



Bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Schootsestraat 45'



Bestemmingsplan

Locatie	bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Schootsestraat 45'
Planstatus	ontwerp
Imro-code	NL.IMRO.1948.SCH001BP0042022P-ON01
Datum	9 mei 2023

Bestemmingsplan Schootsestraat 45 Schijndel

Gemeente Meierijstad

Ontwerp

IMRO-identificatienummer	NL.IMRO.1948.SCH001BP0042022P-ON01
Datum	20 december 2022
Opdrachtgever	Van Grunsven Ontwikkeling
Projectteam	M. Verkuijlen, Van Grunsven Ontwikkeling W. Groothuysen, Ur2d
Concept	3 Augustus 2022
Ontwerp	15 mei 2023
Vaststelling	

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Achtergrond en doel van het plan	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Kadastrale begrenzing	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Relatie met andere plannen	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	het groter verband	10
		11
2.2	Huidige situatie plangebied	12
3.	VISIE OP HET PLANGEBIED	13
3.1	Doel en hoofdlijnen	13
3.2	Beeldkwaliteitplan	13
3.3	Visie	13
3.4	Plan	14
4.	BELEIDSKADER	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Rijksbeleid	16
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.2.2	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
4.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.3	Provinciaal beleid	17
4.3.1	Omgevingsvisie	17
4.3.2	Interim omgevingsverordening	18
4.4	Gemeentelijk beleid	22
4.4.1	Een bouwsteen voor Schijndel	22
4.4.2	Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad	23
4.4.3	Woonvisie Meierijstad	24
4.4.4	Actieplan woningbouw	24
4.2.4	De Ladder voor Duurzame verstedelijking	26

5.	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.1	Cultuurhistorie.....	27
5.2	Monumenten.....	27
5.3	Archeologie.....	27
5.4	Explosievenonderzoek	30
6.	GROENSTRUCTUUR EN NATUUR.....	30
6.1	Groenstructuur plangebied	30
6.2	Wet Natuurbescherming.....	30
6.2.1	Quicksan flora en fauna	30
6.3	Stikstofdepositie.....	33
7.	WATER.....	34
7.1	Inleiding	34
7.2	Waterschapsbelangen	35
8.	FYSIEKE BELEMMERINGEN	39
8.1	Kabels en leidingen	39
9.	MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING	39
9.1	Milieueffectrapportage	39
9.1.1	Is de activiteit m.e.r.-(beoordelings) plichtig?.....	39
9.1.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
9.2	Bodem	40
9.2.1	Conclusie verkennend onderzoek.....	41
9.2.2	Conclusie nader onderzoek	41
9.2.3	Conclusie verkennend asbestonderzoek	42
9.2.4	Conclusie druppelzone onderzoek.....	42
9.2.5	Aanbevelingen en vervolgonderzoek	42
9.3	Geluid	42
9.3.1	Wegverkeerslawai	42
9.3.2	Industrielawaai	44
9.4	Luchtkwaliteit	45
9.4.1	De invloed van het project op de luchtkwaliteit	45
9.4.2	De luchtkwaliteit ter plaatse van het project.....	45
9.5	Geur.....	47
9.5.1	Geurhinder en veehouderijen	47
	Spuitzones	48
9.6	Externe veiligheid	49
9.6.1	Wettelijk kader.....	49

9.7	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	50
9.8	Gezondheid	53
9.8.1	Hoogspanningsleidingen	53
10.	BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	53
10.1	Bedrijven en milieuzonering	53
11.	VERKEER.....	54
11.1	Inleiding	54
13.1.1	Verkeersgeneratie	55
13.1.2	Parkeren	55
13.1.3	Verkeerssituatie in en rond het plangebied	56
12.	JURIDISCHE PLANOPZET	57
12.1	Algemeen	57
12.2	Planregels	57
13.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
14.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
14.1	Omgevingsdialoog	60
14.2	Wettelijk (voor)overleg	60
14.3	Planprocedure: inspraak op basis van de gemeentelijke inspraakverordening	60

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

De initiatiefnemer, Van Grunsven Ontwikkeling, is voornemens de terreinen rond de voormalige klompenfabriek aan de Schootsestraat 45 in Schijndel te herontwikkelen en te transformeren naar een kleinschalige woonlocatie met in totaal 20 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan Kom Schijndel 2013, vastgesteld 09-10-2013. Voor de locatie vigeren de bestemmingen Maatschappelijk, Cultuur en Ontspanning, Bos en Wonen. Binnen de bestemmingen Maatschappelijk, Cultuur en Ontspanning en Bos is Wonen niet toegestaan. Om deze reden wordt een procedure tot bestemmingsplanherziening doorlopen. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Schootsestraat 45, aan de rand van Schijndel, gemeente Meierijstad. Iets verderop gaat de Schootsestraat over in de Buxtelseweg, de verbindingsweg tussen Buxtelt en Schijndel.



ligging plangebied

Het projectgebied bestaat uit de karakteristieke voormalige klompenfabriek en een aantal daarachter gelegen percelen. De voormalige klompenfabriek maakt geen deel uit van het plan, maar dient wel als vertrekpunt voor de ontwikkeling.

1.3 Kadastrale begrenzing



Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen

- Schijndel sectie C 5217;
- Schijndel sectie C 5472;
- Schijndel sectie C 5469;
- Schijndel sectie C 5217;
- Schijndel sectie C 5468;
- Schijndel sectie C 5481;
- Schijndel sectie C 5483;
- Schijndel sectie C 5485;
- Schijndel sectie C 5152 gedeeltelijk;
- Schijndel sectie C 5218 gedeeltelijk;
- Schijndel sectie C 5222 gedeeltelijk;
- Schijndel sectie C 5221 gedeeltelijk;
- Gezamenlijk ca 8981m2 groot.

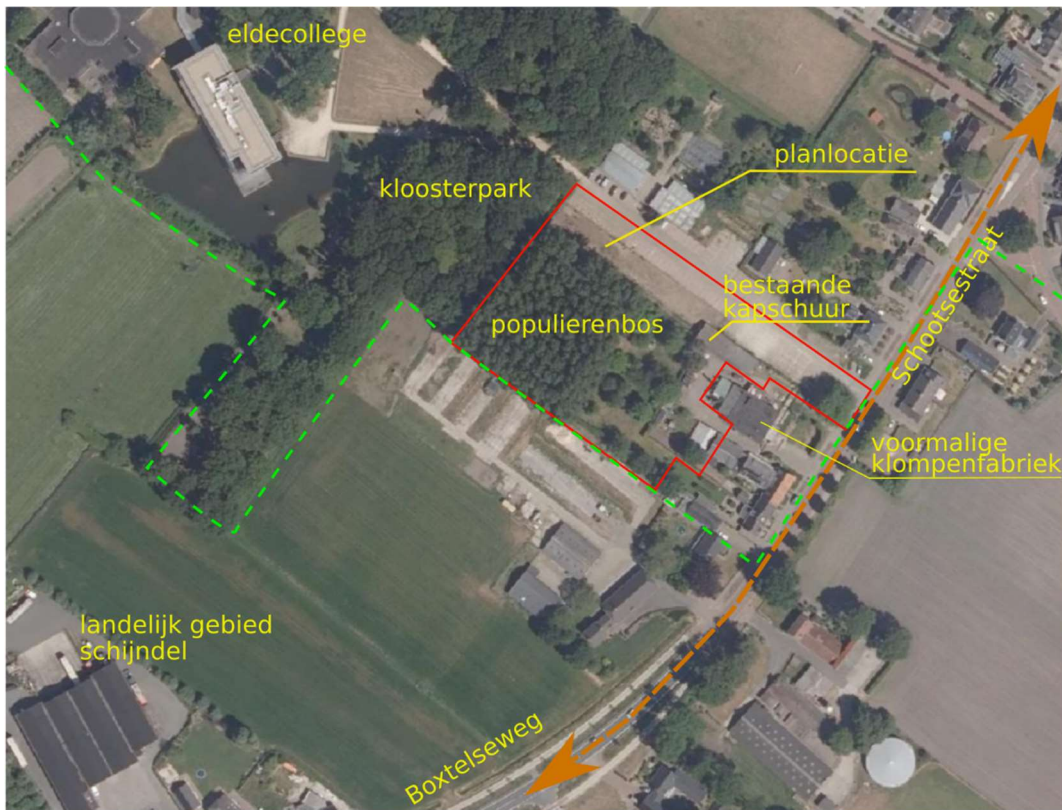
1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 14 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de visie op het plangebied. Hoofdstuk 4 is een weergave van de betreffende beleidskaders. Hoofdstuk 5 behandelt de cultuurhistorische en archeologische aspecten. In Hoofdstuk 6 worden de groenstructuur en de natuuraspecten beschreven. Hoofdstuk 7 beschrijft op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. Vervolgens worden in hoofdstuk 8 de fysieke belemmeringen en in hoofdstuk 9 de milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 10 gaat over de milieuzonering van bedrijven, hoofdstuk 11 over de verkeersaspecten. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is verwoord in hoofdstuk 12. De financiële uitvoerbaarheid is verantwoord in hoofdstuk 13. Hoofdstuk 14 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure, inclusief een paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 het groter verband

De locatie grenst aan de zuidwest en zuidoostzijde aan het buitengebied van Schijndel, aan de achterzijde ligt het Kloosterpark en verderop het Elde College. Aan de noordoostzijde ligt een parkeervoorziening van het Elde College, direct daarna begint de lintbebouwing, voornamelijk bestaand uit vrijstaande woonbebouwing langs de Schootsestraat richting het centrum van Schijndel.



Zoals eerder beschreven bevindt de woningbouwontwikkeling Schootse Hof zich achter de voormalige klompenfabriek in Schijndel. Schijndel is historisch gezien een lintdorp, gebouwd op een hoger gelegen zandrug tussen de beekdalen van de Aa en de Dommel. De locatie ligt aan de Schootsestraat 45, die iets verderop over gaat in de Boxtelseweg. Verspreid langs deze weg liggen als lintbebouwing een aantal karakteristieke boerderijen en vrijstaande woningen. De percelen aan het lint zijn vaak diep en worden achter de boerderijen gebruikt als (boeren)erf met schuren.

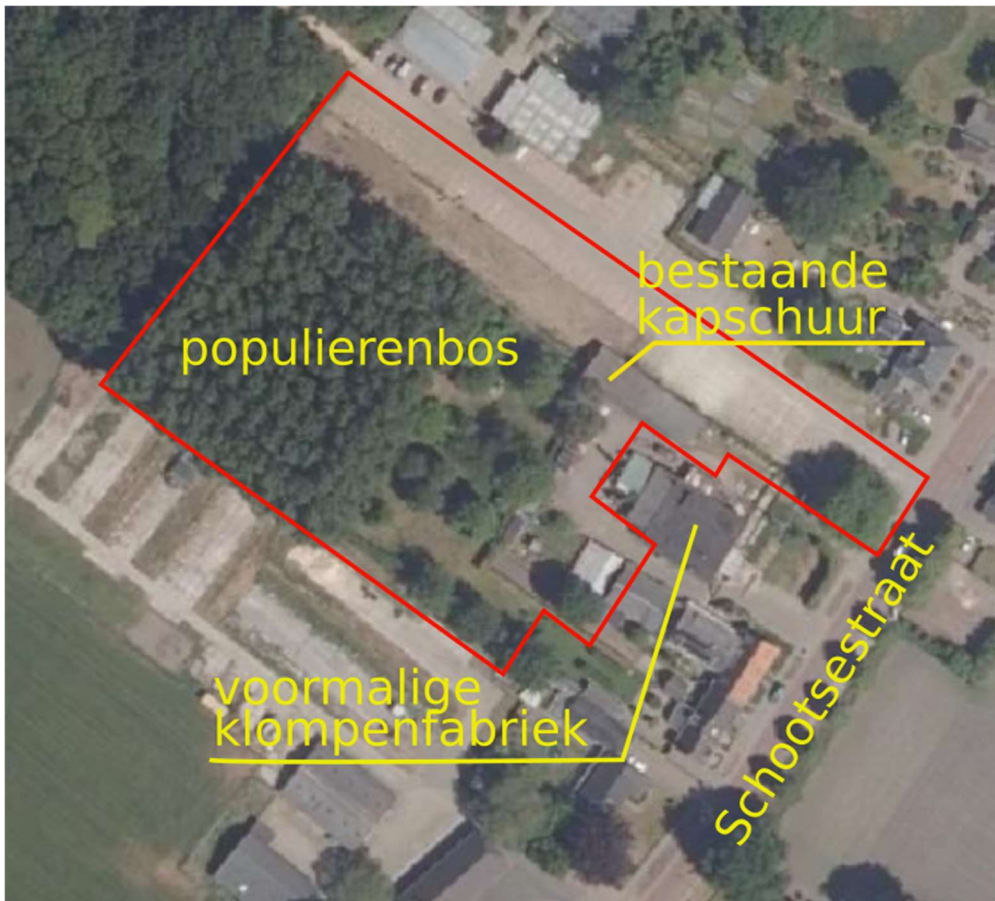




2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van Schijndel, aan de Schootsestraat, direct achter de voormalige klompenfabriek. De klompenfabriek behoort niet tot het plangebied.

Op de locatie bevinden zich een populierenbos, weilanden, enkele bijgebouwen en de toerit naar een parkeervoorziening van het Elde College.



huidige situatie plangebied

3. VISIE OP HET PLANGEBIED

3.1 Doel en hoofdlijnen

Schijndel, als zoveel kernen in het landelijk gebied, heeft al geruime tijd een tekort aan geschikte woningen voor starters en senioren. Door de transformatie van het plangebied van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een groene woonbuurt met 14 starters, 5 levensloopbestendige seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning wordt aan deze behoefte tegemoet gekomen.

