen risico op letsel bestaat. Aangenomen wordt dat de bewoners zich overwegend binnen bevinden. Ook indien men buiten verblijft is het risico op persoonlijk letsel klein.

Beoordeling zelfredzaamheid

Het plangebied ligt binnen het bereik van een WAS sirene. Alarmering en instructies kunnen ook via NL Alert en andere social media worden gegeven. Het plan bestaat vooral uit seniorenwoningen waarbij ouderen zelfstandig wonen. De woningen bieden bescherming aan de bewoners ten tijde van een BLEVE. Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied voldoende is.

Beoordeling bestrijdbaarheid

LPG-tanks en de tankwagens die LPG aanleveren zijn voorzien van een isolerende bekleding. Dit betekent dat afhankelijk van de vulgraad van de tank een explosie na 75 minuten kan plaats vinden. De brandweer zal om deze reden een redelijke tijd hebben om de tank te kunnen koelen en het gebied te ontruimen. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als goed beoordeeld.

Tankwagens voor het vervoer van propaan zijn niet van extra isolatie voorzien. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving en defensief optreden. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als slecht beoordeeld.

Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd. Bij brief van 10 februari 2022 is een advies ontvangen (zie bijlage 12). Uit de brief blijkt het volgende.
Uit het slachtoffer- en schadebeeld blijkt dat de gevolgen van een BLEVE in het plangebied beperkt zijn. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de hulpverleningsbehoefte ten tijde van een BLEVE. Er bestaat om deze reden geen aanleiding voor een aanvullend advies.

4.7.4 Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen buisleiding gelegen. De volgende buisleidingen zijn op grotere afstand gelegen en hebben daarom geen nadelige invloed op het plan.

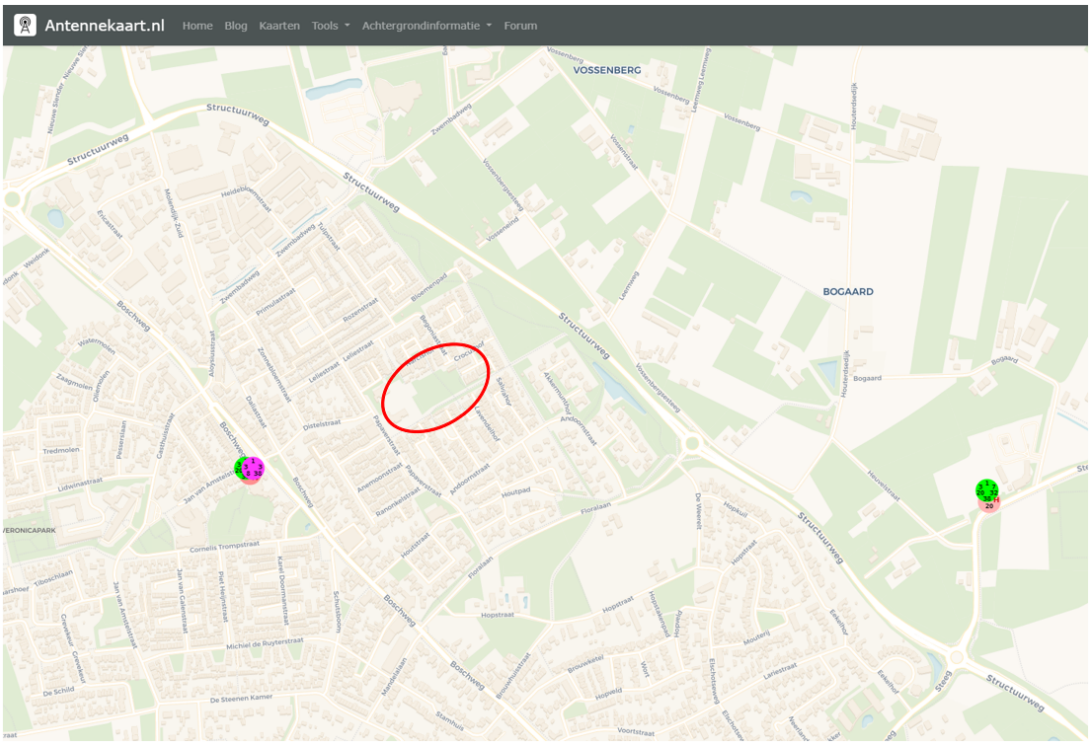
Buisleiding nummer	**Afstand tot plangebied in m**
A521	1.350
A525	2.100
A526	2.100

A527	2.250

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7.5 Hoogspanningslijnen

Op ongeveer 1350 meter van de planlocatie bevind zich een 150kv bovengrondse hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn ligt daarmee op voldoende afstand van de planlocatie en heeft daarmee geen nadelige gevolgen het plan.



Afbeelding 4-4 Netkaart (RIVM)

Conclusie
Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan.

4.7.6 Zendmasten

Op ongeveer 240 en 1350 meter van de planlocatie zijn 4G en 5G zendmasten aanwezig. Deze zendmaten liggen daarmee op voldoende afstand van het plangebied en hebben geen nadelige gevolgen voor het plangebied.

Conclusie
Zendmasten vormen geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan.

4.7.7 Conclusie

Voor zover de aanwezige risicobronnen een belemmering kunnen vormen voor de invulling van het bestemmingsplan, is hiermee rekening gehouden in het bestemmingsplan.
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Door bij de realisatie van gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht te nemen tot milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) kan hinder en gevaar worden voorkomen. Daarnaast kan worden voorkomen dat bedrijfsbelangen worden geschaad. Door middel van een onderzoek bedrijven en milieuzonering wordt onderzocht of de toekomstige woningen mogelijk een belemmering vormen voor bestaande bedrijven in de omgeving en of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging in het kader van de ruimtelijke onderbouwing wordt voor de meest nabij gelegen bedrijven aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

4.8.1 Beoordelingssystematiek VNG-publicatie

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van de meest recente versie uit 2009. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevels van woningen. Indien deze afstanden worden gerespecteerd is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijk ordening. Indien één van deze afstanden niet wordt gerespecteerd is nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of alsnog sprake kan zijn van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie.

