BOPA-ETFAL

Ruimtelijke motivering

Oprichting woningbouwlocatie aan de Rooiseweg Schijndel

Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **BOPA ETFAL-ruimtelijke motivering**
Oprichting woningbouwlocatie aan de Rooiseweg Schijndel

Projectnummer: 2024.116

Datum: 29 oktober 2025

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie 8
1.3 Vigerend omgevingsplan 9
1.4 Leeswijzer 11
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 12
3. PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT 14
Beeldkwaliteitsplan 19
Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering 19
4. BELEIDSTOETS 24
4.1 Inleiding 24
4.2 Rijksbeleid 24
4.3 Provinciaal beleid 29
4.4 Gemeentelijk beleid 48
4.5 Conclusie 62
5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU 63
5.1 Gezondheid als basis 63
5.2 M.e.r.-beoordeling 67
5.3 Archeologie en cultuurhistorie 68
5.4 Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie) 73
5.5 Waterparagraaf 77
5.6 Bodem 80
5.7 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen 82
5.8 Activiteiten en milieuzonering 84
5.9 Geurhinder 89
5.10 Geluid 92
5.11 Luchtkwaliteit 97
5.12 Omgevingsveiligheid 101
5.13 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen 104

5.14 Verkeer en parkeren 109
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 112
6.1 Participatie omgeving 112
7. JURIDISCHE PLANOPZET 113
8. FINANCIËLE HAALBAARHEID 114
8.1 Kostenverhaal 114
9. CONCLUSIE 115

BIJLAGEN

1. Buro Lubbers, VOSP Rooiseweg Schijndel, augustus 2025
   BIJLAGE 1.1 – Plankaart Hooghekke en Rooiseweg Schijndel
2. Bouwstudio DEUX, Ontwerp voor herontwikkeling Hooghekke te Schijndel, 4 september 2025;
3. De Roever Omgevingsadvies, Quickscan milieuaspecten, referentie: 20241290.v02, 13 mei 2025
4. Bureau voor Archeologie, Rooiseweg 8-8A, Schijndel gemeente Meierijstad: bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, 13 mei 2025;
   Bijlage 4.1 – Selectieadvies archeologische monumentenzorg van de gemeente Meierijstad, 27 maart 2025
   Bijlage 4.2 – Den Ouden Bodac Historisch vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten, documentnummer: 250812_H25040_VOB_01, 12 augustus 2025 + OO Bodembelastingkaart
5. BRO, Quickscan Flora en Fauna, projectnummer: 08069, 8 januari 2025
   Bijlage 5.1 – BRO, Effectenanalyse NNB Rooiseweg 8 en 8a, projectnummer: 08069, 4 februari 2025
   Bijlage 5.2 – Movares, Rooiseweg 8/8a Schijndel, rapport vervolgonderzoek flora en fauna, projectnummer: P08069, 11 augustus 2025
6. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Rooisweg 8 Schijndel, referentie: 20241293.v01, 22 november 2024
7. De Roever Omgevingsadvies, Watertoets - Weging van het waterbelang, Rooisweg 8 Schijndel, referentie: 20241294, 19 augustus 2025
8. MILON, Verkennend bodemonderzoek Rooiseweg 8-8a te Schijndel, projectnummer: 20241476, 11 april 2025
9. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Rooiseweg 8 Schijndel, referentie: 20241291.v01, 3 december 2024
10. Adviesgroep AVIV, Notitie externe veiligheid / Uitbreidingsplan Hooghekke in Schijndel, project: 245824, 24 oktober 2024
11. Vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie, 090925
12. Standaardadvies GGD
13. Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan Rooiseweg 8 in Schijndel is een initiatief bij de gemeente Meierijstad ingediend voor een woningbouwontwikkeling. De aanwezige bebouwing op het perceel, met uitzondering van de boerderij/woning, wordt gesloopt en er worden 58 woningen gebouwd, inclusief bijbehorende infrastructurele (parkeer- en verkeers)voorzieningen en groen- en landschapsinrichting. Het aantal van 58 is inclusief de splitsing van de bestaande woning.