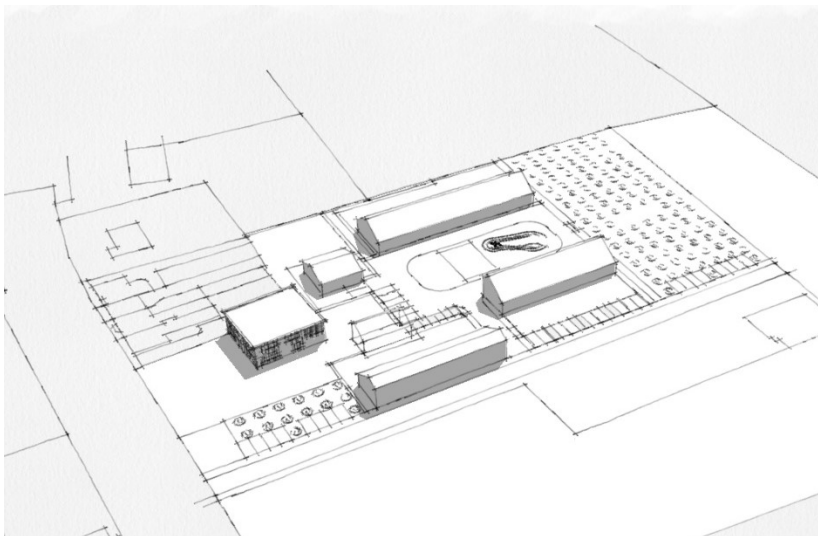
3.2 Beeldkwaliteitplan

Voor de ontwikkeling van de locatie is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving van het gewenste ruimtelijk/architectonische beeld met ondersteunende referentiebeelden. Samen vormen deze de feitelijke criteria waarop het ontwerp getoetst gaat worden. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 toegevoegd.

3.3 Visie

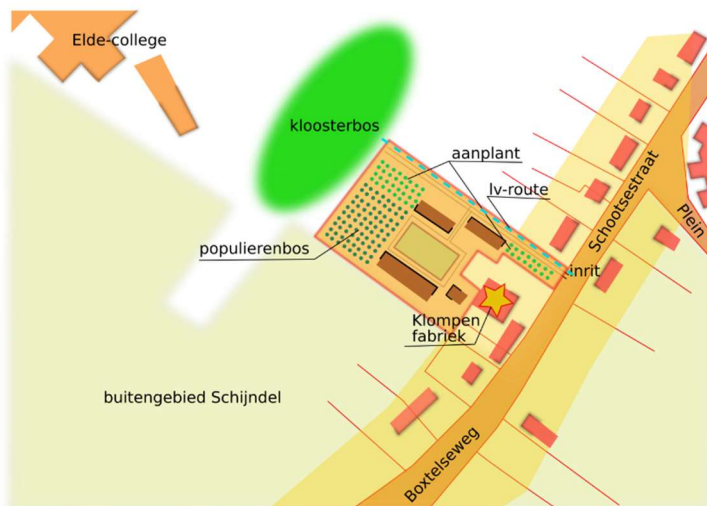
Voor de structuur van het plan is als uitgangspunt gekozen voor een “erfopzet” van een cluster gebouwen, bestaande uit de klompenfabriek, de bedrijfswoning en de woningen als voorraadschuren. De woningen richten zich met de voorzijde op het “middenerf” of op de ontsluitingsweg, met het populierenbos als rugdekking op de achtergrond. De bestrating en het erf hebben een sobere uitstraling. De gekozen gebouwtypologie voor de woningen refereert naar kap- en veldschuren op het achtererf.

Op het erf wordt niet geparkeerd, zodat de beschikbare ruimte optimaal gebruikt kan worden.



3.4 Plan

Het plan wordt ontsloten via de Schootsestraat. Deze ontsluiting kan worden beschouwd als een uitrit aan het lint waarmee het achtererf te bereiken is. Aansluitend aan de bestaande bomengroep aan de Schootsestraat wordt een aantal populieren aangeplant. Deze vormen de introductie van de klompenfabriek en het achter de te realiseren erfbebouwing gelegen populierenbos. Op deze manier wordt stedenbouwkundig een op zichzelf staande wereld gecreëerd. Het is van belang dat deze stedenbouwkundige opvatting van de nieuwe verkaveling ook tot uitdrukking komt in de architectonische uitwerking van de woningen en de materialisatie van het openbaar gebied.



planconcept

Uitgangsprincipe is om de klassieke opzet van een klompenfabriek op zijn erf aan te houden zoals deze hier ook te zien is: de klompenfabriek met daar achter 1 vrijstaande (bedrijfs-)woning en een 3-tal veld- en kapschuren op het erf, met aangrenzend het productiebos. De veld- en kapschuur woningen zijn langgerekt en geclusterd in blokken. De 2 kapschuren haken qua karakteristiek aan bij de klompenfabriek en de veldschuur vormt de overgang naar het naastgelegen landelijk gebied



De architectuur van de woningen is geïnspireerd door de verschillende kapvormen en volumes van de boerenschuren in de omgeving. Tekenend hiervoor zijn de grote dakvlakken, symmetrisch of asymmetrisch, een sobere detaillering en een beperkt gebruik van natuurlijke materialen en kleuren. Dit komt ook terug in de bestrating met verschillende nuances in kleur voor trottoirs en rijbaan, en grasstenen voor de parkeervoorzieningen.



4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk en past binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, met name door de verbetering van de leefomgeving en het realiseren van hoogwaardige en klimaatbestendige woonmilieu's.

Conclusie

Het initiatief past binnen de gestelde kaders.

4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal.

De NOVI is op 9 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de

Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Conclusie

Het plan bevat geen ontwikkelingen strijdig met de nationale belangen die onderdeel zijn van de NOVI.

4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Conclusie

Het plan bevat geen ontwikkelingen strijdig met de nationale belangen die onderdeel zijn van het Barro.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

De Brabantse omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2022 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoelen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Door onderhavig initiatief wordt een voormalige bedrijfslocatie getransformeerd in een kleinschalige duurzame woonbuurt. De realisatie van deze woningen op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied is een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van de provinciale Omgevingsvisie

4.3.2 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt klaar te zijn, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het gaat om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Lagenbenadering

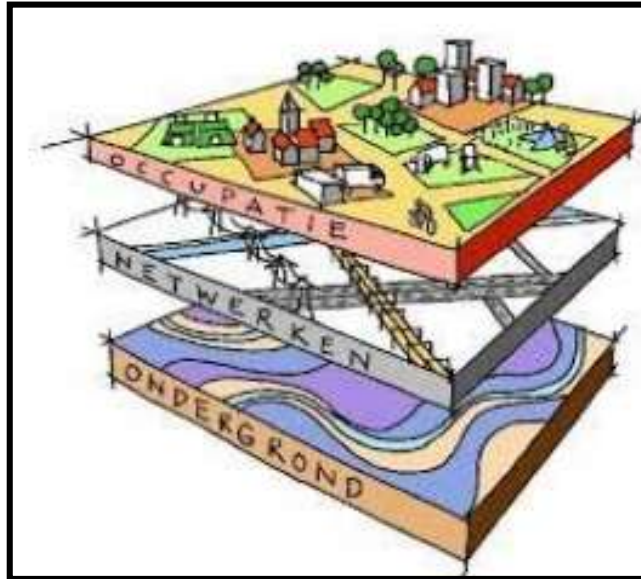
De impact van de planontwikkeling voor de basislaag zijn duidelijk. Schijndel is gelegen op een dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa en Dommel op 8 à 10 meter NAP. Rond de dekzandrug lagen drassige broekgronden, waarvan de hogere gedeelten (donken) gebruikt werden voor bewoning, zoals Smaldonk en Liekendonk. Grotere akkerbouwcomplexen ontstonden en werden in de loop der tijd 'opgehoogde' akkers, die heden ten dage terug te zien zijn als bolle akkers bij Venushoek en Borne. De realisatie van woningbouw heeft geen grote gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater dient echter wel in de bodem te infiltreren.

De infrastructuur van het plangebied wordt aangesloten op de al bestaande structuren. Het plangebied zal worden ontsloten op de Schootsestraat. Afgezien van de ontsluiting van de woningen brengt het bouwplan geen nieuwe grootschalige infrastructuur met zich mee. De gevolgen van de netwerklaag zijn hiermee beperkt.

De derde laag is de occupatie laag. Het plangebied heeft nu voor het grootste deel een bedrijfsbestemming, het overige deel heeft een woonbestemming. De locatie is nu een groene restruimte achter de voormalige klompenfabriek. In de nieuwe situatie zal het gebruik bestaan uit wonen. Het plangebied ligt achter het lint van de Schootsestraat en grenst aan het buitengebied van Schijndel. Zoals hiervoor is onderbouwd, heeft bij de onderhavige planontwikkeling aan de rand van Schijndel een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving.

Het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan voor Schijndel aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwe woningen wordt het mogelijk gemaakt om te blijven wonen in de eigen kern. Daarnaast wordt een woonmilieu gerealiseerd dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied.

Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening.



de lagenbenadering

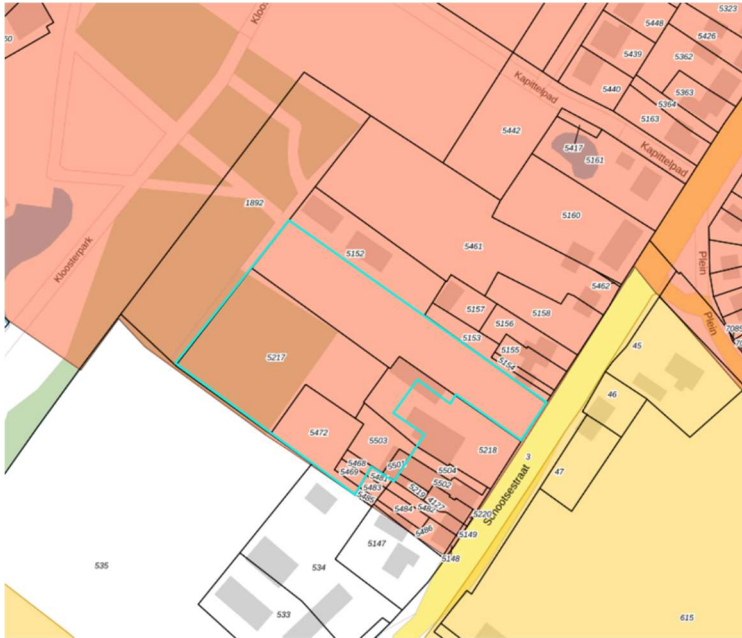
Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie bestaat uit een goede benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat én de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Binnen de kaders van het bestemmingsplan Schijndel wordt meerwaarde gecreëerd doordat gebruik wordt gemaakt van een bedrijfspersceel waar door middel van zorgvuldig ruimtegebruik een woonmilieu wordt gecreëerd voor toekomstige generaties van Schijndel. De voorliggende ontwikkeling voorziet in een versterking van de leefbaarheid in de kern Schijndel.

Deze ontwikkeling zal worden gecombineerd met een aansluiting op het achterliggende populierenbos. Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van artikel 3.8 uit de Interim omgevingsverordening.

Voorliggende situatie

Het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013, vastgesteld 09-10-2013 en is aangeduid als 'stedelijk gebied'.



Omgevingsverordening Brabant, Stedelijk gebied

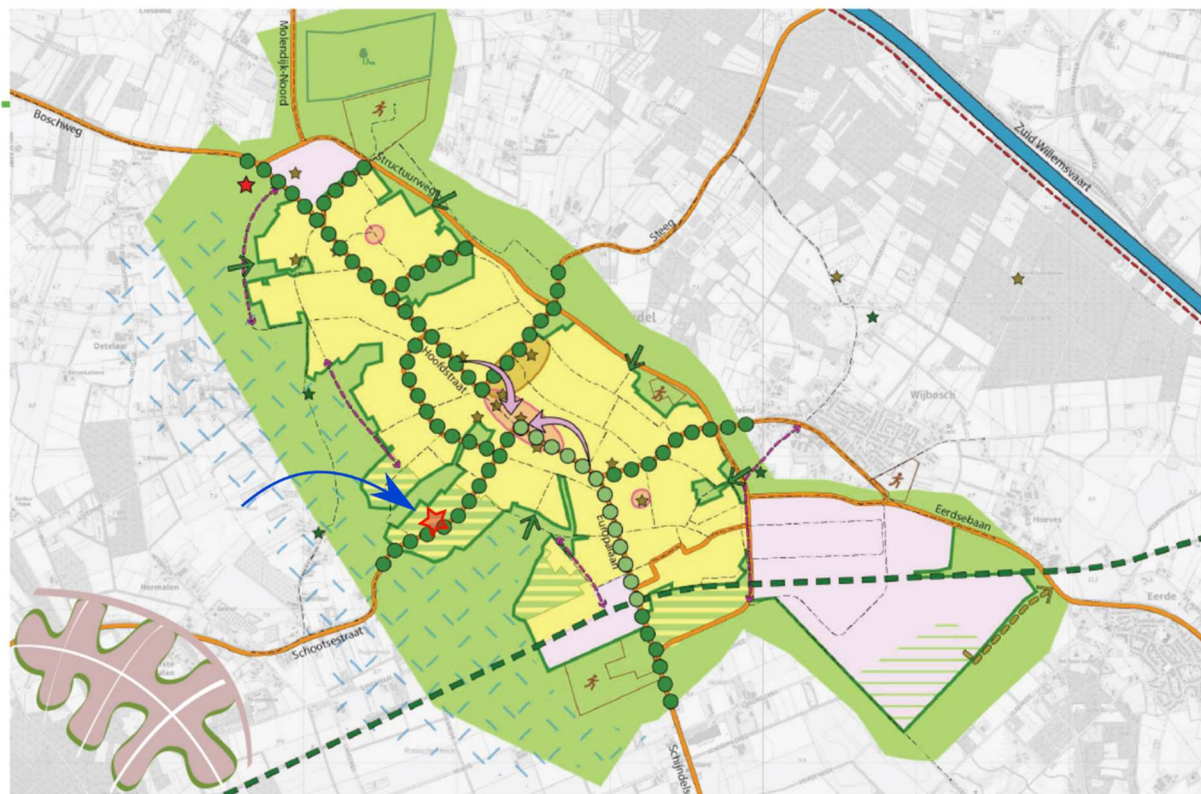
Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Een bouwsteen voor Schijndel

Een bouwsteen voor Schijndel' legt de gewenste en verwachte ruimtelijke ontwikkeling tot 2028 voor de kern Schijndel in grote lijnen vast. Het is een ruimtelijke vertaling van het reeds vastgelegde beleid en de opmaat naar de Omgevingsvisie en is het vervolg op de Structuurvisie Ruimte uit 2012 van de voormalige gemeente Schijndel. In deze Bouwsteen zijn de kwantitatieve woningbehoeften uit de Woonvisie uit 2018 voor Schijndel opgenomen. In deze Bouwsteen wordt verder ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteitskaders. Voor nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan inbreiding van de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering, zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. In onderstaande afbeelding is de planlocatie, gelegen binnen de aanduiding toekomstige woninguitbreiding, aangegeven.