Het toetsingskader bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden. Indien woningen op kleinere afstand zijn gelegen dan de richtafstanden kan voor het betreffende plandeel in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

4.8.2 Richtafstanden inrichtingen (stap 1)

De richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën worden vermeld in hoofdstuk 1 (lijst 1) van de VNG-publicatie. De richtafstanden die in de lijst zijn opgenomen gelden voor het gebiedstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. In de navolgende tabel worden de richtafstanden weergegeven.

Milieu categorie	Richtafstand (m)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700

Tabel - Overzicht richtafstanden per bedrijf

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse

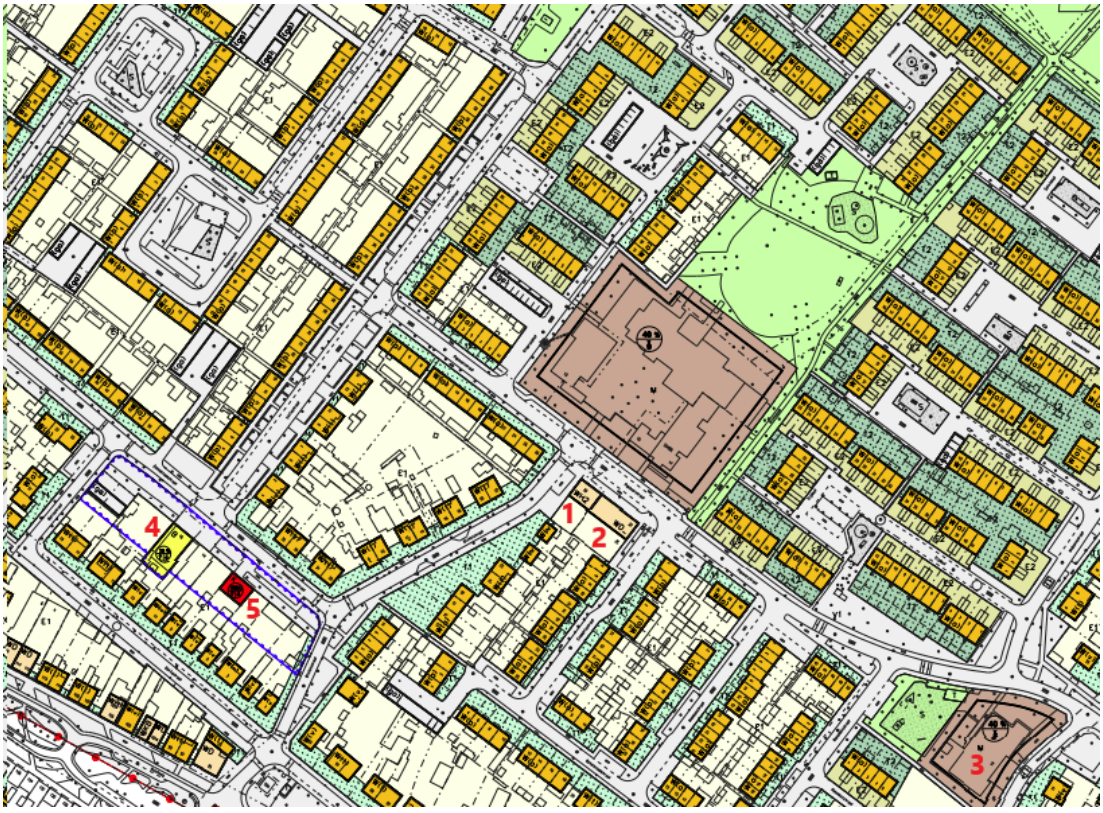
Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1
Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een ‘rustig buitengebied’ (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2
Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype ‘rustige woonwijk’ of ‘rustig buitengebied’, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)
De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is bekeken welke functies in de omgeving aanwezig zijn.



Afbeelding 4-5 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan

Het plan voorziet in de bouw van een multifunctioneel centrum met appartementen daar boven.

De exacte invulling van het multifunctioneel centrum is nog niet bekend. Het multifunctioneel centrum valt onder de bestemming 'gemengd'. In onderstaande tabel zijn de bedrijfsactiviteiten opgenomen die binnen deze bestemming zijn toegestaan inclusief de bijbehoren de richtafstanden. Bij de richtafstanden is per aspect de grootste richtafstand opgenomen die binnen de bestemming is toegestaan.

	Richtafstand in m			
Bedrijfsactiviteit	geur	stof	geluid	gevaar
horeca tot en met milieucategorie 1	10	0	10	10
Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0
Kantoren	0	0	10	0

Ongeacht de gekozen invullen zal echter niet voldaan worden aan de richtafstand uit de VNG publicatie aangezien die ten minste 10 meter bedraagt en de afstand tussen het multifunctioneel centrum en de bovengelegen woningen 0 meter bedraagt. Geluid zal hierbij het belangrijkste aandachtspunt zijn. Bij de uitwerking van het ontwerp van het gebouw als bijzondere aandacht zijn voor de overdracht van geluid tussen het multifunctioneel centrum en de bovengelegen gebouwen. Daarnaast zal ook gekeken worden naar de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige appartementen als gevolg van bijvoorbeeld het komen en gaan van bezoekers van het multifunctioneel centrum en personen op een terras (als dit is voorzien). Indien noodzakelijk wordt het gebruik van het multifunctioneel centrum afgestemd op het beschermingsniveau van de aanpandig gelegen appartementen (denk aan een maximaal geluidniveau binnen). Door het treffen van maatregelen aan het gebouw, al dan niet in combinatie met een afgestemd gebruik van het gebouw, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de appartementen.