In de Structuurvisie Ruimte Schijndel en de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel (aanvulling op de Structuurvisie voor Schijndel uit 2012) zijn potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht. Vastgesteld is dat, om in de woningbehoefte voor Schijndel te kunnen voorzien, uitbreidingslocaties noodzakelijk zijn. De locatie aan Hooghekke is in de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel opgenomen als potentiële uitbreidingslocatie. Met name de ligging ten opzichte van voorzieningen als ook de aanwezige infrastructuur maken dit een kansrijke locatie. De locatie Rooiseweg 8 in Schijndel ligt ook binnen dit aangewezen zoekgebied.

Voor de planlocatie is eind 2023 een intaketafelverzoek (VO-2023-2417) ontvangen voor een woningbouwontwikkeling. Het intakeverzoek is onder voorwaarden positief beoordeeld.

De gemeente Meierijstad heeft als volgt geoordeeld:

- *De planlocatie ligt binnen het zoekgebied voor uitbreiding. Het gebied tussen de Rooiseweg, het Duits lijntje en de Structuurweg vormt een logische uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van Schijndel. De Structuurweg vormt dan aan deze zijde de grens tussen de kern en het buitengebied. In de visiedocumenten is dit benoemd en zijn voorwaarden benoemd waaronder dit gebied te herontwikkeling is. Voorwaarde is een groene afscheiding/strook aan de zuidzijde van de planlocatie en de Structuurweg.*
- *Het initiatief draagt in kwalitatieve en kwantitatieve zin bij aan de woningbouwopgave voor Schijndel. De druk op de Schijndelse woningmarkt is groot. Tot 2035 ligt er een opgave om binnen de kern Schijndel circa 1250 woningen te realiseren. De ruimte ontbreekt voor het realiseren van de benodigde aantallen woningen binnen de kern. Eerder is daarom al aangegeven dat naar uitbreidingslocaties tegen de kern moet worden gezocht om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Vanwege de grote vraag om woningen te realiseren in Schijndel is in de Structuurvisie Schijndel uit 2012 en de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel uit 2020 de locatie benoemd als potentiële uitbreidingslocatie voor woningbouw. Door het saneren van de overige bebouwing ter plaatse van Rooiseweg is het mogelijk om aan de zuidrand van*

Schijndel een afronding te creëren richting de Structuurweg en het buitengebied. Het programma sluit aan op de gewenste verdeling in nieuwbouwprojecten, zoals genomen in de Woonzorgvisie. Met 36 procent sociale huur, 21 procent middeldure koop en 21 procent dure koop wordt er een gevarieerd en grotendeels betaalbaar woningbouwprogramma gerealiseerd.

- *Het stedenbouwkundig ontwerp is afgestemd en door hetzelfde architectenbureau opgesteld als het plan voor de naastgelegen, en grotere ontwikkeling, Hooghekke. Een van de voorwaarden vanuit de intaketafel was dat het plan stedenbouwkundig aan zou sluiten op het ontwerp van Hooghekke. Deze voorwaarde is verder uitgewerkt en verwerkt in het huidige ontwerp. Daarom is aangegeven dat het stedenbouwkundig en landschappelijk concept acceptabel is en meer in detail uitgewerkt kan worden.*

Gemeente Meierijstand heeft twee kanttekeningen geplaatst bij verdere uitwerking van het planvoornemen:

- *Gedurende de uitwerking van het plan is het nog mogelijk dat hier enige wijzigingen in mogelijk zijn. Bij het verder uitwerken van het plan, het opstellen van de ruimtelijke motivering, het uitvoeren van de onderzoeken en de interne en externe beoordeling kan het voorkomen dat voor de haalbaarheid en het verbeteren van het plan nodig is om enkele wijzigingen door te voeren. Daarnaast wordt op dit moment een omgevingsdialoog gevoerd waar mogelijk opmerkingen in gemaakt worden die leiden tot aanpassing in het plan. Voor het woningbouwprogramma zal nog worden bekeken of het mogelijk is om meer variatie aan te brengen in het programma. Er zitten nu meer sociale huurwoningen in het project dan volgens de verdeling van de Woonzorgvisie vereist. Hier is mogelijk ruimte om een klein gedeelte van deze woningen om te zetten naar middeldure huurwoningen. Dit zal in overleg met de ontwikkelaar en de afnemer van de huurwoningen nog nader worden besproken.*
- *Bij de provincie zal een verzoek worden ingediend om de locatie samen met het naastgelegen Hooghekke te herbegrenzen naar stedelijk gebied. De locatie is nu nog gelegen binnen het landelijk gebied. Zoals aangegeven is de planlocatie eerder aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. Met het uitwerken van de plannen zal, net zoals bij de naastgelegen locatie Hooghekke, in overleg worden getreden met de provincie om de ontwikkeling kenbaar te maken en de vervolgprocedure voor herbegrenzing naar stedelijk gebied af te stemmen.*