Een bouwsteen voor Schijndel

Het initiatief behelst de transformatie van een voormalige agrarisch aanverwante bedrijfslocatie tot een duurzaam kleinschalig woongebied met behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de gebiedsaanduiding toekomstige woninguitbreiding.

Conclusie:

Het initiatief, de realisatie van in totaal 20 woningen voor starters en senioren, past binnen de gestelde kaders van de visie "Een bouwsteen voor Schijndel".

4.4.2 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

De Verordening doelgroepen Meierijstad is 12 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad. Deze Verordening is mede mogelijk doordat de Wet ruimtelijke ordening (WRO) de gemeenten de mogelijkheid biedt om in bestemmingsplannen per deelgebied te eisen dat in nieuwbouwpunnen per categorie woningen een bepaald percentage wordt gerealiseerd. Dit is mogelijk voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

De doelgroepenverordening maakt het realiseren van gemeentelijk woningbeleid in bestemmingsplannen mogelijk, maar is alleen van toepassing op (ver)nieuwbouw.

De Verordening bevat de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning, sociale koopwoning en sociale middeldure koopwoning. De maximale aanvangshuur en maximale verkoopprijs voor de diverse categorieën zijn hiermee ook vastgelegd. Door de Doelgroepenverordening wordt ook vastgelegd voor welke doelgroep de sociale categorieën bestemd zijn. Verder regelt de Verordening de periode dat per categorie de woningen beschikbaar moeten zijn, de zogenaamde instandhoudingstermijnen.

Huur- en koopprijzen

De maximale huurprijs voor de sociale en middeldure huurwoning is gebaseerd op de bestaande huurtoeslaggrens (Artikel 13, eerste lid, onder a, Wet op de huurtoeslag) en sluit aan bij de bedragen genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening (Artikel 1.1.1. eerste lid onder d en J). Deze grens bedraagt € 808,06 (prijspeil 2023). Voor een middeldure huurwoning bedraagt bovengrens €1.131,28 (prijspeil 2023). Een sociale koopwoning heeft een bovengrens van € 244.000,- (prijspeil 2022).

Doelgroepen

Tot de belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen behoren huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm (tot € 45.014,- prijspeil 2022). De koopprijsgrens sociale koop is in Meierijstad in 2022 maximaal € 244.000. Hiervoor is een bruto jaarinkomen van circa € 55.000,- nodig. De gemeente Meierijstad kiest er voor om het DAEB inkomen te vermenigvuldigen met 1,5 om te verwijzen naar een wettelijke norm. Op deze manier resulteren prijswijzigingen niet telkens in het aanpassen van de verordening. Voor 2022 betekent 1,5 x DAEB norm een maximaal bruto jaarinkomen van €67.521,-. Hiermee is het bruto jaarinkomen iets verruimd.

Analyse

De initiatiefnemer is voornemens 20 woningen te realiseren op een locatie achter de voormalige klompenfabriek aan de Schootseweg 45 te Schijndel.

Het woningprogramma bestaat uit

- 5 rijwoningen in de sociale huursector;
- 5 rijwoningen in de middeldure huur- of sociale koopsector;
- 4 hoekwoningen in de middeldure koopsector of middeldure huursector;
- 5 woningen in de dure koopsector;
- 1 vrije sector woning.

Het aanbod voldoet aan de woningbehoefte van de doelgroepen bestaande uit een- en tweepersoonshuishoudens, starters en senioren, en betaalbare woningen. Het resultaat is een inclusief woningaanbod dat past binnen de kaders van de Doelgroepenverordening van de gemeente Meierijstad.

Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad.

4.4.3 Woonvisie Meierijstad

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Daarom is in samenwerking met diverse partijen de Woonvisie Meierijstad opgesteld. De Woonvisie is vastgesteld 5 juli 2018.

In de Woonvisie zijn een viertal kwalitatieve en kwantitatieve thema's opgenomen:

De dynamiek van de woningmarkt

De opzet is om met nieuwbouwplannen te bouwen voor de behoefte van de lokale bevolking, dus moeten vooral woningtypes die ontbreken in de voorraad gerealiseerd worden.

Wonen, welzijn en zorg

De behoefte aan vernieuwende woonvormen voor de specifieke groepen vindt zijn vertaling in randvoorwaarden en realisatie in het ruimtelijke domein. Wonen is voor iedereen, zelfstandig of met begeleiding.

Duurzaamheid

De toekomstige woningmarktopgave in Meierijstad is er een van nieuwbouw en transformatie in en van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw gaat het vooral over het toevoegen van de juiste woningen op de juiste locatie en toekomstbestendig bouwen, woningen die aanpasbaar zijn aan veranderende bewonerswensen. Voor de bestaande voorraad gaat het vooral om de uitdaging deze te verduurzamen.

Leefbare en vitale kernen en wijken

Om de bewoners te binden aan hun dorp zijn aantrekkelijke, vitale, zelfredzame en toekomstbestendige kernen en wijken met een eigen karakter nodig met een goed woon- en leefklimaat.

4.4.4 Actieplan woningbouw

Door voortschrijdend inzicht en bijstelling van de provinciale woningbouwprognoses is aanpassing van de Woonvisie gewenst. De bouwopgave is aanzienlijken wordt veroorzaakt door voortdurende stijging van de prijzen en krapte op de woningmarkt. In het Actieplan woningbouw worden voorstellen gedaan voor wijzigingen in de Woonvisie en versnelling van de productie. Er is gekozen om geen nieuwe Woonvisie op te stellen, maar een Addendum toe te voegen.

In het Addendum zijn een aantal aanpassingen vastgesteld:

- Er wordt uitgegaan van de provinciale prognoses. Dit betekend een opgave van 5750 woningen in de periode 2020-2040.
- De doelstelling is om de komende vijf jaar geen 400 maar 600 woningen per jaar te realiseren.
- De benodigde extra woningen worden eerder dan 2040 gerealiseerd.
- Er wordt uitgegaan van 125% plancapaciteit om uitval van plannen op te kunnen vangen.

- De kwaliteit van de kernen en de hogere kwantiteit van te aantallen wordt zeker gesteld.
- Er wordt zowel naar mogelijkheden voor inbreidingsplannen als uitbreidingsplannen gekeken.
- Er wordt op een flexibele manier gekeken naar lokale mogelijkheden en kansen, en een evenredige verdeling over de kernen.

In onderstaande tabel is de actuele inschatting opgenomen van de woningbouwprogrammering per kern. In vrijwel alle kernen zijn meer woningen voorzien dan in de Woonvisie 2018.

In onderstaand overzicht is te zien dat van de 876 benodigde woningen voor Schijndel circa 250 woningen zijn gerealiseerd in de periode tot 2021, dat 335 woningen gepland zijn in de periode na 2021 maar dat er nog steeds grote vraag is naar aanvullende woningen.

Plaatsnaam	Woningbehoefte 2018-2028	Realisatie 2018 t/m 2020	Restant t.o.v. woonvisie 2018	Harde en zachte plannen 2021 t/m 2030	Potentieel principe medewerking	Potentieel korte termijn	Extra versnellingsacties	Totaal plannen 2021-2035	Totaal prognose 2021 t/m 2040
Boerdonk	28	14	14	27		40	-	67	
Boskant	52	49	3	29		2	-	31	
Buitengebied		57	-57	60	14	35	100	209	
Eerde	49	29	20	24		20	30	74	
Erp	179	62	117	283	8	-	-	291	
Keldonk	40	11	29	25		39	-	64	
Mariaheide	49	79	-30	32		2	-	34	
Nijnsel	88	12	76	40		1	35	76	
Olland	37	4	33	4	39	24	-	67	
Schijndel	876	250	626	335	337	186	630	1.488	
Sint-Oedenrode	505	244	261	321	22	-	550	893	
Veghel	1.934	615	1.319	2.319	108	608	300	3.335	
Wijbosch	44	6	38	3		100	-	103	
Zijtaart	59	14	45	81		-	-	81	
Totaal	3.940	1.446	2.494	3.583	528	1.057	1.645	6.813 (128%)	5.330

De realisatie van 5 levensloopbestendige woningen, 14 woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens en 1 vrijstaande woning voldoet aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van de kern Schijndel. In Schijndel is juist aan de woningen voor senioren en starters een groot tekort.

De woningen in onderhavig plan worden gerealiseerd achter het lint van de Schootsestraat, op korte afstand van de kern van het dorp en dragen bij aan een gevarieerd woon- en leefklimaat in Schijndel. De woningen zijn gegroepeerd rond een gemeenschappelijk erf, met een uitloop naar het aangrenzende Kloosterpark.

Conclusie

Realisatie van dit plan voldoet aan alle thema's van de Woonvisie, het Addendum en het Actieplan woningbouw.

4.2.4 De Ladder voor Duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn. Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De ontwikkeling maakt de transformatie van een voormalige agrarisch verwante bedrijfslocatie naar een groen en duurzaam woongebied mogelijk met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle klompenfabriek. De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kom van Schijndel. Het aanbod van de woningen bestaat uit 14 rijwoningen voor starters, 5 geschakelde levensloopbestendige woningen voor senioren en een vrijstaande woning. Deze woningen passen qua prijsklasse en aantal binnen de Woonvisie van de gemeente Meierijstad en voorzien in de huidige vraag.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling.

5. Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

De locatie ligt achter het lint van de Schootsestraat, ter hoogte van huisnummer 45. In de CHW-kaart van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie het 'provinciaal belang' aangeduid. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de 21 cultuurhistorische landschappen heeft de provincie verschillende cultuurhistorische vlakken gedefinieerd. Van al deze landschappen en vlakken zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De 16 archeologische landschappen hebben tot doel om het bodemarchief in de bewuste gebieden duurzaam en in samenhang te behouden. Het plangebied ligt op korte afstand van cultuurhistorisch landschap van het Groene Woud, maar maakt er geen deel van uit.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.2 Monumenten

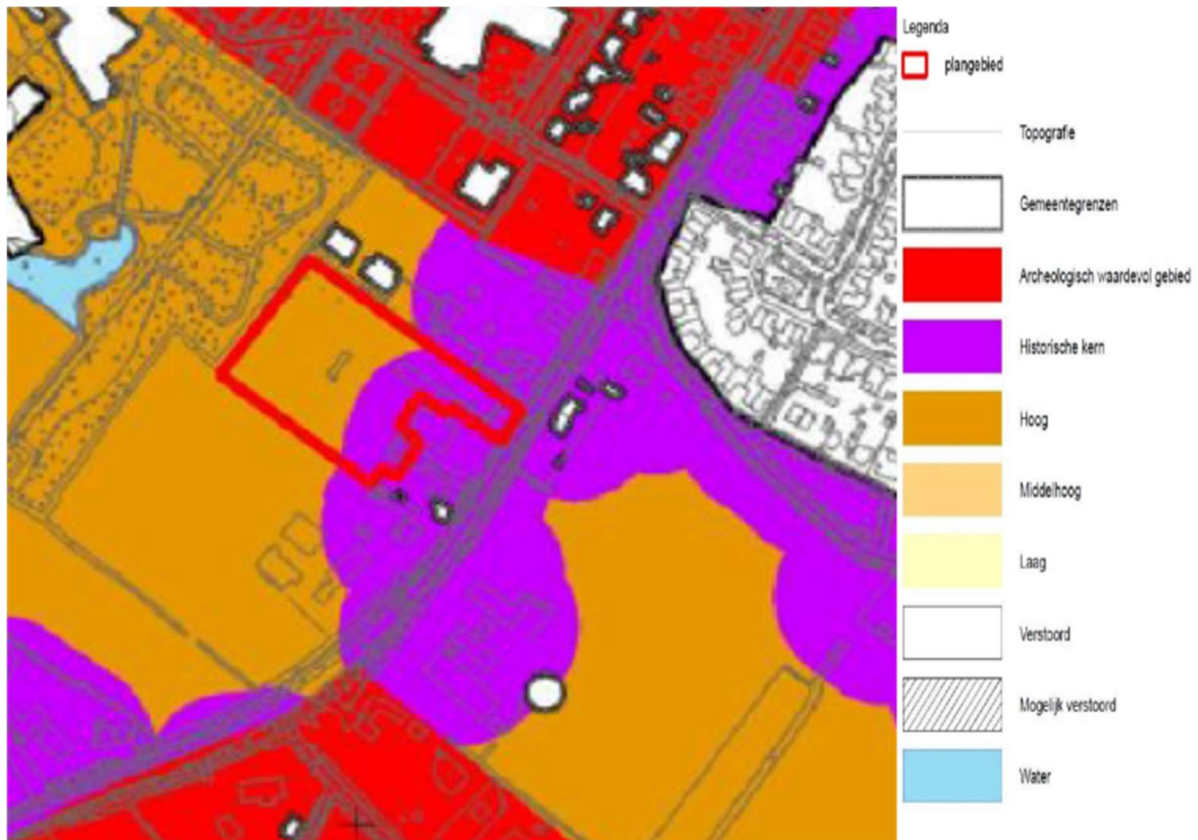
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten. Het voormalige klooster aan de Schootsestraat 6 en de voormalige kleuterschool aan de Schootsestraat 8A staan geregistreerd als gemeentelijk monument. Het onderhavig initiatief heeft geen gevolgen voor deze monumenten.