Voor horeca-activiteiten (restaurant of cafetaria) geldt dat deze activiteiten vaker in de plint van een gebouw worden uitgevoerd waarbij woningen boven de horecavoorziening zijn gevestigd. Voor dergelijke inrichting worden in het Activiteitenbesluit eisen gesteld aan de hoogte van de uitlaat van de keuken ten opzichte van de omringende bebouwing en aan de opslag van gasflessen. Door te voldoen aan het Activiteitenbesluit wordt de hinder voor de omgeving tot een minimum beperkt en is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de appartementen en overige woningen in de omgeving van het multifunctioneel centrum.

Aan de Papaverstraat 30 is een Cafetaria/Snackbar gevestigd (in afbeelding 4-4 aangeduid met het cijfer 1) en aan de Papaverstraat 32 is de Spar Schijndel gevestigd (in afbeelding 4-4 aangeduid met het cijfer 2). De richtafstand voor beide bedrijven bedraagt ten hoogste 10 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan, aangezien de feitelijke afstand circa 25 meter bedraagt. Voor beide bedrijven geldt dat de activiteiten en uitbreidingsmogelijkheden reeds ‘begrensd’ worden door op kortere afstand gelegen gevoelige woonfuncties.

Aan de Houtstraat 14 is een bedrijf met een maatschappelijke bestemming toegestaan, momenteel is daar een kinderopvang gevestigd. Aan de Zonnebloemstraat 16 is een bedrijf van milieucategorie 1 of 2 toegestaan terwijl aan de Zonnebloemstraat 10 een kantoor is toegestaan (aangeduid met respectievelijk de cijfers 3, 4 en 5 in afbeelding 4-4). De richtafstand voor het kantoor bedraagt 10 meter. De richtafstand voor de kinderopvang en voor een bedrijf van milieucategorie 2 bedraagt 30 meter. Op basis van de omschrijving van de toegestane activiteiten bij de bestemming 'Maatschappelijk' zijn hier maximaal bedrijven met een richtafstand van 50 meter toegestaan. De afstand van het plangebied tot aan deze locaties bedraagt ten minste 150 meter, de richtafstanden worden ruim gerespecteerd. Ook hier geldt dat op kortere afstand van de bedrijven bestaande woningen zijn gesitueerd, deze bepalen de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven.

In de directe omgeving van de planlocatie komen hoofdzakelijk woondoeleinden voor. Hier zijn

kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, beroepsmatige activiteiten toegestaan. Deze hebben echter een zodanig geringe milieubelasting dat deze activiteiten grenzend aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

Conclusie
Bezien vanuit het oogpunt van ‘inwaartse milieuzonering’ komt er in de nabijheid van de planlocatie geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan.
Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van ‘uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

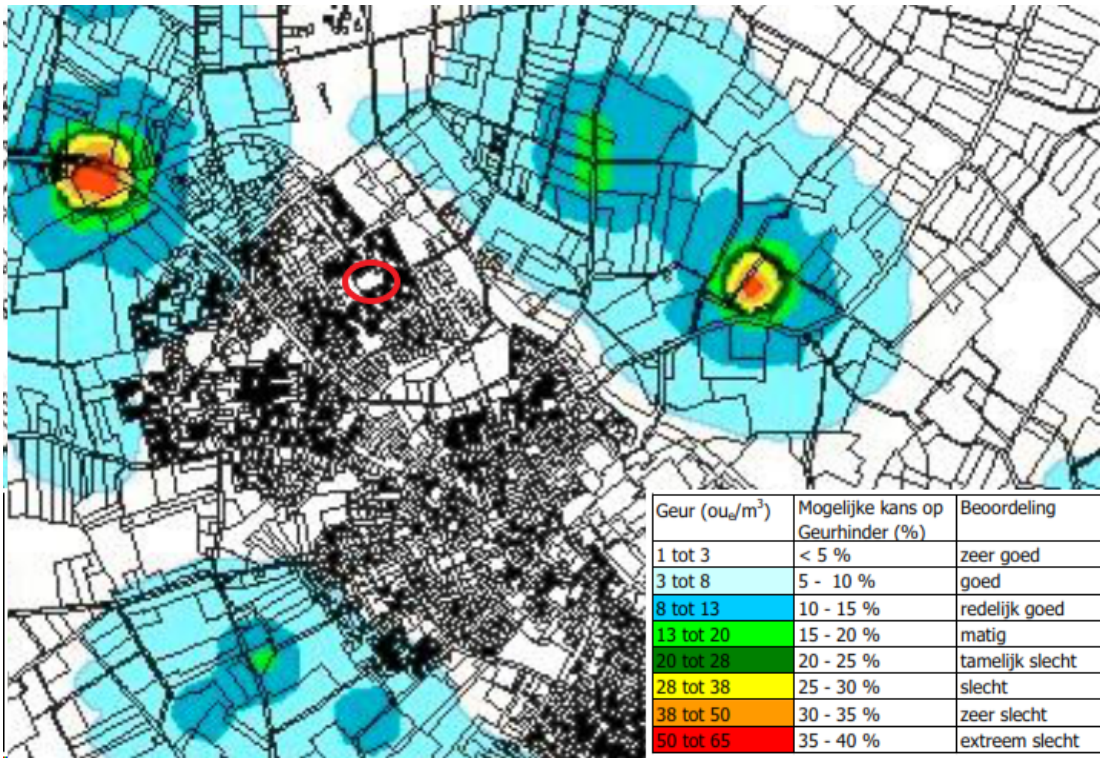
4.9.1 Geurhinder (Wgv)

De dichtstbij gelegen veehouderij (aan de Vossenbergsesteeg) bevindt zich op een afstand van bijna 450 meter. Het voorgenomen plan levert daarmee geen belemmering op voor omliggende bedrijven, ook omdat er bestaande geurgevoelige objecten tussen het plangebied en de veehouderijen in de omgeving liggen. Andere objecten zijn daarmee bepalend voor de mogelijkheden van de veehouderijen.