Binnen de planlocatie blijft de boerderijwoning behouden en wordt alle overige bebouwing gesloopt. De bestaande bomen blijven in het ontwerp zoveel mogelijk behouden en aan de

zuidzijde van de planlocatie blijft een strook richting de Structuurweg vrij van bebouwing. Dit sluit aan op het ontwerp van het naastgelegen plan Hooghekke.

Het initiatief past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit noodzakelijk. Onderhavige rapportage betreft de motivering en verantwoording van de ontwikkeling en gemaakte keuzes.

Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient ook aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. Het motiveren van de afwijking van de geldende functie middels het opstellen van de goede ruimtelijke motivering als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. Het met de ruimtelijke motivering aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. Het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke motivering na indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Met deze ruimtelijke motivering wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren en is gemotiveerd dat de ruimtelijke ingreep mogelijk is vanuit een oogpunt van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl).

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

Onderhavige planlocatie is gelegen in het zuiden van de kern Schijndel. De woonfunctie met een enkele horecafunctie overheerst aan de noordzijde. De ligging in de kernrand zorgt verder voor een omgeving met agrarische functies en de bedrijfsfunctie op bedrijventerrein Rooiseheide (noordwest) en een bedrijfsvestiging aan de zuidzijde (overzijde Structuurweg). De planlocatie wordt begrensd door Het Hooghekke aan de noordzijde, agrarische gronden aan de oostzijde, de Structuurweg (N637) aan de zuidzijde en de Rooiseweg aan de westzijde.

De globale begrenzing van de planlocatie is op navolgende luchtfoto rood omlijnd aangeduid.



Planlocatie

1.3 Vigerend omgevingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt vanaf 1 januari 2024 het tijdelijke deel omgevingsplan. Deze bestaat onder andere uit de ruimtelijke regels uit de vervallen omgevingsplannen.. Conform het vigerende omgevingsplan 'Landelijk gebied' gelden ter plaatse de functies 'Agrarisch met waarden – Open landschap' en 'Wonen' en conform 'Parapluomgevingsplan Archeologie' de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologie 2'. Voorts is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' van kracht.

Op navolgende uitsnede van de verbeelding van het vigerende omgevingsplan zijn de ligging en begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



De voor '<u>Agrarisch met waarden - Open landschap</u>' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;

b. een aan huis verbonden beroep;
c. nevenactiviteiten;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
e. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. bed en breakfast;
i. doeleinden van openbaar nut;
j. erfbeplanting;
k. tuinen;
l. onverharde paden

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 7.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen;
b. nevenactiviteiten zoals opgenomen in 26.1.2 onder c;
c. een aan huis verbonden beroep;
d. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 26.6.1;
e. bed en breakfast;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. ontsluitingswegen;
h. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en nadere detaillering van de bestemming.

Voor het aantal woningen geldt het volgende:
a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.
b. in afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is.

De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' heeft enkel betrekking op bestaande veehouderijbedrijven waarop men al dan niet activiteiten van een uitbreiding wil voorzien. Dat is hier niet van toepassing.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden (AMK-terreinen, de overige terreinen van waarde, de gebufferde historische elementen en de zones met een verwachting op militaire relicten) zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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 50 m^2 en een diepte van meer dan 30 cm 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.

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:

a. 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.
b. De verplichting tot het doen van opgravingen.
c. 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.

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

Afwijking vigerend omgevingsplan

Het plan ziet op de oprichting van woningen op een plek waar thans geen bouwvlak aanwezig is en uitbreiding van het aantal aanwezige woningen niet is toegestaan. Daarmee voldoet het plan primair niet aan de regels van het vigerende omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke motivering. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot de planlocatie en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten van het fysieke milieu en de leefomgeving. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen krijgt aandacht in hoofdstuk 6. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 7, het onderdelen financiële haalbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 tot slot bevat de conclusie.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Onderhavige planlocatie is gelegen in het zuiden van de kern Schijndel. In de directe omgeving bevinden zich diverse functies: wonen, bedrijvigheid en in agrarisch gebruik zijnde gronden. De Rooiseweg is een van de hoofdontsluitingswegen van Schijndel. Op navolgende afbeelding is de planlocatie in relatie tot haar omgeving weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Globale ligging planlocatie

Navolgende foto's betreffen een weergave van de huidige situatie. Achtereenvolgens is een weergave van het bestaande groene karakter in de vorm van houtwallen, de bestaande, te behouden boerderijwoning en de noordelijke grens van de planlocatie aan De Hooghekke (bron: Buro Lubbers).









3. PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT

Vanwege de ligging van de planlocatie mag deze met recht een afronding van de kernrand worden genoemd. Hier gaan het landelijk gebied en stedelijk gebied in elkaar over. De locatie betreft een ruim opgezet stuk grond welke voldoende ruimte biedt voor de oprichting van de geplande woningen, inclusief bijbehorende infrastructurele (parkeer- en verkeers)voorzieningen en groen- en landschapsinrichting.

Bij de vormgeving van het bouwontwerp is een eerste opzet gemaakt voor de ontwikkeling van de woningen. Er is rekening gehouden met de wensen van initiatiefnemer en de voorwaarden gesteld door gemeente Meierijstad.

Buro Lubbers (bijlagen 1 en 2) en Bouwstudio DEUX (bijlage 3) hebben een stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch plan gemaakt met een divers aanbod aan 58 woningen en passend bij de kernrand van Schijndel. Het diverse aanbod uit zich onder meer in de woningtypen met bijbehorende prijscategorieën. Deze is als volgt:

SK	Sociale koop
MD	Middelduur koop
D	Dure koop
SH	Sociale huur
MDH	Middeldure huur

Categorie	**Aantal**
SK	3
MD	20
D	10
SH	21
MDH	4
Totaal	**58**

De verdeling van de woningen is af te leiden uit navolgend kaartbeeld. De huidige boerderijwoning blijft behouden en wordt gesplitst in twee wooneenheden en een appartementenblok is ingetekend aan de zuidoostzijde van de planlocatie.



(bron: Buro Lubbers)

Navolgende afbeeldingen betreffen impressies en sfeerbeelden van het woningbouwplan (bron: Bouwstudio DEUX).





Tweekapper / semi-bungalow (dure koop)



Rijwoningen



Rijwoningen



Appartementen complex (appartement sociale huur)



Ontsluiting patiowoning op 'Het Hooghekke'



Parkeren in het groen



Groene ontsluitingsweg



Parkeren in het groen

Aansluitend op voorgaande afbeeldingen is het initiatiefnemer er alles aan gelegen om de woningen in een groene setting op te richten. Navolgende voorbeelden worden zoveel als mogelijk geïmplementeerd op de planlocatie.



Aan- en bijplanten van houtwallen en groenstroken rondom parkeerplaatsen met inheemse bomen en struiken



Nestkasten en insectenhotel





Insectlokkende planten, heesters en bomen worden in de gedeelde tuin aangeplant



Vleermuisvriendelijke verlichting



Nestpannen en vleermuiskasten





Wadi's met natte plantensoorten vangen al het regenwater op en worden gecombineerd met speelelementen



Regentonnen houden regenwater vast



Platte daken worden uitgevoerd als groendak

Het nieuwbouwplan zal voor het autoverkeer bereikbaar zijn via de Rooisweg (westzijde) en het Hooghekke.

Per woning is ruimte gecreëerd voor voldoende parkeerplekken om zodoende aan de parkeernorm te voldoen. Een en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 5.14.

Verder sluiten de woningen en de planlocatie aan op de uitgangspunten en doelstellingen op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie, hittestress, duurzaamheid en waterberging. Dit uit zich onder meer in groeninrichting, de integratie van de waterberging en zonnepanelen op de daken.

In totaliteit vormt het planconcept een passende, evenwichtige en hedendaagse invulling voor deze thans, grotendeels, zonder bebouwing ingevulde locatie. Het bouwplan zal met respect voor de bestaande woonomgeving worden opgericht.