5.3 Archeologie

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit wordt samen met de andere onderdelen rond de omgang met archeologie in de

fysieke leefomgeving overgeheveld naar de toekomstige Omgevingswet.

De archeologische gebieden voor Schijndel staan aangegeven op de archeologische beleidskaart van de gemeente Veghel. Het beleid is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond en daarbij uit te gaan van deze kaart.



uitsnede archeologische waardenkaart

Uit bovenstaande afbeelding valt op te maken dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt en dat een gedeelte van de planlocatie in de historische kern ligt. Op basis van deze verwachtingswaarde is door Econsultancy een bureauonderzoek en een inventariserend booronderzoek uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het rapport is als bijlage 2 toegevoegd.

Conclusie en advies

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het

bureauonderzoek, is door het booronderzoek voor een groot deel van het plangebied bijgesteld naar laag voor alle perioden. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden hier niet meer in situ worden verwacht.

In het oosten van het plangebied was het niet mogelijk om een boring te plaatsen door de daar aanwezige puinlagen. Op basis van het behoud van een hoge trefkans voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd voor dit deel van het plangebied blijft de kans reëel dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Volgens de huidige nieuwbouwplannen zullen hier echter alleen een parkeerplaats, toegangsweg en groenstrook worden gerealiseerd.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het westelijke en centrale deel van het plangebied vrij te geven.

In het oostelijke deel van het plangebied (oppervlakte circa 700 m²), waar nog archeologische waarden worden verwacht, adviseert Econsultancy het behoud van een dubbelbestemming archeologie waarbij de mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is mogelijk als er archeologievriendelijk gebouwd wordt en er niet dieper ontgraven wordt dan 40 cm onder het huidige maaiveld. Volgens de actuele plannen worden er in dit deel van het plangebied 8 parkeerplaatsen, een nieuwe straat met trottoir en een groenstrook aangelegd, waarvoor de verstoringsdiepte de 40 cm -mv niet zullen overschrijden. Er zullen wel bomen worden aangeplant, een traforuimte worden geplaatst en kabels en leidingen worden aangelegd tot een diepte van circa 1,5 meter -mv, maar deze zullen vermoedelijk maar een beperkte verstoringsoppervlakte hebben en zijn daardoor vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek. Als het bij toekomstige bouwwerkzaamheden in dit deel van het plangebied niet mogelijk is om archeologievriendelijk te bouwen is vervolgonderzoek noodzakelijk. Het vervolgonderzoek kan dan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Meierijstad). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed³⁸).

5.4 Explosievenonderzoek

Econsultancy is voornemens om archeologisch onderzoek uit te voeren ter plaatse van een perceel gelegen aan de Schootsestraat 45 te Schijndel. Door de gemeente Meierijstad is aangegeven dat deze locatie gelegen is in verdacht gebied met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Conform de Arbowetgeving dient voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden het terrein onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten om te voorkomen dat tijdens de grondroerende werkzaamheden een ontplofbare oorlogsrest wordt aangetroffen wat een gevaar voor de werknemers en openbare orde en veiligheid oplevert.

Het onderzoek is conform werkplan uitgevoerd door Bodac BV uit Schijndel. De conclusie na uitvoering van het veldwerk is hieronder weergegeven. Het uitgevoerde werkplan is als bijlage 3 toegevoegd.

Conclusie

De locatie is door Bodac na het uitvoeren van het veldonderzoek conform het werkplan vrijgegeven.

6. GROENSTRUCTUUR EN NATUUR

6.1 Groenstructuur plangebied

Behoudens een aan de noordzijde gelegen populierenbos zijn er verder geen groenstructuren aanwezig op het plangebied.

6.2 Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Goed natuurbeleid zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Het plangebied met kleinschalige ligging nog in de rand van het dorp heeft geen enkele landschapsecologische relatie met beschermde natuurgebieden in de wijdere omgeving van het dorp. Natura 2000 en stikstofgevoelige gebieden liggen namelijk op een 10-15 km verwijderd.

6.2.1 Quickscan flora en fauna

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan flora en fauna. De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek.

De quickscan voor het plangebied is uitgevoerd door Econatura. De conclusies uit het rapport zijn hieronder weergegeven. Het rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

Conclusies en aanbevelingen in het licht van de Wet natuurbescherming

Borging landelijk beschermde soorten

Borging en versterking habitat van de huismus op het erf

Op het erf bevindt zich tenminste één broedpaar van de huismus (*Passer domesticus*) waarvan het leefgebied met nestplaatsen en voedselgebied zijn beschermd; nesten zijn jaarrond beschermt onder Categorie 2 van honkvaste broedvogelsoorten waarvoor compensatie van de nestplaats bij verdwijnen door ruimtelijke ingrepen verplicht is. De huismussen op het erf behoren zeer waarschijnlijk tot een grotere (semi)kolonie verspreid over de locatie met het huidige erf en de naastliggende huizen, boerderij met tuinen en agrarisch erf (nog oude stijl). Er ligt hier dus een groter belang voor huismussen als onderdeel van de gemeentelijke biodiversiteit waarvoor in het huidige natuurbeleid veel aandacht wordt gevraagd.

Een aanvullend mussenonderzoek conform het Kennisdocument Huismus3 wordt hier niet aanbevolen of is niet strikt noodzakelijk, aangezien het duidelijk is dat er mussen (tenminste in huidige situatie 1 broedpaar) op het erf broedt aan de hand van de gevonden nestsporen en territorium indicerend gedrag van een mussenpaar in de voortuin van het erf, in habitat dat zal blijven bestaan met alleen verwijdering van de houttakel (waarin een nest is aange-toond) en de overkapping van de oude klompensnijmachine aan het gebouw (waarin door-gaans geen nesten zijn gevonden).

Om het nestverlies te compenseren is in overleg met de terreineigenaar de heer Oelemans voorgesteld om mussenvinden te plaatsen op de oostzijde (voorkant; luwe en meest koele zijde van het gebouw) van de klompenfabriek; die doorgaans niet onder de monumentenzorg of welstand valt. Om een win-win situatie te creëren met meer aanbod aan nestgelegenheid voor huismussen op het erf zijn meerdere nestkasten aanbevolen, hiermee de huismus als semi-koloniale of sociale vogels goed en overcompenserend bedienend. Er zijn verscheidene mogelijkheden voor nestkasten van zeer duurzaam en robuust tot makkelijk na een aantal jaren vervangend. Hieronder enkele links ter inspiratie:

Het voedselgebied voor de mussen met kleinschalig en extensief tuinieren in verband met de nog extensief ecologische dorpsrand van Schijndel blijft verder bestaan en het belang hiervan wordt benadrukt, ook ten aanzien van het ecologische beleid van de gemeente voor al-gehele biodiversiteit versterking. Vinkachtigen als de mus hebben vooral baat bij goed zaad producerende inheemse grassen en kruiden, waaronder ook de landbouwgewassen van wel-eer, zoals rogge.

Conclusie

Met zorg voor de borging en habitatversterking voor de huismus op het erf kan voor deze soort groen licht worden gegeven met betrekking tot de beschreven ingrepen.

Borging broedvogels algemeen

Gezien de aanwezigheid van diverse soorten erf- en zangvogels, waar mogelijk maar een aantal nesten zichtbaar van konden worden aangetoond en tevens met oog op het achterlig-gende parkbos als actueel broedbos voor de buizerd en spechten, wordt aanbevolen om

slopen en bouwwerkzaamheden buiten de verstoringsgevoelige en nestperiode van de meeste Nederlandse broedvogels uit te voeren. Dit ook om overtreding van de Wet natuurbescherming met broedvogelverstoring te voorkomen.

In dit geval zijn sloop- en bouwwerkzaamheden volstrekt veilig tegen broedvogelverstoring buiten de 'formele' broedperiode van 15 maart – 15 juli; dus altijd werken buiten deze broedtijd.

Aanbevelingen voor de borging van vleermuizen op het erf

Het is zeer aannemelijk dat er vleermuisverblijven op het erf aanwezig zijn met mogelijkheden in de oude klompenfabriek zoals beschreven en met voorbeelden aangewezen. Volgens de eigenaar zal het gebouw alleen aan de buitenkant worden opgeknapt en verandert er van binnen niets. Daarmee blijven ook de mogelijke binnenverblijfplaatsen voor vleermuizen met toegang via de ventilatieroosters aan weerszijden van het achterste gedeelte van het gebouw bestaan. Dit is van groot belang. De af te breken bijgebouwen dienen zoals gemotiveerd geen belang als vleermuisverblijfplaats.

In dit licht wordt voordeel van de twijfel gegeven om op basis van de aanname dat er vleermuisverblijven in het achterste deel van de klompenfabriek met gerede kans aanwezig kunnen zijn – vooral aannemelijk voor de gewone dwergvleermuis - die met de huidige transformatie niet geschaad zullen worden, geen aanvullend vleermuisonderzoek aan te bevelen. Naast verblijfplaatsen in de klompenfabriek dient het erf verder nog wel belang voor vleermuizen in de zin van het rommelige en groene karakter van het erf, tevens met veel bomen die een beschuttende functie en tevens dichtbij gelegen jachtgebied – met insectenrijke inheemse bomen - bieden voor vleermuizen. Voor een deel zal deze habitatfunctie komen te vervallen met vervanging door huizen. Dit kan echter wel goed gecompenseerd worden met boomaanplant uit een inheems sortiment; met her- of verplanten van de al aanwezige bomen (fruitbomen en de walnoot vragen om behoud), maar bijvoorbeeld ook bijplanten van bloeiende boom- en struiksoorten als meidoorn. De eigenaar van de klompenfabriek heeft ook aangegeven bereid te zijn om additionele verblijfplaatsen voor vleermuizen in de nieuwe gebouwen te laten plaatsen, door het ruimhartig plaatsen van vleermuisstenen met optimale situering op advies.

En zo kunnen er toekomstig ook meer natuurversterkende maatregelen op het erf worden genomen om de onderhavige ingrepen te compenseren en het erf tegelijkertijd biodiversiteitsterker te maken dan dat het al was.

Borging beschermde natuurgebieden

Zoals ruimschoots gemotiveerd is er geen enkele milieu- of ecologische relatie van het huidige erf en de beschreven ontwikkeling met beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk) die op kilometers afstand zijn verwijderd.

Conclusie:

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering.

6.3 Stikstofdepositie

Voor de bestemmingsplanwijziging van de locatie Schootsestraat te Schijndel is voor de gebruiksfase van de te realiseren woningen een stikstoftoets opgesteld. In het besluit Stikstofreductie en natuurverbetering, dat is ingegaan op 1 juli 2021, is geregeld dat er een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopwerkzaamheden waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn.

Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is bouwvrijstelling, die onderdeel was van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering, komen te vervallen. Voor ieder plan of project dient ook de aanlegfase (bouwphase) weer doorgerekend te worden.

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om 5 sociale huurwoningen, 14 tussen-/hoekwoningen en 1 vrijstaande woning te realiseren aan Schootsestraat 45 in Schijndel. In het kader van deze ontwikkeling moet het huidige bestemmingsplan worden herzien. Als onderdeel hiervan is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieonderzoek voor de aanlegfase en gebruiksfase uitgevoerd. De uitgangspunten en conclusie uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het rapport is als bijlage 5 toegevoegd. De bijbehorende berekeningen zijn als bijlage 6A (aanlegfase) en bijlage 6B (gebruiksfase) toegevoegd.

Uitgangspunten aanlegfase

De aanlegfase bestaat uit de realisatie van 5 sociale huurwoningen, 14 tussen-/hoekwoningen en 1 vrijstaande woning. Worst-case is aangenomen dat de aanlegfase niet langer dan 1 jaar zal duren.

De NO_x- en NH₃-emissies zijn dan met name afkomstig van de inzet van mobiele werktuigen en (bouw-)verkeer.

Aangezien de ontwikkeling zich nog in de planfase bevindt en nog geen aannemer(s) bekend zijn, is nog niet bekend welke diesel-, benzine of lpg aangedreven (mobiele) werktuigen in de aanlegfase ingezet zullen worden bij de bouw van de woningen. Daarmee is ook over dieselvebruik, bedrijfstijden, bouwjaar en vermogen van de werktuigen geen specifieke informatie beschikbaar.

De hoeveelheid NO_x- en NH₃-emissies die vrijkomen bij de bouwwerkzaamheden zijn bepaald gebruik makend van kentallen opgesteld door adviesbureaus TAUW en De Roever. De kentallen zijn gebaseerd op de werkelijke inzet van mobiele werktuigen en vrachtverkeer bij een groot aantal woningbouwprojecten.

De verdere uitwerking is onderdeel van het bijgevoegde onderzoeksrapport.

Uitgangspunten gebruiksfase

In de beoogde situatie zijn de woningen in gebruik. De NO_x- en NH₃-emissies worden enkel veroorzaakt door verkeersbewegingen.

Met betrekking tot het verkeer dat in de gebruiksfase kan worden toegerekend aan de woningen is uitgegaan van gegevens uit de ASVV 2021 van kennisplatform

De verdere uitwerking is onderdeel van het bijgevoegde onderzoeksrapport.