4.9.2 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. De afstand tot de bestaande veehouderijen is zo groot dat er geen sprake zal zijn van een relevante voorgrondbelasting (de geurbelasting als gevolg van een individuele veehouderij).

Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt ingegaan op de achtergrondbelasting ter plaatse (de cumulatieve geurbelasting als gevolg van de veehouderijen in de omgeving). De (voormalige gemeente Schijndel heeft in 2007 een 'Quickscan Wet geurhinder en veehouderij' laten uitvoeren waarin de achtergrondbelasting in de gemeente inzichtelijk is gemaakt. In afbeelding 4-5 is de achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Geur (ou_e/m^3)	Mogelijke kans op Geurhinder (%)	Beoordeling
1 tot 3	< 5 %	zeer goed
3 tot 8	5 - 10 %	goed
8 tot 13	10 - 15 %	redelijk goed
13 tot 20	15 - 20 %	matig
20 tot 28	20 - 25 %	tamelijk slecht
28 tot 38	25 - 30 %	slecht
38 tot 50	30 - 35 %	zeer slecht
50 tot 65	35 - 40 %	extreem slecht

Afbeelding 4-6 Uitsnede Quickscan Wet geurhinder en veehouderij voor de gemeente Schijndel (2007).

In het Web BVB van de Provincie Noord Brabant is nagegaan of er significante wijzigingen zijn opgetreden in de geuremissie ten opzichte van 2007. Uit dit bestand blijkt dat binnen een straal van 2 km rondom het plangebied geen nieuwe geuremitterende bedrijven zijn gevestigd. Binnen een straal van 1 km rondom het plangebied is bij één bestaand bedrijf sprake van een beperkte toename van de geurbelasting. Op meer dan 1 km afstand is bij één bedrijf sprake van een toename van de geuremissie met 10.000 ou_E. Dit lijkt een forse toename, maar is gezien de afstand tot het plangebied van beperkte invoeld. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de achtergrondbelasting significant is toegenomen ten opzichte van 2007. In het ergste geval is maximaal sprake van een verschuiving van de achtergrondbelasting naar één klasse hoger.

Uit voorgaande figuur blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse 1 tot 3 ou_E/m^3 bedraagt en de kans op geurhinder minder dan 5% bedraagt. Er is een kleine kans dat de geurbelasting is toegenomen naar 3 tot 8 ou_E/m^3 en een kans op geurhinder van 5 tot 10%. Er is geen sprake van een relevante geurbelasting ter plaatse en daarom is er voor het aspect geur sprake van een goed woon- en leefklimaat.

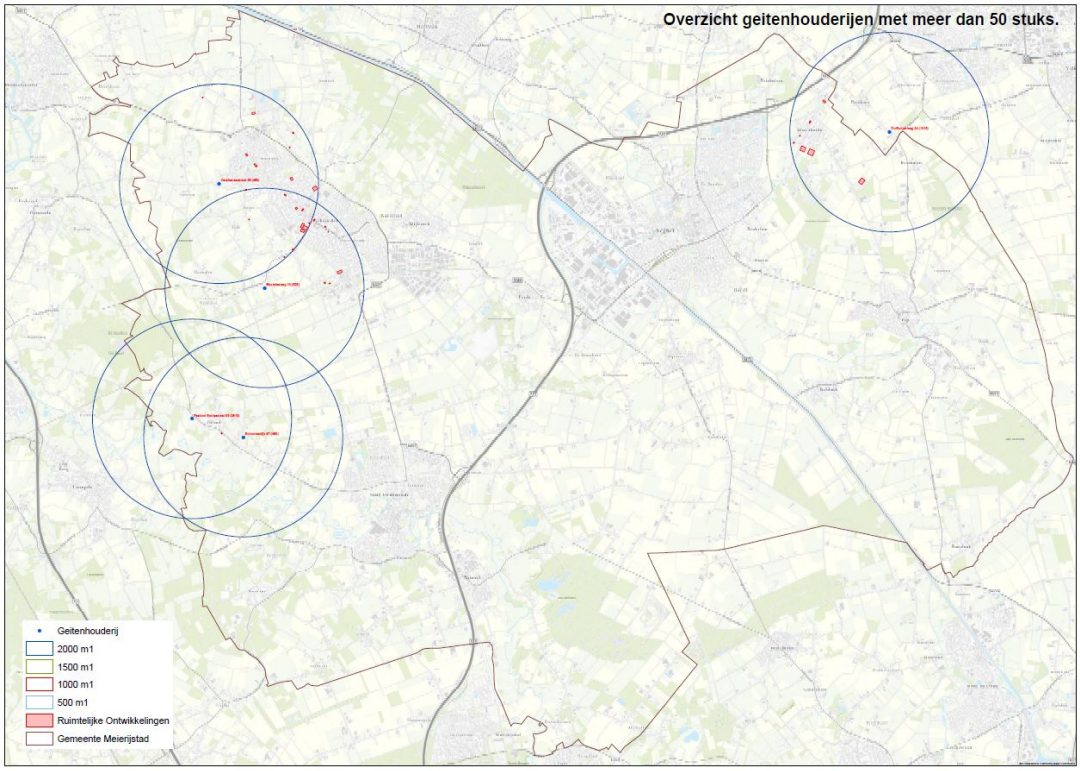
4.9.3 Conclusie

In de directe omgeving van het plan liggen geen veehouderijen. Het plan vormt daarmee geen belemmering voor veehouderijbedrijven. Op basis van de afstand tot veehouderijbedrijven is er geen sprake van een relevante voorgrondbelasting voor geur. De achtergrondbelasting als gevolg van geur is zo laag dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.10 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

4.10.1 Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Uit afbeelding 4-6 blijkt dat het plan ligt binnen 2 km van een geitenhouderij aan de Oetelaarsestraat 29, met 480 geiten.