Beeldkwaliteitsplan
Het stedenbouwkundig plan van Buro Lubbers (zie bijlage 1) en de impressies van Bouwstudio DEUX (zie bijlage 3) gelden tevens als beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de onderhavige ruimtelijke motivering en dient als uitgangspuntendocument en inspiratiebron te worden ingezet bij het verdere ontwerp van de woningen en de openbare ruimte binnen dit gebied. Tevens dient het stuk als toetsingskader voor de welstandcommissie bij de beoordeling van de omgevingsvergunning(en). De voorgestane ontwikkeling steunt zodoende de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering
Landschappelijke inpassing
Uit een landschappelijk inpassingsplan dient te blijken dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse niet schaden. Een landschappelijk inpassingsplan voorziet in een ontwikkeling in natura, waarmee aan de voorwaarden wordt voldaan die de provincie en gemeente stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd en er tevens sprake is van een zorgvuldige afgewogen en duurzame afronding van het stedelijk gebied.

De 3-30-300-regel
Deze regel is een richtlijn voor stedelijke vergroening die stelt dat elke bewoner vanuit huis minstens 3 bomen moet kunnen zien, dat de buurt een 30% kroonbedekking moet hebben, en dat iedereen binnen 300 meter toegang moet hebben tot een park of andere groene ruimte. De regel is ontworpen om de gezondheid en leefbaarheid van steden te verbeteren door meer groen te creëren. Het plangebied staat vol met bestaande en nieuw te plaatsen bomen. Aan de 3 wordt ruimschoots voldaan.

De 30% kroonbedekking zal eventueel nog nader berekend moeten worden; een grove inschatting maakt dat er ca. 120 stuks bomen uiteindelijk in het plangebied zullen staan, bestaand+nieuw te plaatsen. Het plangebied is ca. 1,2ha groot. 30% is dan 3.600m² kroonbedekking. Dat komt neer op ca. 30m² per boom. Dan moet een gemiddelde boom een kroon hebben met een diameter van ca. 6m. De diameter van een boomkroon varieert sterk

afhankelijk van de soort, leeftijd en groeiomstandigheden. Voor een gemiddelde boom kan de diameter bijvoorbeeld 8 tot 12 meter zijn. Aan de 30% kan worden voldaan.
Het plangebied bevat naast private ook een publieke/openbare ruimte. Deze zal grotendeels groen ingericht worden. Aan de 300 wordt voldaan.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering
Artikel 5.11 (kwaliteitsverbetering landschap) Omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat een omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan.

Voor de landschapsanalyse en uitwerking kwaliteitsverbetering van Buro Lubbers wordt verwezen naar bijlage 2.

Perspectief
Met de voorgenomen (her)ontwikkeling ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze levert het initiatief een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

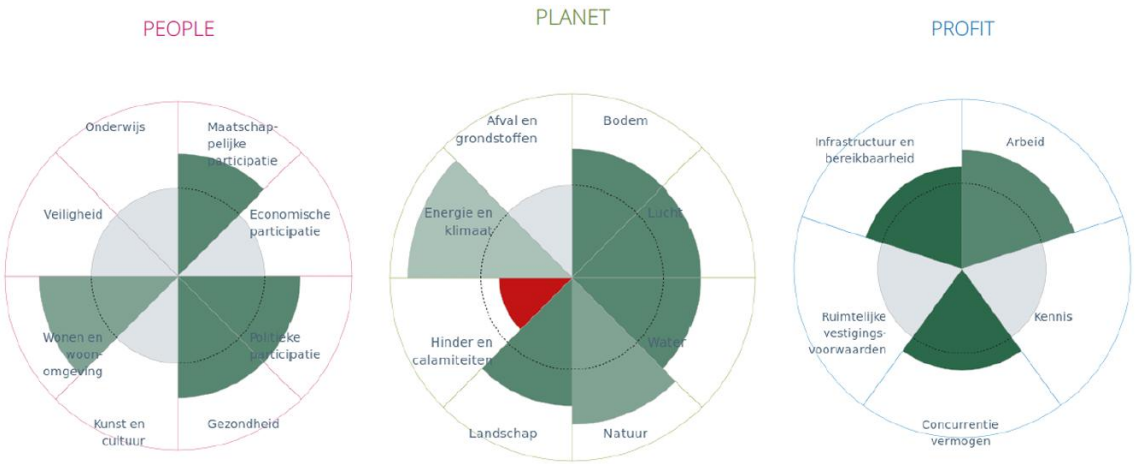
Geconcludeerd kan worden dat het herbestemmen in de vorm van het toevoegen van wooneenheden bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Duurzaamheid
Het planvoornemen is meetbaar en zichtbaar duurzaam van karakter. Navolgend is een weergave van de wijze waarop het planvoornemen als duurzaam op het gebied van people, planet, profit kan worden beoordeeld.