Conclusie

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van het plan aan Schootsestraat 45 in Schijndel de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

7. WATER

7.1 Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) schrijft voor dat gevolgen voor de waterhuishouding veroorzaakt door ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk worden gemaakt.

De onderhavige locatie ligt in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Bij een ruimtelijke ontwikkeling die gevolgen heeft voor het bestaande watersysteem is een dus watertoets vereist. Deze watertoets draagt bij aan een juiste afweging van de waterbelangen van een plan. De waterparagraaf beschrijft de bestaande en de toekomstige waterhuishoudkundige situatie van oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater.

De Keur

Waterschappen hebben op basis van artikel 59 lid 1 en artikel 78 lid 1 Waterschapswet een verordenende bevoegdheid. De beheerverordening van waterschappen wordt Keur genoemd. Deze bevoegdheid is beperkt tot de specifiek opgedragen taak.

In de Keur staan de regels (met name geboden en verboden) die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Deze regels voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen.

De legger(s) van waterschappen geeft aan waar de Keur van toepassing is. In de legger zijn de waterstaatswerken (ligging, vorm, afmeting en constructie) binnen het gebied van het waterschap opgenomen.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond 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. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' 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.

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 in 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.

7.2 Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

7.3 Waterhuishoudkundige situatie

Bodem

Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen, heeft Milon boringen uitgevoerd.

Ter plekke van de boringen bestaat de boven- en ondergrond overwegend uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand. In de ondergrond worden sporadisch leem- en veenlagen waargenomen. Tijdens het onderhavige indicatief doorlatendheidsonderzoek is de k-waarde bepaald en zijn verschillende bodemlagen beoordeeld. Hierbij valt op te maken dat de k-waarden in de verschillende lagen uiteenlopend zijn. Over het algemeen worden de lagen beoordeeld als goed doorlatend.

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied ligt aan de zuid-westkant een greppel/kavelsloot, en aan de rand van het Kloosterpark door het populierenbos een b-watergang (het betreft een 'afgewaardeerde' sloot, voorheen a-watergang).

Grondwater

Om de grondwaterstand te bepalen heeft Econsultancy een quickscan grondwater uitgevoerd. Op basis van de beschikbare literatuurgegevens alsmede de grondwaterstromingsrichting wordt voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 8,10 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ca. 0,7 m -mv bevinden. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt ingeschat op 6,80 m +NAP. De GLG zou daardoor op ca. 2,0 m -mv liggen. Deze quickscan is als bijlage 7 aan het rapport toegevoegd.

Hoogte Maaiveld

De gemiddelde maaiveld hoogte van het te realiseren plan zit op 8.8 +NAP. De waterberging dient boven de GHG gerealiseerd te worden. Voor de openbare ruimte is hiermee rekening gehouden.

De bodem en hydrologische situatie biedt mogelijkheden voor infiltratie met een overstort op de nabijgelegen b-watergang.

Waterschapsbelang

In de nabijheid of in de uitbreidingslocatie zijn geen waterkeringen of waterbergingen aanwezig. De locatie ligt niet in een waterwingebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengd rioolstelsel aan de ten zuid-oosten van het plangebied gelegen Schootsestraat.

Bergingscapaciteit

Onderstaande tabel geeft de verharding per onderdeel en de totale verharding voor het projectgebied weer.

onderdeel	m2
Blok 1 (5 seniorenwoningen)	565
Blok 2 (7 kapschuurwoningen)	302
Blok 3 (7 kapschuurwoningen)	302
Blok 4 (1 vrijstaande woning)	132
14 bergingen	86
Tuinverharding 10m per woning	200
Verharding infra (zonder open bestrating parkeervakken)	1518
Totaal verhard	3105

De benodigde bergingscapaciteit bedraagt dus $3105 * 0,06m = 186m^3$

De gegevens van de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld zijn overgenomen uit de veldmetingen van onderzoeksbureau ten behoeve van het Verkennend bodem- en asbestonderzoek.

7.4 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

Uit het geohydrologisch onderzoek volgt dat de waterdoorlatendheid van de bodem over het algemeen goed is.

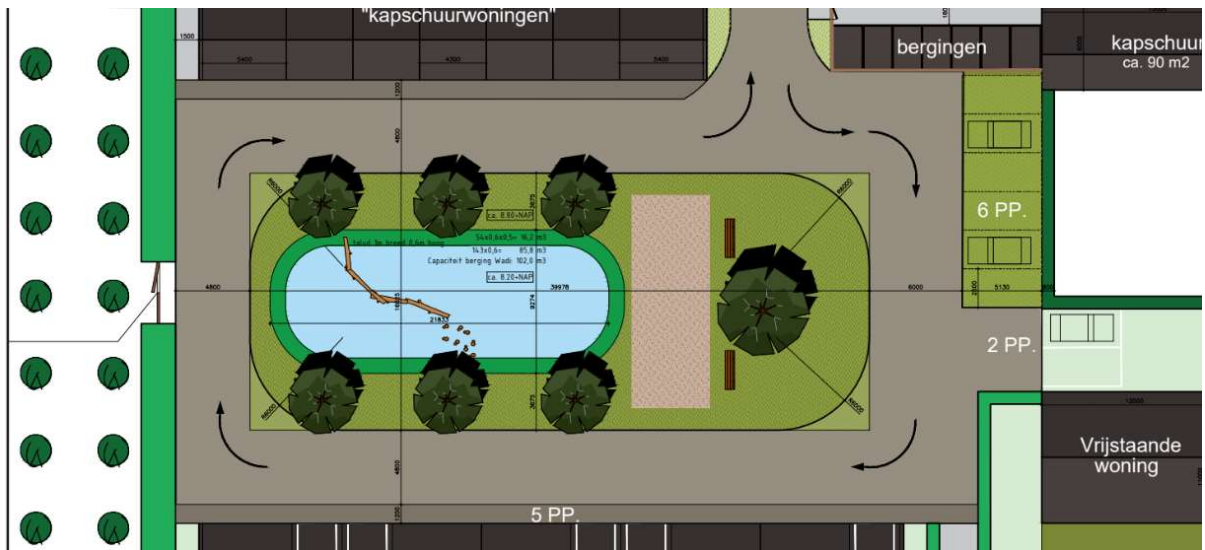
Tijdens het doorlatendheidonderzoek zijn in de bodem diverse leemlagen waargenomen. Deze leemlagen zijn over het algemeen slecht doorlatend. Geadviseerd wordt ter plaatse van de wadi boringen door de leemlaag te maken, zodat het water beter infiltreert.

IT-riool

Het water van de daken en verhardingen in het plan wordt middels IT-rioleringsleidingen richting de centraal in het plan ingerichte wadi getransporteerd. Het HWA-riool uitgevoerd in IT-riool. Dit zorgt er voor dat het water beter over het hele plan verspreid wordt, en een snellere infiltratie gerealiseerd kan worden.

Wadi

Via een inspectieput met roosterdeksel wordt het hemelwater vanuit het IT-riool in de wadi gebracht. De wadi gaat een totaal verwacht bergend vermogen bevatten van ca. $100m^3$. De wadi heeft een natuurlijk talud hebben van 1:2 en gemiddelde diepte van 8,2+NAP.



Nood-overloopconstructie

Als de wadi zijn maximale bergingscapaciteit heeft gehaald wordt het overtollige hemelwater middels een nood-overloopconstructie aangesloten op de b-watergang ten noordwesten van het plangebied aan de rand van het Kloosterpark.

Nadere uitwerking

In de bouw- en woonrijpstukken zal de waterberging nader worden uitgewerkt en berekend. Hierbij zal rekening gehouden worden met de gemeenteregels in hoofdstuk 6 van de Verordening fysieke leef-omgeving Meierijstad, zodat de waterbelangen in het gebied worden geborgd.

Conclusie

Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor de realisatie van de vereiste bergingscapaciteit.

8. FYSIEKE BELEMMERINGEN

8.1 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. (Voor aanvang van de graafwerkzaamheden worden de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de leidingbeheerders).

9. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

9.1 Milieueffectrapportage

9.1.1 Is de activiteit m.e.r.-(beoordelings) plichtig?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het onderhavige initiatief betreft de realisatie van een twintigtal woningen en valt daarmee onder de activiteit

'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (D11.2).

Het project blijft ruim onder de drempelwaarden, genoemd in onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. Het project is daarom niet m.e.r.-plichtig, maar is wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing.

Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D bestaat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde. Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudseisen. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld. Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf;
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit;
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan);

- Kolom 4: de besluiten.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

9.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit inderdaad geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben:

- de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
- de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de mogelijke gevolgen van de activiteit.

Het plan houdt in dat de voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar een kleinschalig woongebied. Daarvoor worden de bestaande opstallen gesloopt. Op de vrijgekomen gronden worden 20 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het plangebied, met ontsluiting op de Schootsestraat, sluit aan bij de omliggende bebouwing.

De uitgevoerde onderzoeken (bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, stikstofdepositie en flora en fauna) tonen aan dat het realiseren van 20 woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

Er is dus wel sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er dient dus een aanmeldingsnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend te worden. De aanmeldingsnotitie wordt als bijlage 8 toegevoegd. Ook daarbij concludeert het bevoegd gezag (bijv. op basis van een aanmeldingsnotitie) of er wel of geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een volledige m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure nodig.

Het bevoegd gezag, in deze de gemeente Meierijstad, heeft in het beoordelingsbesluit geconstateerd dat de aanmeldingsnotitie op de gevraagde onderdelen is aangepast met de relevante onderzoeksresultaten en voldoet aan de vereisten. Hiermee trekken wij de conclusie dat de nadere motivering rondom de (milieu)effecten in het kader van de m.e.r. beoordelingsplicht correct is uitgevoerd. Het beoordelingsbesluit is als bijlage 8A toegevoegd.

9.2 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 1 onder d). Om de bodemkwaliteit ter plaatse vast te stellen is door Milon een verkennend bodem/ en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen

ontwikkeling van de locatie van braakliggend terrein of parkeerplaatsen naar een woningbouwlocatie. Het rapport is als bijlage 9 toegevoegd.

Naar aanleiding van het onderstaande onderzoek zijn door de Omgevingsdienst een aantal opmerkingen geplaatst. De opmerkingen zijn als bijlage 10 toegevoegd. Het uitvoerend onderzoeksbureau heeft deze opmerkingen beantwoord. Deze antwoorden zijn als bijlage 11 toegevoegd.

9.2.1 Conclusie verkennend onderzoek

In de bovengrond op het terrein van de gemeentewerf (nummer 43) zijn licht verhoogde gehalten minerale olie, zink en lood aangetoond.

De licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK zijn naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door de waargenomen bijmengingen met puin, bakstenen asfalt en kolengruis. De hier aangetroffen gehalten zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Tevens is lokaal een matig verhoogd gehalte PAK aangetoond. Gezien de sterke verontreiniging op een ander deel van het terrein, gerelateerd aan bijmengingen zou dit verband kunnen houden. Tussen de betreffende boring en de verontreiniging zijn echter ook analyses uitgevoerd waar geen verhoogde waarden PAK zijn gevonden.

Op het verkennend onderzochte deel van het perceel achter nummer 45 zijn licht verhoogde gehalten zink, cadmium, nikkel, barium en PAK aangetoond. De licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK zijn naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door de waargenomen bijmengingen. De hier aangetroffen gehalten zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

De verhoogde concentraties barium in het grondwater is waarschijnlijk veroorzaakt door een verhoogde achtergrondconcentratie. Voor het licht verhoogde gehalte xylenen in het grondwater is geen eenduidige verklaring.

9.2.2 Conclusie nader onderzoek

PAK-verontreiniging

Op basis van de onderzoeksresultaten is er een relatie tussen de zintuiglijke waarnemingen met kolengruis en asfalt en de verhoogde concentraties.

Gezien de resultaten van de analyses zijn de verontreinigingen voldoende verticaal afgeperkt. Gezien er uit het verkennend onderzoek ook blijkt dat er bijmengingen met asfalt op andere delen van het terrein aanwezig zijn (tot overschrijding tussenwaarde PAK) is nadere afperking in horizontale richting nog noodzakelijk.

Cyanide-verontreiniging

Op basis van het onderzoek is deze historische verontreiniging niet langer aanwezig.

OCB-verontreiniging

Op basis van het onderzoek is deze historische verontreiniging niet langer aanwezig.

Zware metalen verontreiniging:

Over de gehele locatie worden licht tot matige verhoogde gehalten zware metalen gevonden. Enkel in één monster wordt de interventiewaarde overschreden (koper en zink). Op basis van de resultaten uit vorig en huidig onderzoek lijkt hiermee de verontreiniging voldoende in

kaart gebracht en is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (niet > 25 m³).

9.2.3 Conclusie verkennend asbestonderzoek

In drie monsters is een gehalte asbest gevonden groter dan 50 mg/kg ds. In twee monsters is in de fijne fractie een overschrijding, in het derde monster zijn de bijmengingen met asbestverdacht plaatmateriaal de reden voor de overschrijding.

Nader asbestonderzoek is formeel gezien noodzakelijk ter hoogte van de boringen 2411, 2105 en 2107.

Op de overige onderzochte locaties zijn geen asbestwaarnemingen gedaan die nader onderzoek doelmatig maken.

9.2.4 Conclusie druppelzone onderzoek

In het mengmonster is in de fijne fractie een verhoogd gehalte asbest van 20,5 mg/kg d.s. hechtgebonden serpentijn en amfibool asbest aangetoond. In dit mengmonster wordt de waarde voor nader onderzoek niet overschreden.

In de druppelzone wordt de tussenwaarde voor PCB overschreden, gezien de verdenking dat dit van het dak afkomstig is en in de monsters van omliggende boringen van de overige onderzoeken geen verhoogde waarden PCB zijn aangetoond, gaan wij er vanuit dat deze verhoging zich beperkt tot de toplaag van de druppelzone.