Afbeelding 4-7 Locaties van geitenhouderijen met meer dan 50 dieren in de omgeving van Schijndel.

Er is daarmee sprake van een verhoogd gezondheidsrisico omdat het plan voorziet in een nieuwe gevoelige bestemming.

Initiatiefnemer – Woonmeij – heeft kennisgenomen van de volksgezondheidsrisico's met betrekking tot de ligging in een straal van 2 km van geitenhouderijen.

In 2018 heeft de gemeente Meierijstad een ingestemd met een tijdelijke werkwijze voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van woningbouw in de omgeving van geitenhouderijen. Het afwegingskader voor het toelaten van woningen is gebaseerd op de volgende punten:

- Terughoudendheid is geboden bij grootschalige woningbouwprojecten (12 woningen of meer) waarbij de gemeente inzet op (1) het voorkomen van een toename van het aantal geiten bij de nabij gelegen veehouderijen en (2) bevordert dat bedrijfsgerichte maatregelen bij de veehouderijen worden getroffen om de uitstoot van stoffen te verminderen. Daarnaast moet de initiatiefnemer het risico dragen dat de gemeente een lopende procedure stopzet op basis van aanvullend wetenschappelijk onderzoek;
- De bestaande afstand van woningen tot een geitenhouderij mag niet verkleind worden;
- Terughoudendheid is geboden bij bouwplannen die zijn gelegen binnen de 2000 meter zone van meerdere geitenhouderijen of van één geitenhouderij met een ander overlast veroorzakend bedrijf;
- Er wordt binnen een straal van 2000 meter rondom een geitenhouderij in principe niet meegewerkt aan ontwikkelingen gericht op voorzieningen waar grote groepen kwetsbare

mensen gebruik van maken.

4.10.2 Handreiking veehouderij en volksgezondheid

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

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Voor overige veehouderijbedrijven is de bijdrage aan de endotoxinenorm beperkt. Het plan voldoet aan de endotoxine richtafstanden voor varkensbedrijven van 200 meter en de endotoxine richtafstanden voor pluimveehouderijen van 500 meter. De concentratie endotoxine in het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m^3 . Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft het bouwen van 47 woningen en een multifunctioneel centrum en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur

Toetsen aan een aanvaardbaar woon-/leefklimaat aan de hand van het wettelijk kader. De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie (zie ook paragraaf 4.7).

Stap 3b Geur

Toetsen aan een aanvaardbaar woon-/ leefklimaat op basis van de gezondheidskundige advieswaarde. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied (zie ook paragraaf 4.7).

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van veehouderijbedrijven. Bij de geitenhouderij aan de Oetelaarseweg worden tevens runderen en paarden gehouden. Advies van de GGD is noodzakelijk.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

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

Stap 5a, b en c De afstanden tot veehouderijen

De planlocatie is gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen: Oetelaarstraat 29 en Boxtelseweg 10. Advies van de GGD is noodzakelijk. De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf en evenmin binnen 250 meter van overige veehouderijen.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

4.10.3 Advies GGD

Op basis van de handreiking veehouderij en volksgezondheid is een advies van de GGD gewenst voor deze planontwikkeling. Dit advies is opgevraagd door de gemeente Meierijstad.

4.10.4 Conclusie

De planlocatie is gelegen binnen 2 km afstand van een geitenhouderij. Op basis van het beleid van de gemeente Meierijstad is terughoudendheid geboden bij het toestaan van grootschalige woningbouwplannen. Op basis van de handreiking veehouderij en volksgezondheid is een advies van de GGD gewenst voor deze planontwikkeling. Door het advies van de GGD mee te nemen in de afweging voor het toestaan van de ontwikkeling is de nodige zorgvuldigheid betracht.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Algemeen

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting bij elk ruimtelijk plan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

4.11.2 Cultuurhistorie

De aanwezige bebouwing is niet aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument.
Er zijn tevens geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied aanwezig te zijn die speciale regeling in het bestemmingsplan behoeven.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan.

4.11.3 Archeologie

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Meierijstad heeft in verband met de verplichting tot het inzichtelijk maken van de archeologische waarden binnen de gemeente een archeologische waardenkaart en beleidsadvieskaart laten opstellen.

Archeologisch onderzoek
KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO-(O)verig); booronderzoek) uitgevoerd voor de locatie aan de Papaverstraat-Distelpad in Schijndel (gemeente Meierijstad). Het onderzoek is uitgevoerd voor een bestemmingsplanwijziging voor de nieuwbouwplannen van een multifunctionele accommodatie met appartementen, appartementen en woningen.
Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het bureauonderzoek is als Bijlage 6 in de toelichting opgenomen.

Bureauonderzoek
Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde, archeologische verwachting, met behulp van informatie van bestaande bronnen over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het omschreven onderzoeksgebied.

Inventariserend Veldonderzoek
Het doel van het inventariserend veldonderzoek (IVO) (landbodems) is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals geformuleerd in het bureauonderzoek. Het gaat om gebiedsgericht onderzoek door middel van waarnemingen in het veld, waarbij (extra) informatie wordt verkregen over bekende en of verwachte archeologische

waarden in het onderzoeksgebied.