- People: In Schijndel is er behoefte aan nieuwe woningen. Het plan voorziet in nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen waaronder sociaal huur, goedkope koop, levensloopbestendige woningen en duurdere woningen. Omwonenden van de

ontwikkeling worden in de gelegenheid gesteld om deel te nemen aan de omgevingsdialoog voor de ontwikkeling.

- Planet: Meer bewoners betekent ook meer verharding. Een deel hiervan wordt met een deugdelijke landschappelijke inpassing gecompenseerd. In het plan zal voldoende ruimte zijn voor groen en waterberging. Op het gebied van duurzaamheid zullen de woningen volgens de laatste duurzaamheidsnormen worden gerealiseerd. Dit biedt de mogelijkheid voor een duurzaam ontwerpen woonwijk met aardgasvrije woningen, zonnepanelen, oplaadpunten elektrische auto's etc.
- Profit: De bouw van de woonwijk zorgt voor werkgelegenheid.



Individuele lucht-water warmtepomp

In dit project wordt gekozen voor een individuele lucht-water warmtepomp. Dit is een type warmtepomp dat warmte uit de buitenlucht haalt en die via een watercircuit (meestal in vloerverwarming, radiatoren of een boiler) afgeeft aan de woning. Er is gekozen voor individuele installaties omdat dit meer vrijheid, eenvoud en zelfstandigheid biedt.

Energietransitie

De toepassing van energietransitie in een nieuwbouwplan is van cruciaal belang voor het realiseren van duurzame, energie-efficiënte en milieuvriendelijke gebouwen. De energietransitie heeft als doel om over te stappen van traditionele, op fossiele brandstoffen gebaseerde energiebronnen, naar hernieuwbare en schone energiebronnen. Bij het ontwerpen en bouwen van een nieuwbouwproject is het daarom essentieel om vanaf het begin rekening te houden met innovatieve en duurzame energieoplossingen.

Een belangrijk aspect van de energietransitie in nieuwbouwplannen is de integratie van hernieuwbare energiebronnen. Voor onderhavig planvoornemen kan dit bestaan uit toepassing van zonnepanelen, gebruik maken van geothermische energie of beter omgaan met huishoudelijk water en hemelwater. Het implementeren van zonnepanelen op daken, het gebruik van geothermische warmtepompen en het beter omgaan met water kunnen bijdragen aan het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het minimaliseren van de ecologische voetafdruk van het gebouw.

Energie-efficiëntie speelt ook een sleutelrol in de energietransitie van nieuwbouwplannen. De woningbouw zal gecombineerd kunnen worden met toepassing van hoogwaardige isolatie, efficiënte ventilatiesystemen en geavanceerde verlichtingstechnologieën. Het verbruik van energie zal hierdoor aanzienlijk verminderen. De nieuwbouw draagt in ieder geval de volgende onderdelen van energietransitie met zich mee: de woningen worden gasloos opgericht en er worden extra PV-panelen (zonnepanelen) aangebracht.

Klimaatadaptatie

Het integreren van klimaatadaptatie in een nieuwbouwplan is een tweede, essentieel belang om te anticiperen op de steeds veranderende klimaatomstandigheden en de impact ervan op de gebouwde omgeving. Klimaatadaptatie omvat maatregelen die ervoor zorgen dat gebouwen en hun omgeving veerkrachtiger zijn tegen extreme weersomstandigheden, zoals overmatige regenval, hittegolven en overstromingen.

Een belangrijke focus bij het ontwerpen van nieuwbouwprojecten met klimaatadaptatie in het achterhoofd is watermanagement. Voorbeeld van maatregelen zijn de toepassing van groene daken, regenwaterinfiltratiesystemen en strategisch geplaatste waterretentiegebieden. Door deze maatregelen te integreren, kan overtollig regenwater effectief worden afgevoerd, overstromingsrisico's worden verminderd en de belasting van het rioleringssysteem worden verlicht.