9.2.5 Aanbevelingen en vervolgonderzoek

Op basis van de resultaten zijn er een aantal zaken die nader bekeken dienen te worden:

Nader asbestonderzoek op deel van terrein 45. De aangetroffen verontreinigingen/gemeten gehalten kunnen belemmerend werken voor de toekomstige bouwplannen.

Naast het uitvoeren van verder onderzoek hebben wij ook enkele aanbevelingen:

- Ondanks dat het asbest- en PCB gehalte in de druppelzone geen aanleiding geeft tot nader onderzoek, raden wij aan bij de herontwikkeling de bovenste laag hier te verwijderen.

Conclusie

Voor een aantal specifieke locaties is aanvullend onderzoek nodig. Verder is na vaststelling van de exacte omvang, sanering van een beperkt aantal locaties noodzakelijk. Het aanvullend onderzoek en de nader te bepalen sanering zijn voorwaarde voor de te verlenen omgevingsvergunning.

De bodemkwaliteit geeft na de aangegeven saneringen geen belemmeringen voor de toekomstige herontwikkelingen en gebruik.

9.3 Geluid

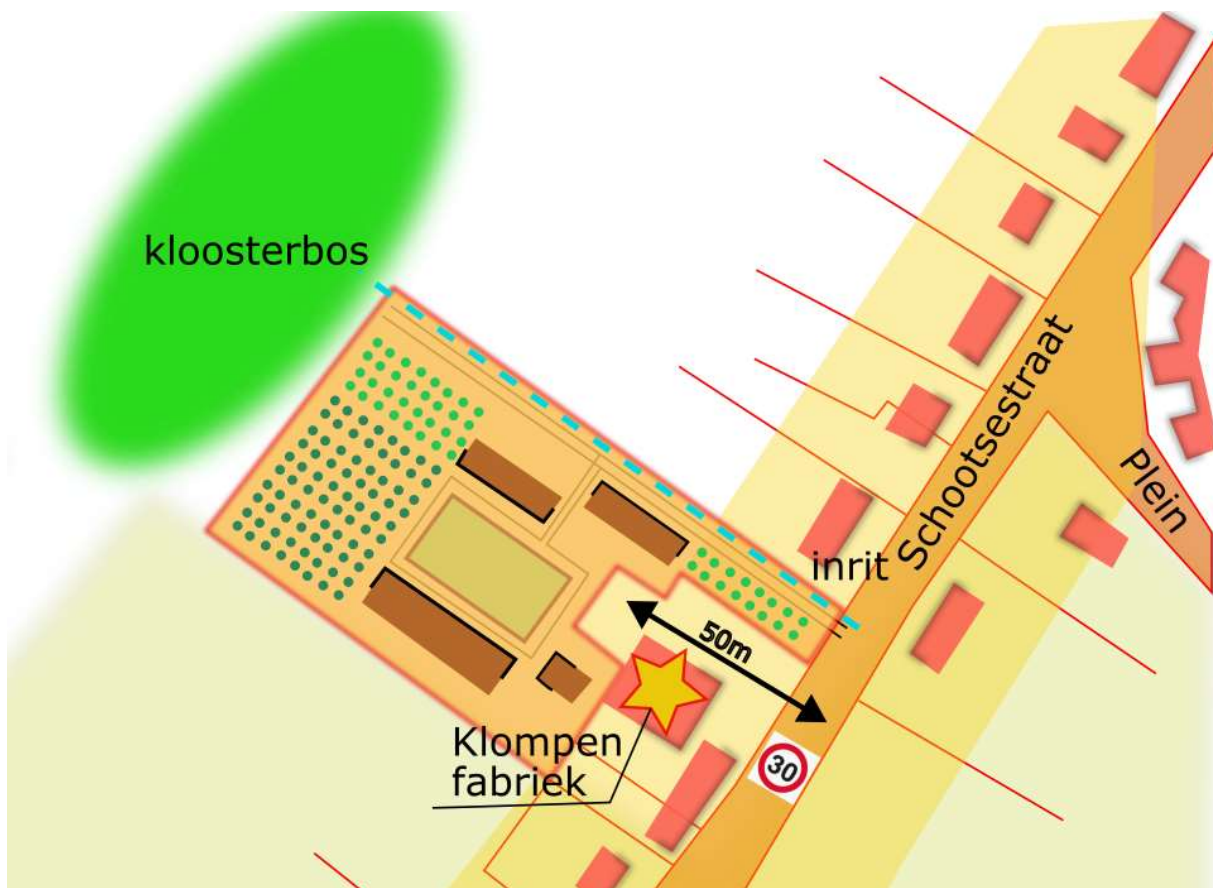
9.3.1 Wegverkeerslawaaai

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder. De Wet geluidshinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai, industrielawaai en luchtvaartlawaaai.

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld.

Voor het het wegennet in de directe omgeving van de planlocatie geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze zijn volgens de Wet geluidhinder niet zoneplichtig. De relatief drukke Schootsestraat, de uitvalsweg naar Boxtel, in combinatie met de klinkerbestrating, draagt echter wel bij aan de geluidsbelasting ter plaatse. Om aan te tonen dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe woningen mogelijk is, dus dat het geluidsniveau in de woningen niet hoger is dan 33 dB, is een nadere onderbouwing nodig.



De verkeersintensiteit op de Schootsestraat bedraagt circa 3500 motorvoertuigen per etmaal (bron: *verkeersmodel Brabant Brede Model Aanpak, BBMA*). Vanwege de grote afstand van 50m tussen de as van de weg en de te realiseren woningen, de verkeersintensiteit van 3.500 motorvoertuigen per etmaal, de bomengroep aan de Schootseweg en de tussengelegen bebouwing van de voormalige Klompfabriek kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting ter hoogte van de nieuwe woningen lager zal zijn dan 53 dB exclusief aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder. Met een in artikel 3.2 van het Bouwbesluit vastgelegde

minimale karakteristieke geluidwering van de gevel van 20 dB wordt in de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behaald van 33 dB.

Conclusie

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet vereist.

9.3.2 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een industrieterrein.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van industrielawaai.

9.4 Luchtkwaliteit

9.4.1 De invloed van het project op de luchtkwaliteit

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan of project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan is het project per definitie niet in betekenende mate, hoeft dit niet met berekeningen te worden aangetoond en hoeft ook in dat geval verder geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties, zoals vastgelegd in voorschrift 3A.2 van de Regeling NIBM is 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Onderhavig initiatief, de ontwikkeling van 20 woningen, hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer.

9.4.2 De luchtkwaliteit ter plaatse van het project

Het bevoegd gezag betreft de luchtkwaliteit in de besluitvorming van ruimtelijke plannen. Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat gekeken wordt of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkeling aanvaardbaar is. Ook wordt gekeken wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor het leefklimaat zijn. Dit gebeurt in het kader van een "goede ruimtelijke ordening". Om te bepalen of het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is wordt bepaald of de grenswaarden voor de fijnstofconcentraties (PM₁₀ en PM_{2.5}) en de stikstofdioxideconcentratie (NO₂) worden overschreden.



Rekenpunt kenmerk

PM10-concentratie

Alleen toetspunten

- ☒ < 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 35 - 38.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 38.5 - 40.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 40.5 - 42.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$



Rekenpunt kenmerk

PM2.5-concentratie

Alleen toetspunten

- ☒ < 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 20 - 23.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 23.5 - 25.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 25.5 - 27.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$



Rekenpunt kenmerk

NO2-concentratie

Alleen toetspunten

- ☒ < 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 35 - 38.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- ☒ 38.5 - 40.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Bovenstaande afbeeldingen van de Monitoringtool NSL 2021 laten zien dat de waarden voor deze concentraties, gemeten langs de nabijgelegen ontsluitingsweg, onder de respectievelijke grenswaarden liggen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

9.5 Geur

9.5.1 Geurhinder en veehouderijen

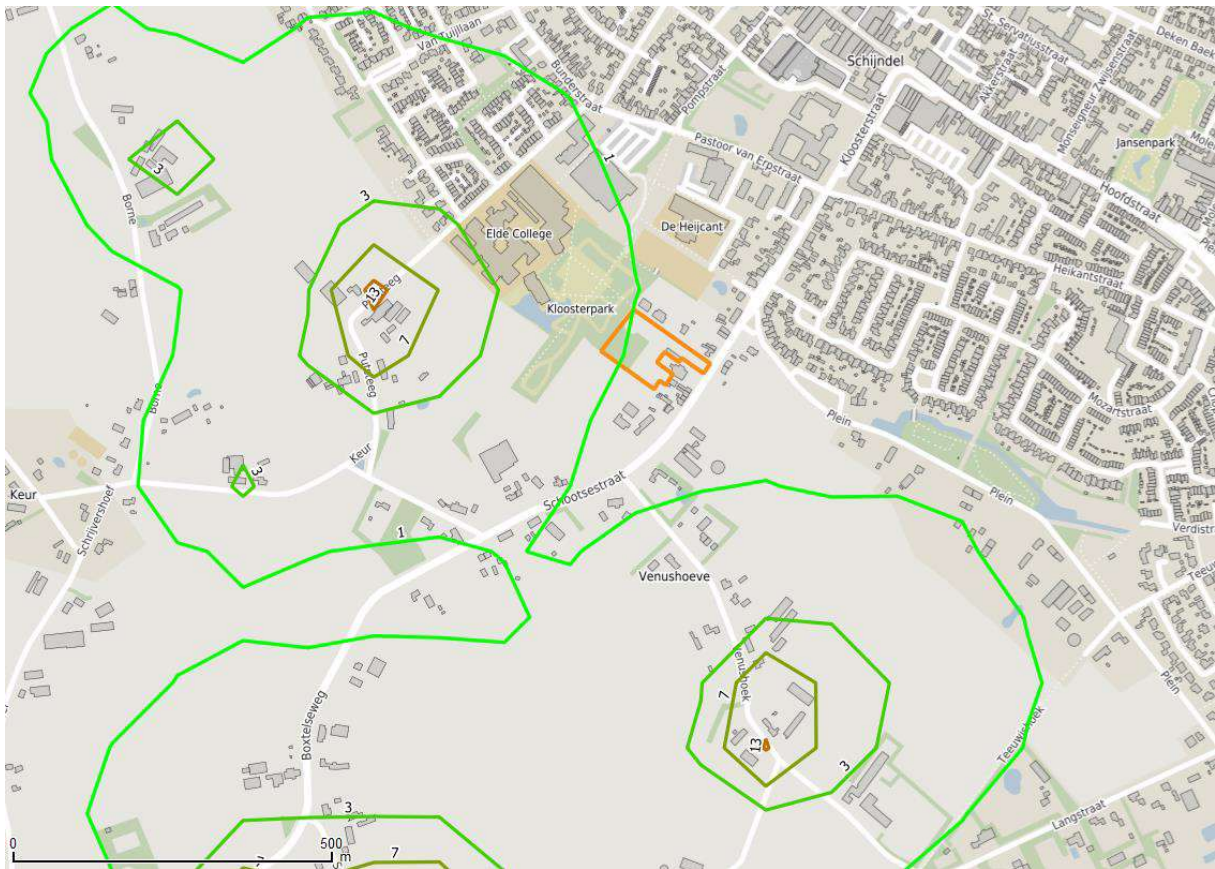
De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Bouwbedrijf van Grunsven B.V. heeft Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een onderzoek geurhinder veehouderijen ten behoeve van de nieuwbouw aan de Schootsestraat 45 te Schijndel. De initiatiefnemer is voornemens de terreinen rond de voormalige klompenfabriek aan de Schootsestraat 45 in Schijndel te herontwikkelen en te transformeren naar een kleinschalige woonlocatie met in totaal 20 woningen.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande panden te slopen en nieuwbouwwoningen te realiseren. Voor de realisatie van het plan is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Voor het plan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe moeten de gevolgen van een project voor zowel het recht van de bestaande veehouderijen als de milieukwaliteit van de toekomstige woningen middels een geuronderzoek inzichtelijk worden gemaakt. De conclusies van het rapport zijn hieronder weergegeven. Het rapport is als bijlage 12 toegevoegd.

Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij.

Alle relevante gegevens van de veehouderijen worden beheerd door de gemeenten. De gegevens van de veehouderijen zijn ontleend aan het Web-bvb van de provincie Noord-Brabant. Op basis van de ligging van de veehouderijen blijkt dat aan de minimaal te hanteren afstanden conform de Wet geurhinder en veehouderij met het plan ruimschoots wordt voldaan.



Voor de directe omgeving van het plan zijn op basis van de berekende geurbelastingen contouren vastgesteld. In bovenstaande figuur zijn de 98-percentiel contouren van de achtergrondbelasting ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen weergegeven.