Op basis van de landschappelijke ligging binnen deels een zone met dekzandwelvingen (zuidwestelijke deel) en deels binnen een vlakte met ten dele verspoelde dekzanden (noordoostelijke deel) en de archeologische onderzoeksmeldingen en vondstlocaties uit de omgeving is aan zuidwestelijke deel van het plangebied een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum, een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) en een lage verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd toegekend. Aan het noordoostelijke deel van het plangebied is een lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) alsmede voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd toegekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke podzolbodem deels tot geheel is verdwenen maar dat het potentiële archeologische sporenniveau in de top van de C-horizont nog intact aanwezig is. Op basis hiervan is de middelhoge verwachting voor het zuidwestelijke deel van het plangebied voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum tot en met Neolithicum bijgesteld naar laag en blijft de lage verwachting voor het noordoostelijke deel gehandhaafd. De hoge archeologische verwachting voor het zuidwestelijke deel van het plangebied om archeologische resten uit de perioden Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) aan te treffen blijft gehandhaafd en de lage verwachting voor het noordoostelijke deel van het plangebied is bijgesteld naar hoog. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Selectieadvies
Het Selectieadvies is als Bijlage 7 toegevoegd aan deze Toelichting.
Op grond van de intactheid van de bodem vanaf een diepte van 0,50 m beneden maaiveld en daarmee hoge archeologische verwachting om archeologische resten uit de perioden Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) aan te treffen in het plangebied adviseert KSP Archeologie een archeologisch vervolgonderzoek ter plekke van de ingrepen voor de nieuwbouw. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de kans om intacte archeologische resten aan te treffen ter plaatse van het geplande multifunctionele gebouw klein wordt geacht voor zover daar de bodem niet dieper dan 0,95 m beneden maaiveld wordt verstoord. Ter plaatse van de te slopen bestaande bebouwing zullen eventueel aanwezige archeologische resten grotendeels of zelfs geheel zijn verdwenen door de aanleg van bouwputten (paragraaf 2.1) bij de bouw, waardoor de kans klein is dat hier nog archeologische resten te verwachten zijn. Vandaar dat er geen sloopbegeleiding noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van de intactheid van de bodem kan in het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Uitzondering hierop vormt het geplande multifunctionele gebouw, waar eventueel aanwezig archeologische resten pas verloren gaan wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 95 cm beneden maaiveld. KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek ter plekke van de ingrepen voor de nieuwbouw om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten

aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

4.12 Waterparagraaf

4.12.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

4.12.2 De Watertoets

Het plangebied is gelegen aan de Papaverstraat te Schijndel en de ligging is in de onderstaande figuur aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Schijndel, sectie H, nummers 3520, 3521, 6076. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast.
De gewenste ruimtelijke ontwikkeling vereist dat waterbelangen in beeld worden gebracht en dat wordt aangegeven hoe hiermee, in het kader van de planvorming, wordt omgegaan. In het kader hiervan een waterparagraaf (Bijlage 8) opgesteld.

In het plangebied wordt bestaande verharding verwijderd, maar ook nieuwe verharding toegevoegd, waardoor in de nieuwe situatie per saldo een toevoeging ontstaat van ca. 3.646m2. Volgens het beleid van het Waterschap moet hemelwater zo veel mogelijk worden 'afgekoppeld' van de riolering en worden opgevangen in het plangebied. Deze eis geldt in beginsel alleen voor het oppervlak aan verharding dat wordt toegevoegd, waarbij nog een extra compensatie wordt gevraagd. In dit plangebied gaat dat om een factor 1.

In de omgeving van het plangebied Bloemenwijk ligt een bestaand gemengd rioolstelsel.
De gemeente heeft op korte en middellange termijn geen plannen om het hemelwater in het gebied af te koppelen of de riolering te vervangen door een gescheiden stelsel. In de omgeving van het plangebied is een A-watergang aanwezig, waarop het hemelwater eventueel zou kunnen worden geloosd.



Afbeelding 4-8 oppervlaktewater in de omgeving.

In het kader van een robuust watersysteem is het advies om het hemelwater van alle toekomstige vierkante meters verhard oppervlak, in totaal 7.230 m2, af te koppelen en niet alleen uit te gaan van de toename in verhard oppervlak. Er is in het plangebied namelijk voldoende ruimte beschikbaar voor waterberging, een dergelijk oplossing sluit beter aan bij toekomstige klimaatveranderingen en het bestaande systeem wordt niet extra belast. Voor het afkoppelen van een dergelijke oppervlakte is in principe geen (water-) vergunning nodig. De berekende inhoud van de waterberging, inclusief de gevoeligheidscompensatie is 434 m3.

Er is (nog beperkt) onderzoek gedaan naar het (hoogste) grondwaterpeil in verband met het bepalen van de diepte van een waterbergende voorziening. Er zijn nog onvoldoende gegevens bekend om een definitief peil vast te stellen, maar er is voldoende marge om te kunnen stellen dat een bovengrondse voorziening (zoals een wadi) voor wat betreft de grondwaterstand haalbaar is. Verder is onderzoek gedaan naar de doorlatendheid van de bodem, die goed is.

Uit de waterparagraaf is gebleken dat het technisch en qua fysieke ruimte mogelijk is om de ontwikkelingen hydrologisch neutraal te realiseren. Bij de verdere uitwerking van de waterbergende voorziening wordt de concrete vorm en locatie verder bepaald. In de planregels wordt mogelijk gemaakt dat een dergelijke voorziening binnen de bestemming(en) past.

Conclusie:
Uit de waterparagraaf is gebleken dat het technisch en qua fysieke ruimte mogelijk is om de ontwikkelingen hydrologisch neutraal te realiseren. Bij de verdere uitwerking van de waterbergende voorziening wordt de concrete vorm en locatie verder bepaald. In de planregels wordt mogelijk gemaakt dat een dergelijke voorziening binnen de bestemming(en) past.

4.13 Mobiliteit en parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Paragraaf 3.4.4 (onder het kopje 'Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018') gaat nader in op het onderwerp parkeren.