Onderhavig planvoornemen heeft een uitbreiding van verhard oppervlak ten aanzien van de huidige braakliggende situatie tot gevolg. De overige ruimte is groen van karakter en omvat dan ook een bovengemiddelde infiltratiecapaciteit voor hemelwater (bergen en infiltreren) en heeft met de groenvoorziening een positieve bijdrage ter voorkoming van hittestress.

Voort wordt een afkoppeling van de hemelwaterafvoer geïntegreerd, wordt de openbare ruimte ingericht met veel groen en parkeren op halfverharding, er zal worden voldaan aan de

maximum MPG-waarde (MilieuPrestatie gebouwen) volgens bouwbesluit waarbij ook het plan getoetst wordt aan de BCI (Building Circularity Index).

Natuurinclusief Bouwen
Het doel van natuurinclusief bouwen is om de leefomgeving voor mens en dier te verbeteren door in het ontwerp, tijdens de bouw en in het gebruik kwalitatieve ruimte te bieden aan planten, dieren en insecten.

In het Project Rooiseweg wordt op de navolgende wijze aandacht geschonken aan natuurinclusief bouwen:

Het project behelst o.a. veel biodivers groen (bijv. bijvriendelijke bloemen en struiken met bessen) en bomen, een viertal wadi's, een half verharding voor het parkeren en een takkenril (een natuurlijke haag of een haag van gestapelde takken/snoeihout) aan de oostzijde van het plangebied ten behoeve van de aanwezige steenmarters (tijdens de bouw zal er voorzien worden in een tijdelijke voorziening voor de steenmarters door de aanleg van een viertal zogenaamde marterhopen).
Het bestaande groene karakter van de locatie blijft dus behouden en de bewoners zullen dat straks ook gaan ervaren. Ze komen letterlijk dichter bij de natuur te staan. Hittestress wordt voorkomen door het in ruime mate aanwezige groen in het plan en het zorgvuldige ontwerp van de woningen m.b.t. de TO-juli. Het vele groen zorgt ook voor een betere luchtkwaliteit en binding van CO2. Klimaatadaptatie is voor wat betreft eventuele hevige regenval geregeld d.m.v. aanwezige de wadi's en de half verharding.

Verder zal nog aandacht worden geschonken aan de verlichting in het gebied ('lichtvervuiling' in de nacht zal zoveel als mogelijk voorkomen worden). Nestkasten in/aan de gevels van de woningen zijn optioneel.

4. BELEIDSTOETS

4.1 Inleiding

In het kader van de ruimtelijke motivering is onderzocht of het hiervoor beschreven planinitiatief past binnen het geldende beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk komen de bevindingen met betrekking tot het relevante ruimtelijke beleid aan de orde

4.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,

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

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(locatie)
Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 58 woningen. Het plan draagt bij aan de opgave om tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de bestaande Nederlandse woningvoorraad. Met deze ontwikkeling wordt zorg gedragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Hierbij worden kwaliteit en bereikbaarheid onder meer als uitgangspunten genomen, waardoor een goede leefomgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt bij het realiseren van de woonwijk rekening gehouden met het veranderende klimaat en wordt middels diverse maatregelen ervoor gezorgd dat er sprake is van een klimaatbestendige ontwikkeling. Op deze manier draagt het planvoornemen bij aan de nationale doelstelling om de gebouwde omgeving in 2050 CO_2-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Bovendien blijkt uit diverse uitgevoerde onderzoeken dat de ontwikkeling geen negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid heeft. Hiermee wordt een gezonde en veilige fysieke leefomgeving gewaarborgd.

De voorliggende planlocatie is verder niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een ‘zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten’, als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op de onderhavige ruimtelijke motivering. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie
Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving)
Toetsingskader
De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel. De Ladder geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De behoefte wordt aan de toelichting van een omgevingsplan toegevoegd. Dit op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

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

ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

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

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

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

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

De ruimtelijke motivering van het planvoornemen moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het

niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de ruimtelijke motivering een beschrijving van de behoefte te bevatten.
Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

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

Doorwerking plan(locatie)
Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 58 woningen in het buitengebied van Schijndel. Hiermee is er sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen moet worden gezien als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Met het realiseren van in totaal 58 woningen wordt ingespeeld op de provinciale behoefte om 120.000 nieuwe woningen in Noord-Brabant te realiseren. Specifiek voor Schijndel draagt het plan bij aan de woningbehoefte van 1250 woningen in Schijndel. Het plan is in lijn met de uitgangspunten en doelstellingen van het 'Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad' waarbij ook op uitbreidingslocaties mag worden gebouwd om op korte termijn te voldoen aan de woningbouwbehoefte. Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende doelgroepen.