De achtergrondbelasting varieert ter plaatse van het plan van 0,9 tot 1,0 ouE/m³. Het percentage geurgehinderden binnen een concentratiegebied II blijft beperkt tot 2,1%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen zeer goed zal zijn.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet (verder) beperkt. Tevens kan er ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Spuitzones

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

Binnen de afstand van 50 meter van het plangebied, welke als vuistregel beschouwd wordt, zijn geen spuitzones voor gewasbescherming geconstateerd die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien het voorgaande kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

9.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

9.6.1 Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (april 2015). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2015). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

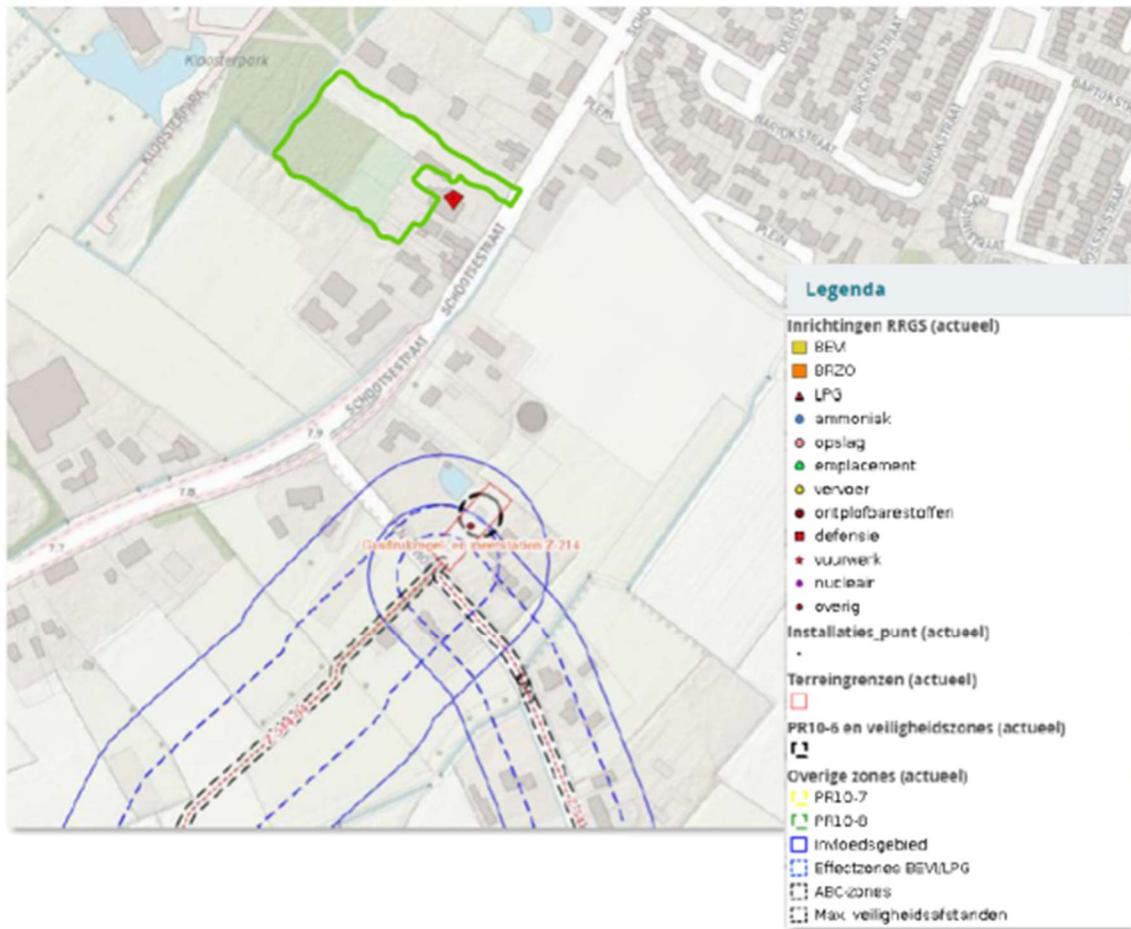
Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord

door het bevoegd gezag.



Uitsnede risicokaart

Op bovenstaande afbeelding zijn voor het plangebied de meest nabijgelegen risicobronnen weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- Het plangebied niet binnen de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen valt;
- Het plangebied niet binnen de invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen valt;
- Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van buisleidingen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

9.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de

provincie Noord-Brabant kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie uit veehouderijen.

Metingen en berekeningen laten zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is. Bij een individueel varkensbedrijf is dat tot op een afstand van ca. 200 meter mogelijk en bij pluimvee tot ca. 500 meter. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf ligt op circa 240 meter van de inbreidingslocatie. Overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ is dientengevolge onwaarschijnlijk.

Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Dit blijkt vooral uit vervolganalyses van de VGO-aanvullende studies in 2017 en de VGO-III deelresultaten in 2018. In het VGO-hoofdonderzoek waren hiervoor al aanwijzingen gevonden, die daarna nader onderbouwd zijn over een langere periode.

Er is geen onderzoek voor geitenhouderijen beschikbaar dat aangeeft of en op welke afstanden de grenswaarde van 30 EU/m³ wordt overschreden. De Wageningen University & Research heeft uitstoot van fijnstof en endotoxinen uit geitenstallen gemeten. Hieruit blijkt dat vergeleken met gemiddelde pluimvee- en varkensstallen geitenstallen beduidend minder fijnstof en endotoxinen uitstoten. Uit een eerste oriënterend onderzoek met verspreidingsmodellen is gebleken dat het risico op overschrijding van de 30 EU/m³ in de bewoonde omgeving rondom grote pluimveebedrijven het grootst is. Voor andere diercategorieën, zoals geiten, schept de bestaande geurzonering voldoende afstand.

Met het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 kan worden vastgesteld of het voor de volksgezondheid wenselijk is dat de GGD om nadere advisering wordt gevraagd.

Stap 1 Concentratie Endotoxine:

Er zijn geen pluimvee- of varkensbedrijven binnen de respectievelijke endotoxine-grensrichtafstand van 200 of 500 meter aanwezig. Het is aannemelijk dat de gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine niet wordt overschreden.

Stap 2 Emissietoename:

Het project betreft de realisatie van een twintigtal woningen. Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak is niet aan de orde.

Stap 3A Geur:

is er op basis van het wettelijk kader een goed woon- en leefklimaat.

De achtergrondbelasting varieert ter plaatse van het plan van 0,9 tot 1,0 ouE/m³.

De voorgrondgeurbelasting van de nieuw te bouwen woningen ligt op maximaal 0,8 OU/m³. Deze waarden blijven onder de streefwaarden van de gemeente Meierijstad.

Stap 3B Geur:

is er ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de gezondheidskunde advieswaarde

De achtergrondbelasting varieert ter plaatse van het plan van 0,9 tot 1,0 ouE/m³.

Daarmee wordt voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarde voor de achtergrondgeurbelasting.

De voorgrondgeurbelasting van de nieuw te bouwen woningen ligt op maximaal 0,8 OU/m³ (ten gevolge van Putsteeg 6). Hiermee wordt voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarde.

De afstand van de meest nabijgelegen veehouderij is circa 250 meter. Hier worden onder meer dieren zonder wettelijke emissiefactoren gehouden. Er wordt voldaan aan het afstandscriterium voor geur voor dieren zonder wettelijke emissiefactor.

Stap 4A: is er sprake van meer bedrijfsmatig gehouden diersoorten binnen één veehouderij.

In de omgeving bevinden zich geen veehouderijen met meer dan één bedrijfsmatig gehouden diersoort.

Stap 4B: de afstand tot het dichtstbijzijnde pluimvee- of varkensbedrijf.

De afstand tot het dichtstbijzijnde pluimvee- of varkensbedrijf is groter dan de grenswaarde van 100m.

Stap 5A: de afstand tot de dichtstbijzijnde geitenhouderij.

Het beoogde initiatief ligt in de nabijheid van twee geitenhouderijen, te weten Boxtelseweg 10, op circa 1000m, en Oetelaarsestraat 29, op 1870 m afstand.

De geitenhouderij aan de Boxtelseweg is niet meer in bedrijf, en wordt getransformeerd naar een zorgboerderij. De vergunning wordt op termijn ingetrokken.

De geitenhouderij aan de Oetelaarseweg ligt aan de noord-westzijde van Schijndel, met een groot aantal woningen in de directe omgeving. Gezien de overheersende zuidwesten windrichting ligt de ontwikkellocatie aan de Schootsestraat 45 gunstig tov deze geitenhouderij. Zie voor overzicht dieren en bijbehorende vergunningen bijlage 13.

Stap 5B: de afstand tot het dichtstbijzijnde pluimveehouderij.

Er ligt geen pluimveehouderij binnen de minimale richtafstand van 1000m.

Stap 5C: de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij.

Er ligt geen veehouderij binnen de minimale richtafstand van 250m.

Stap 6: Is er een een mestbe- of verwerkingsbedrijf in de directe omgeving

Er is geen mestbe- of verwerkingsbedrijf in de directe omgeving.

Stap 7: Is er onrust bij de omwonenden.

Er is geen onrust bij de omwonenden.

Vanwege de nabijheid van een geitenhouderij op minder dan 1000m is de GGD om advies gevraagd. Het rapport is als bijlage14 toegevoegd. Het advies luidt als volgt:

Het plangebied is wel gelegen binnen 2 km van een geitenhouderij. Bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij lopen een verhoogd gezondheidsrisico. Dit risico is het grootst binnen 500 meter van de geitenhouderij. Niet bekend is wat de oorzaak is van het verhoogd risico op longontsteking, waardoor het niet mogelijk is maatregelen te nemen. Stemt de gemeente in met het ingediende initiatief, dan is het advies toekomstige bewoners in elk geval van het verhoogd risico op longontsteking op de hoogte te brengen.

Conclusie

Het aspect Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het initiatief.

9.8 Gezondheid

9.8.1 Hoogspanningsleidingen

Op een afstand van ongeveer 2,5 km meter ligt een 150 kV hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 2x100m. Het plangebied ligt hier buiten.

Conclusie

Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering voor het initiatief.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Bedrijven en milieuzonering

Als door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Enerzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door milieubelastende bedrijven in de directe omgeving. Anderzijds moet mogelijke uitbreiding van bedrijven niet worden beperkt door de realisatie van milieugevoelige functies.

Woningen worden aangemerkt als een gevoelige functie. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de

publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel).

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid.

Het initiatief behelst de realisatie van 20 woningen. Hiervoor is het omzetten van van de de bestemmingen Groen en Maatschappelijk en een deel van de bestemming Cultuur en Ontspanning naar Wonen noodzakelijk. Met deze omzetting wordt oprichting van nieuwe gevoelige functies, in dit geval woningen, mogelijk. Er dient dus vastgesteld te worden of er voldoende afstand blijft tussen bedrijven en de woningen.

Gezien de afwisseling van functies in de directe omgeving is het gebied als 'gemengd gebied' te beschouwen.

adres	bedrijf	Milieucategorie	Vereiste afstand	Werkelijke afstand
Schootsestraat 46	Agrarisch	Grondgebonden veehouderij	50m	>200m
Venushoek 2	Gasontvangststation		30m	> 200m
Spoorlaan	Bedrijventerrein	Max. 3.2	50m	>1100m
Schootsestraat 45	Cultuur en ontspanning	1	10m	>20m

Onderhavige ontwikkeling van woningen vindt plaats achter het lint van de Schootsestraat. Tussen de nieuw te realiseren woningen en de bestaande bedrijven wordt voldoende afstand gehouden. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee verzekerd. Verder worden bestaande bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

11. VERKEER

11.1 Inleiding

Het toevoegen van woningen zal effect hebben op het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving en op de parkeerbehoefte ter plaatse. Het is dus belangrijk deze veranderingen inzichtelijk te maken.

Het parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad is vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld 31 januari 2019. Dit bestemmingsplan heeft als doel voor alle bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad de verbinding te leggen met de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018', vastgesteld 18 december 2018. Op deze manier wordt gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of openbaar gebied wordt gerealiseerd, in stand wordt gehouden dan wel aanwezig is. Ook moeten deze parkeervoorzieningen voldoen aan de in de Nota vastgelegde afmetingen.

13.1.1 Verkeersgeneratie

Met behulp van de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW is de minimale verkeersgeneratie na realisatie van het plan berekend. Hierbij is uitgegaan van de gebiedscategorie rest bebouwde kom en weinig stedelijk gebied.

Voor twee-onder-een-kap woningen bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld 8 per woning, Voor huurwoningen bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld 5 per woning.

Type	aantal	gemiddeld	totaal
Seniorenwoning	5	3	15
Koop/huurwoning	14	5	70
Vrijstaande woning	1	5	5
			90

De toename van circa 90 verkeersbewegingen is aanvaardbaar voor het omliggende wegennet.

13.1.2 Parkeren

Op basis van de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, het woningtype en de gebiedscategorie is in onderstaande tabel het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven.

De complete berekening is als bijlage 15 toegevoegd.

Type	Rest bebouwde kom	aantal	norm	Eigen terrein	openbaar
Seniorenwoning	2,1	5	10,5	5	5,5
Koop/huurwoning	2,1	14	29,4	9	20,4
Vrijstaande woning	2,4	1	2,4	2	0,4
		20	42,3	16	26,3

Verrekening dubbelgebruik en de bijbehorende aanwezigheidspercentages resulteert in een vermindering van 2,3 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zijn in totaal 40 parkeerplaatsen aanwezig (16 op eigen terrein en 24 in openbaar gebied). Het plan voldoet daarmee aan de beleidsregel.

13.1.3 Verkeerssituatie in en rond het plangebied

Het plangebied ligt achter het lint van de Schootsestraat en sluit hierop aan met een als 'inrit' vormgegeven ontsluitingsweg. De woningen in het plangebied zijn gesitueerd rond de centrale groenvoorziening. Verder is er een langzaam verkeer aansluiting op het fiets/voetpad richting het Elde College.

Op loopafstand van de locatie bevinden zich de OV-haltes van lijn 644, met een beperkt aantal ritten tussen Veghel en Boxtel.

12. JURIDISCHE PLANOPZET

12.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting
- de planregels
- de verbeelding

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting dient als onderbouwing van het plan en verklaring van de bestemmingen en planregels, in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De planregels bevatten de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige dan wel op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer.

12.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP2012 betreft:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Bos

Deze bestemming regelt het bosgebied, gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Groen

Deze bestemmingen regelt het openbare gebied en de plantsoenen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Binnen de bestemming Groen is parkeren uitsluiten binnen de Gebiedsaanduiding 'zone-parkeren toegestaan' mogelijk.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemmingen regelt de verkeers- en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van twee woningtypen: vrijstaand en aaneengebouwd. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijbehorende bouwwerken mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktelaten voorgeschreven.

Artikel 7 Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4

Deze bestemming beschermt eventueel aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

Gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, kunnen niet nogmaals als zodanig ingezet worden.