De ontsluiting van de planlocatie en de parkeerplaatsen vindt plaats via Klaprooshof en de Crocushof. De aansluitingen van deze wegen op respectievelijk de Papaverstraat en de Begoniastraat zijn reeds aanwezig is. De Boschweg is voor het noordelijk deel van Schijndel nog steeds de hoofdontsluitingsweg. Deze wegen bevatten voldoende capaciteit om de toenemende verkeersbewegingen door de ontwikkeling van dit plan op te vangen.

Conclusie
Het voorliggend plan voldoet aan de normen het aspect mobiliteit en parkeren.

4.14 Duurzaamheid

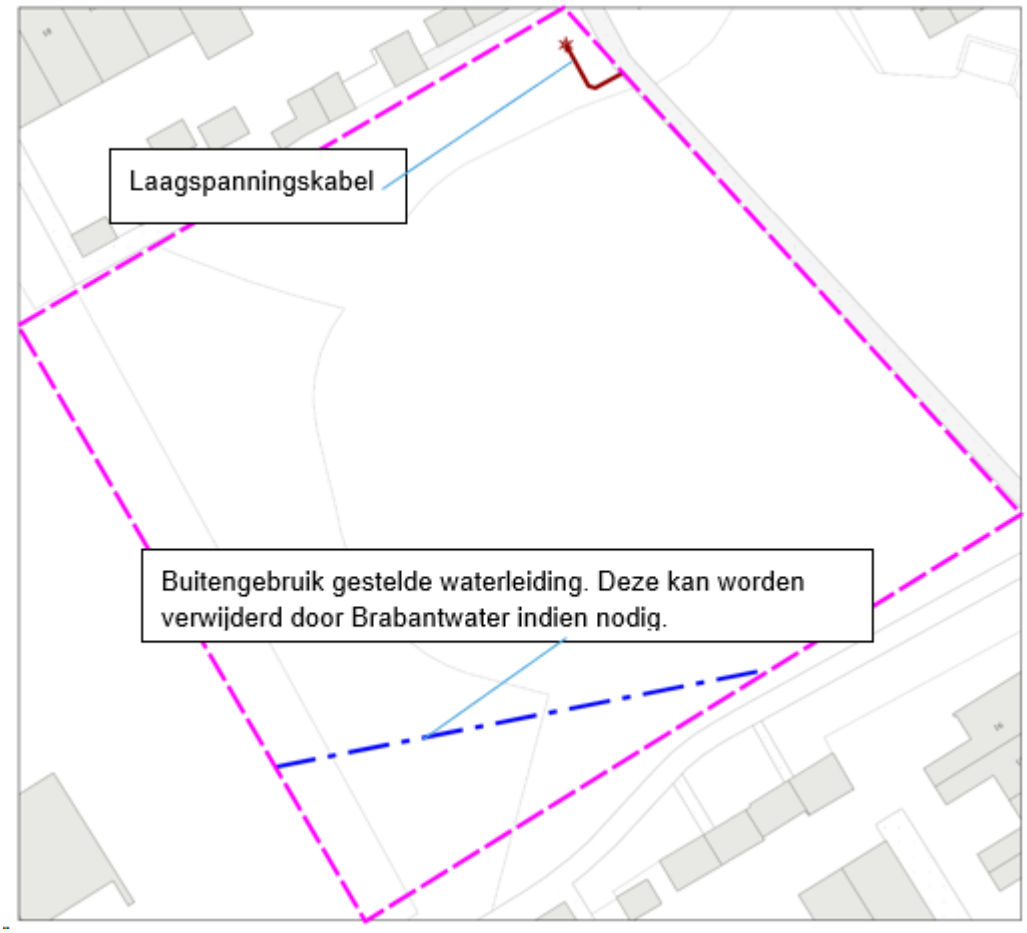
De beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien in een deel van de actuele volkshuisvestelijke opgave. Hierdoor wordt voorkomen dat dit in het landelijk gebied moet worden gezocht. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik. Ten aanzien van de nieuwe woningen geldt dat deze gasloos (all-electric) moeten worden uitgevoerd.

Conclusie
Het voorliggend plan wordt voor zowel het ruimtegebruik als in de uitvoering van de gebouwen duurzaam uitgevoerd.

4.15 Kabels en leidingen

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in een bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

Plangebied
Binnen het plangebied ligt een klein stukje laagspanningskabel zie de onderstaande afbeelding. De functie hiervan is onbekend. Laagspanningskabels zijn planologisch niet relevant en worden gebruikt voor onder andere het vervoeren van electriciteit en vormen geen risico.
Verder ligt binnen het plangebied een een stuk buiten gebruik gestelde waterleiding. Zo mogelijk wordt deze verwijderd door Brabant water.
Voor het overige zijn in of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.



Afbeelding 4-9 aanwezige leidingen binnen het plangebied.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemene juridische opzet

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels behorende bij dit bestemmingsplan geven inhoud aan de aangegeven bestemming. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn ingedeeld in vier hoofdstukken, conform de systematiek in de SVBP2012, versie 1.3.1 (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012), te weten:

1. **Inleidende regels**
   Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen omschreven die worden gehanteerd in het plan en die een eenduidige omschrijving behoeven. In artikel 2 is bepaald hoe de diverse maten, als bouwhoogte, goothoogte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden gemeten.

2. **Bestemmingsregels**
   In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder eventuele afwijkingsvergunningen of wijzigingen) toegestaan.
   Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd op de aangegeven plaats, kan hiervoor in de regel zonder meer omgevingsvergunning worden verleend.
   In het geval van bijbehorende bouwwerken (voorheen: aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) kan in bepaalde gevallen zonder omgevingsvergunning worden gebouwd (zie artikel 2 en 3, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

3. **Algemene regels**
   Hier zijn onder andere bepalingen ten aanzien van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken opgenomen.