Algemene bouwregels (artikel 10)

Regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

Dit artikel bevat regels over strijdig gebruik en regels over het aantal parkeerplaatsen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

Dit artikel bevat een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden en bijbehorende criteria.

Overige regels (artikel 13)

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening, zoals bedoeld in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 15)

In dit artikel staat de naam waaronder de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

Ook kan er sprake zijn van zogenaamde “kruimelgevallen”. In dergelijke gevallen zijn de door de gemeente te maken kosten beperkt en kunnen de kosten verhaald worden via de legesverordening. Voorwaarde hierbij is dat er geen sprake is van fasering, locatie-eisen of eisen aan woningbouwcategorieën.

Voor onderhavig planvoornemen is overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

De initiatiefnemer financiert de ontwikkeling van de woningen en heeft hiervoor middelen beschikbaar. Ook eventuele andere bijkomende kosten, waaronder kosten voor dit bestemmingsplan en kosten voor sanering worden gefinancierd door de initiatiefnemer. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de gemeentelijke ondersteuning worden gedekt, de benodigde gronden van de gemeente worden ingebracht en het openbaar gebied na oplevering van bouw- en woonrijpmaken wordt teruggeleverd aan de gemeente.

In het kader van artikel 6.12 Wro is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn middels een tussen de Gemeente en de ontwikkelende partij(n) afgesloten anterieure overeenkomst. Hierin is onder meer overeengekomen dat het bouwplan voor eigen rekening en risico van de ontwikkelende partij ontwikkeld zal worden en dat de ontwikkelende partij de kosten draagt in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan, bijbehorende onderzoeken en sanering van de gronden. Ook zal eventueel te verwachten planschade door de ontwikkelende partij gedragen worden.

Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar en geconcludeerd wordt dat het kostenverhaal verzekerd is. Er is voorts geen noodzaak tot het bepalen van een tijdvak of fasering noch tot het stellen van eisen, regels aan het bouwrijp maken of de uitvoerbaarheid.

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

14.1 Omgevingsdialoog

Wanneer een initiatief of planvoornemen gevolgen heeft voor de omgeving vraagt de gemeente Meierijstad de initiatiefnemer een zogenaamde Omgevingsdialoog te voeren met de direct betrokkenen.

Deze dialoog is een open gesprek tussen meerdere partijen. Het is belangrijk dat mensen uit de buurt betrokken worden bij de plannen en dat de initiatiefnemer kennisneemt van hun eventuele bezwaren, wensen en belangen. Het is aan de initiatiefnemer hoe om wordt gegaan met de gemaakte opmerkingen. De Omgevingsdialoog heeft vooralsnog geen juridische status.

De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met de direct omwonenden. Tijdens deze gesprekken zijn door de omwonenden opmerkingen gemaakt en voorstellen ter verbetering gedaan. Op basis van deze opmerkingen heeft de initiatiefnemer een aantal aanpassingen aan het plan doorgevoerd. Er zijn verder geen bezwaren geuit.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 16 toegevoegd.

14.2 Wettelijk (voor)overleg

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

14.3 Planprocedure: inspraak op basis van de gemeentelijke inspraakverordening

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Schootsestraat 45'

bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Schootsestraat 45'

Regels

NL.IMRO.1948.SCH001BP0042022P-ON01

15 mei 2023

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Schootsestraat 45 met identificatienummer
[NL.IMRO.1948.SCH001BP0042022P-ON01](#) van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

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

1.6 aansluitend terrein

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

1.7 achtererfgebied

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

1.8 achtergevel

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

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden, fokken of veredelen van dieren;

1.10 bebouwing

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

1.11 afhaalpunt

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

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

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte

bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven

de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke

1.14 beroep of bedrijf aan huis

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

1.15 begane grondvloer

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

1.16 bestaande bebouwing

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bevoegd gezag

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

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, daaronder begrepen:

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

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

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling)

ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 bruto-vloeroppervlakte

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

1.25 carport

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

1.26 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 detailhandel

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

1.28 erf

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

1.29 erker

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

1.30 gebouw

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

1.31 gebruiksoppervlakte

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

1.32 goothoogte

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

1.33 grondgebonden woning

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

1.34 hoofdgebouw

gebouw(en) dat door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.35 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.36 huishouden

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

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

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

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.37 huisvesting in verband met mantelzorg

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

1.38 kamerverhuur

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

1.39 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.40 kernrandzone

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

1.41 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van

huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.42 middeldure huurwoning

een huurwoning binnen de prijsklasse en ten behoeve van de aangewezen doelgroep gedurende de termijn van instandhouding zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad, geldend ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.43 middeldure koopwoning

een koopwoning binnen de prijsklasse en ten behoeve van de aangewezen doelgroep gedurende de termijn van instandhouding zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad, geldend ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.44 ondergeschikte bouwdelen

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

1.45 ondergronds bouwwerk

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

1.46 onzelfstandige woonruimte

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

1.47 overkapping

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

1.48 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

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

1.49 peil

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

1.50 pergola

- a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m¹ h.o.h.,

gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s).

- b. de pergola mag tot maximaal 1 m¹ boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;

tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.51 sociale huurwoning

een huurwoning binnen de prijsklasse en ten behoeve van de aangewezen doelgroep gedurende de termijn van instandhouding zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad, geldend ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.52 sociale koopwoning

een koopwoning binnen de prijsklasse en ten behoeve van de aangewezen doelgroep gedurende de termijn van instandhouding zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad, geldend ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.53 tuin

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

1.54 twee-aaneengebouwde woning

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

1.55 voorste bouwvlakgrens

de grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg.

1.56 voorziening van algemeen nut

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

1.57 vrijstaande woning

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

1.58 woning

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

1.59 woonruimte

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

1.60 zelfstandige woonruimte

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

1.61 zijdelingse (bouw)perceelsgrens

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

1.62 zone erf

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

1.63 zone tuin

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

1.64 zorgvuldige landschappelijke inpassing

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.2 de afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.3 de brutovloeroppervlak van een gebouw

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend; 2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. recreatieve voorzieningen;
- c. onverharde paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De totaal bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m².
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van overkappingen

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

- a. De hoogte van een afrastering of erfafscheiding mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voetpaden;
- e. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - parkeren toegestaan".
- f. gazons, bermen en beplanting;

- g. paden;
- h. speelvoorzieningen;
- i. evenementen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - parkeren toegestaan".
- m. nutsvoorzieningen

één en ander met de bijbehorende voorzieningen

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van verlichtingsmasten, vlaggenmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Speelvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder c voor het oprichten van speeltoestellen met een hoogte van niet meer dan 5 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen;
- e. het gebruik van gronden als parkeervoorziening, met uitzondering ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - parkeren toegestaan".
- f. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor:

- a. verharde en onverharde wegen, fiets- en voetpaden met bijbehorende kunstwerken, trottoirs, bermen en verkeerskundige voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, vastgesteld 18 december 2018;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. straatmeubilair en kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3.2 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. internetverkoop;
- d. bed & breakfast;

- e. tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, vastgesteld 18 december 2018;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.1.2 Nadere detaillering

Voor zover sprake is van uitbreiding of wijziging van de functie zoals beschreven in lid 6.1.1 wordt naast het bepaalde in dit artikel, tevens verwezen naar de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, vastgesteld 18 december 2018.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

6.2.2 Bouwregels

6.2.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak.
- b. Het aantal woningen mag niet meer of minder bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden'.
- c. Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'aaneengebouwd';
 - 2. vrijstaandmogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
- d. Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. sociale huur;
 - 2. middeldure huur/sociale koop
 - 3. middeldure koop/middeldure huur;
 - 4. dure koopmogen de hoofdgebouwen uitsluitend in de corresponderende prijsklasse zoals genoemd in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, worden gebouwd.
- e. Toename van het aantal woningen door vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of splitsing is niet toegestaan.
- f. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

6.2.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt.
- b. Het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd met een maximale oppervlakte van 100 m².
- c. Bij vrijstaande hoofdgebouwen mag slechts aan één zijde van het hoofdgebouw erfbebouwing worden gebouwd.
- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.

6.2.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - 1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 3,0 m¹ mag bedragen;
 - 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens minimaal 3 m¹ bedraagt.

6.2.2.4 Ondergronds bouwen

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

6.3 Nadere eisen

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

- a. de situering en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Aanbouw

Het bevoegd gezag kan bij vrijstaande woningen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder f, ten behoeve van een aanbouw aan de andere zijgevel van het hoofdgebouw mits:

- c. de aanbouw niet meer bedraagt dan 50% van de lengte van de zijgevel van de hoofdmassa;
- d. de diepte vanuit de tweede zijgevel niet meer bedraagt dan 2 m;
- e. de bouwhoogte niet meer bedraagt 3,25 m;

- f. de afstand van de aanbouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 3 m.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad

Voor de te realiseren woningcategorieën gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding "sh" ten minste 25% van het aantal woningen, als sociale huurwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden, met een minimaal aantal sociale huurwoningen van 5 eenheden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "mh/sk" ten minste 25% van het totaal aantal woningen als middeldure huurwoning of sociale koop te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden, met een minimaal aantal van 5 eenheden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "mk" ten minste 20% van het totaal aantal woningen als middeldure koopwoning of sociale koop te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden met een minimaal aantal van 4 eenheden;

een en ander zoals bepaald in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.5.2 Algemeen

Voor aan-huis-verbonden beroepen, aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten, bed & breakfast en internetverkoop gelden de volgende bepalingen:

- d. De functie mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.
- e. Het gebruik blijft in ruimtelijke en visuele zin ondergeschikt aan de woonfunctie.
- f. De bruto vloeroppervlakte benodigd voor het gebruik bedraagt niet meer dan 25% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 25 m².
- g. Het gebruik levert geen onevenredige hinder op voor de woonomgeving en doet geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk.
- h. Het gebruik omvat geen verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

6.5.3 Aan-huis-verbonden beroepen

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.5.2 gelden voor aan-huis-verbonden beroepen de volgende bepalingen:

- i. Er mag geen sprake zijn van een bedrijf dat wordt aangemerkt als een inrichting in het kader van de Wet Milieubeheer.
- j. Er vindt geen detailhandel plaats, tenzij ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep.
- k. Indien het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend in een bijgebouw mag de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer bedragen dan 10 m.

6.5.4 Bed & breakfast

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.5.2 gelden voor het gebruik van ruimten ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast de volgende bepalingen:

- a. Bed & breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen.
- b. De uitoefening van een bed & breakfast vindt plaats in het hoofdgebouw.

- c. In afwijking van het bepaalde in lid 6.5.2 onder c geldt een maximum van 4 slaappleatsen per locatie.
- d. In afwijking van het bepaalde in lid 6.5.2 onder e dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

6.5.5 Internetverkoop

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.5.2 gelden voor internetverkoop de volgende bepalingen:

- a. Er mag geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig zijn.
- b. Er mag geen uitstalling ten behoeve van verkoop plaatsvinden.
- c. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse afhalen van goederen.
- d. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse betalen van goederen.
- e. Indien de internetverkoop wordt uitgeoefend in een bijgebouw mag de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer bedragen dan 10 m.

6.5.6 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden voor wonen in woningen ter plaatse van de bestemming Wonen is toegestaan indien ter plaatse van de zuid-west grens van het plangebied en de kadastrale percelen L534 en L535 over een lengte van ca. 70 m1 een hout-beton schutting met een hoogte van circa 190 cm wordt geplaatst.

6.5.7 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', voor zover het artikelen of goederen uit het groothandelsassortiment betreft;
- e. bij aan-huis-verbonden beroepen, voor zover ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
- f. door middel van internetverkoop;
- g. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen,
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel een bedrijfswoning aanwezig dient te zijn;

- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
- f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de bedrijfswoning dient te hebben;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- k. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m¹ van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 7 Waarde – Archeologie - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' 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.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord,

kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op ander wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld.

7.4.2 Uitzondering

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. ten hoogste 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) reiken óf dieper reiken dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 m²;

- b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
- c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen.

7.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 7.2 in acht is genomen.
- b. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

7.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in lid 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Ligging, omvang, wijzigen of verwijderen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
 1. de ligging van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' te verschuiven;
 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' te vergroten of verkleinen;
 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' van de verbeelding te verwijderen;
 4. de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.
- b. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m¹ bedraagt.

9.2 Ondergronds bouwen

9.2.1 Algemene bepaling

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

9.3 Bestaande maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel

gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

1. Bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht.
2. De (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd.
3. Bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.
4. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van aan-huis-verbonden bedrijvigheid en productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied) en/of horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied);
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

10.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient

voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.

- b. Voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

10.3 afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 indien:
 - a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
 - b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
 - d. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden, of;
 - e. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

10.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 6.1 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te zijn dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt in een waterberging met voldoende capaciteit conform een norm van 60 mm/m² verharding, waarbij de waterberging na realisatie in stand moet worden gehouden dan wel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief;
- b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.

10.5 Voorwaardelijke verplichting Flora en Fauna

Het slopen/bouwen op de gronden of het gebruik van gronden ten behoeve van de bestemming Wonen is slechts toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. om nestverlies voor de huismus te compenseren worden mussenviden geplaatst op de oostzijde van het klompengebouw;
- b. sloop- en bouwwerkzaamheden vinden plaats buiten de verstoringsgevoelige broed- en nestperiode van nederlandse broedvogels.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen in geringe mate worden overschreden, voor zover en meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de in dit plan voorgeschreven maten met ten hoogste 10%. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- c. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- d. deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
- e. de toepasselijke bestemmingsplanregel zelf geen mogelijkheid tot afwijking biedt;
- f. De in dit artikel genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;

de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m¹ bedragen.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

13.3 Nadere eisen

Bij toepassing van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 15 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:

bestemmingsplan 'Schootsestraat 45 Schijndel' van de gemeente Meierijstad.