4. **Overgangs- en slotregels**
   Dit hoofdstuk bevat de overgangsregels en de slotregel.
   Het overgangsrecht dient om bouwwerken en gebruiksvormen, die in het verleden legaal zijn gerealiseerd maar nu afwijken van het nieuwe plan, (voorlopig) gehandhaafd respectievelijk voortgezet mogen worden. Zolang voldaan wordt aan de overgangsregels, worden deze bouwwerken en gebruiksvormen gedoogd.
   In de slotregel is bepaald wat de officiële naam van het plan is.

5.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd
De gronden met de bestemming ‘Gemengd’ zijn bestemd voor het oprichten van een mulitfunctionele accommodatie (MFA) op de begane grond en wonen op de verdiepingen.
In de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen kunnen de ontwikkelingen plaatsvinden. Tevens zijn in de verbeelding het maximaal aantal toegestane wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In de regels wordt hierheen verwezen.

Tijdens de realisatie van het MFA-Woongebouw worden 15 wooneenheden en een gezamenlijke recreatieruimte op de verdiepingen gerealiseerd. Middels een opgenomen afwijking kan deze ruimte onder voorwaarden worden omgezet naar een zelfstandige wooneenheid.

Tevens is een wijzigingsbevoegheid opgenomen waarmee onder voorwaarden op de begane grond maximaal 6 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd indien geen behoefte meer aan de multifunctionele accommodatie is.

Binnen deze bestemming zijn tevens verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Groen
De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor de aanwezige groenvoorzieningen en paden binnen het plangebied. Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn alleen gebouwen ten behoeve van het openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals speeltoestellen en hondentoiletten toegestaan. Binnen deze bestemming zijn ook waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, zodat de nog uit te werken waterberging rechtstreeks binnen deze bestemming mogelijk is.
Om verkoop van het binnen de bestemming ‘Groen’ aanwezige ‘snippergroen’ mogelijk te maken, is binnen de bestemming ‘Groen’ een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

Op de locatie van het bestaande schoolgebouw is een aanduiding 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Hiermee is de sloop van het gebouw afhankelijk gesteld van het nader onderzoek naar vleermuizen dat hier nog moet worden uitgevoerd dan wel, als dat uit het onderzoek blijkt, de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming.

Artikel 5 Verkeer
De voor ‘Verkeer’ bestemde gronden zijn bestemd voor de aanwezige wegen en paden.
Tevens kunnen op deze gronden parkeervoorzieningen, bermen en verkeerskundige voorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en overige voorzieningen van algemeen nut worden gerealiseerd.

Artikel 6 Wonen
De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor het oprichten van een appartementengebouw met 16 appartementen, 8 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 8 hoeksteenwoningen.
In de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen kunnen de ontwikkelingen plaatsvinden. Tevens zijn in de verbeelding het maximaal aantal toegestane wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In de regels wordt hierheen verwezen.

Naast een regeling voor hoofdgebouwen (de woningen) zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Hierbij zijn ook verhardingen, parkeervoorzieningen, tuinen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan

5.3 Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 6
De voor ‘Waarde - Archeologie 6’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.4 Overige regeling

- **anti-dubbeltelregel**: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- **algemene bouwregels**: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- **algemene gebruiksregels:** in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
  Tevens is zijn hier parkeernormen opgenomen met betrekking tot gebruiksregels,
- **algemene afwijkingsregels**: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- **algemene wijzigingsregels**: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- **overige regels**: dit artikel geeft aan dat overtreding van de algemene gebruiksregels een strafbaar feit is (economisch delict).

5.5 Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een ruimtelijk plan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het bestemmingsplan 'Vossenberg/Bloemenwijk' is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Planschade
Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in de voorliggende situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de planmaatregel voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Uit de reeds gevoerde ‘omgevingsdialoog’ is gebleken dat de directe omgeving de ontwikkelingen kritisch volgt, maar er heerst geen negatieve grondhouding ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling. In diverse overleggen is het stedenbouwkundig plan besproken. Naar aanleiding van het tweede gesprek hebben de bewoners zelf een aantal voorstellen gedaan voor de stedenbouwkundige invulling. Tijdens het derde overleg blijkt dat geen van deze varianten voldoet aan de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten. Om tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden is door de initiatiefnemer een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Uit het vierde overleg met omwonenden blijkt dat er verschillende meningen bestaan over het stedenbouwkundige plan, maar in het algemeen hebben de bewoners een voorkeur voor laagbouw achter de woningen aan de Narcishof. Stedenbouwkundige uitgangspunten en varianten van de planindeling zijn gedeeld met omwonenden. De verslagen van de omgevingsdialogen zijn als Bijlage 10 en Bijlage 11 opgenomen bij deze plantoelichting.

6.2.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Naar aanleiding van het concept van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee overlegreacties ontvangen, van het Waterschap Aa en Maas en van de provincie Noord-Brabant.

Het Waterschap geeft aan dat een toename van het verharde oppervlak te verwachten en mist concrete informatie daarover en over de vereiste watercompenserende maatregelen. Verder wijst het Waterschap er op dat het beleidskader van het Waterschap niet in de toelichting is opgenomen.

Reactie: in de waterparagraaf is aangegeven dat (en met hoeveel) het verharde oppervlak toeneemt. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om dit te compenseren. Dit wordt nog nader uitgewerkt. De planregels bieden ruimte voor de vereiste maatregelen.

De provincie geeft aan dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

6.2.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft in ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegen in de periode 28 juli tot en met 8 september 2022. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen en een reactie van het Waterschap vanwege een omissie in de planregels voor de waterberging.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft overleg met de indieners plaatsgevonden. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in een reactienota, deze is toegevoegd in bijlage 13 bij deze toelichting. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

De opmerking van het Waterschap wordt als ambtelijke wijziging verwerkt in artikel 11.2 van de planregels.