Tot 2035 ligt er een opgave om binnen de kern Schijndel circa 1250 woningen te realiseren. De ruimte ontbreekt voor het realiseren van de benodigde aantallen woningen binnen de kern. Eerder is daarom al aangegeven dat naar uitbreidingslocaties tegen de kern moet worden gezocht om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Vanwege de grote vraag om woningen te realiseren in Schijndel is in de Structuurvisie Schijndel uit 2012 en de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel uit 2020 de locatie benoemd als potentiële uitbreidingslocatie voor woningbouw. Door het saneren van de overige bebouwing ter plaatse van Rooiseweg is het mogelijk om aan de zuidrand van Schijndel een afronding te creëren richting de Structuurweg en het buitengebied. Het programma sluit aan op de gewenste verdeling in nieuwbouwprojecten, zoals genomen in de Woonzorgvisie. Meer dan 50% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur of goedkope koop.

Onderhavig plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Schijndel en grenst direct aan het bestaande stedelijke gebied en ‘overschrijft’ grotendeels als het ware een bestaande woonbestemming.

Hoewel bij het realiseren van nieuwe woningen de voorkeur bij inbreidings- en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied ligt, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Een ontwikkeling van deze omvang is niet mogelijk binnen inbreidings- en transformatielocaties. Aangezien de ontwikkeling voorziet in een groot deel van de woningbehoefte binnen Schijndel, Meijerijstad en Noord-Brabant, wordt de planlocatie toch als een geschikte locatie gezien. Voorliggend plangebied is bovendien gelegen in de 'Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel' aangemerkt als gebied met 'Visie woninguitbreiding toekomst'.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Meierijstad. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

Conclusie
Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant
Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor de provincie Noord-Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Volgens de Omgevingswet (Ow) staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Omgevingsvisie Noord-Brabant voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt

in diverse programma's. Er is ook een TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Die wordt hierna behandeld.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ‘zuinig ruimtegebruik’ met daaraan gekoppeld de ‘concentratie van verstedelijking’. De accenten moeten hierbij liggen op ‘inbreiding’ en ‘herstructurering’.

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

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

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

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

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

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

Instructieregels Provincie
Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies (Omgevingsverordening Noord-Brabant) het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Omgevingsverordening Noord-Brabant
Provinciale Staten kunnen bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels). De instructieregels in hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad (of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betrekt bij de vaststelling van een omgevingsplan. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. Dat is afhankelijk van het onderwerp en het doel waarvoor de regel is gesteld. De instructieregels uit hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook van toepassing op een:
buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
projectbesluit.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bepaalt de wet dat de instructieregels uit deze verordening gelden als beoordelingsregel voor de vergunningverlening.

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

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



De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
In artikel 5.7 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Ov) is opgenomen dat een plan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor het realiseren daarvan wordt toepassing gegeven aan:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8 Ov);
2. De lagenbenadering (art. 5.9 Ov);

3. Meerwaardecreatie (art. 5.10 Ov).

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag (bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel) voor bebouwing, bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking en gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

2. *De lagenbenadering*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen, waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

3. *Meerwaardecreatie*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige 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 en ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Ov kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

<u>Doorwerking plan(locatie)</u>

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Verwezen wordt naar de Laddertoets, zoals opgenomen in paragraaf 4.2.

2. *De lagenbenadering*

Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd; zie hiervoor op de eerste plaats het stedenbouwkundig plan en de landschapsanalyse, zoals uitgevoerd door Buro Lubbers (bijlage 1). Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied zijn daarbij in acht genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging tot stand gekomen. Verder zijn in hoofdstuk 5 van deze toelichting de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.

Hiermee is de lagenbenadering onderbouwd en zijn de principes van water en bodem sturend en is tevens de klimaatonderlegger betrokken. Vanuit deze onderbouwing kan ook nader worden ingegaan op deze locatiekeuze voor woningbouw.

Aandachtspunten:

- Ontsluiting via het Hooghekke dient op een juiste wijze laten aansluiten op huidige wegenstructuur evenals het regionale fiets- en wandelnetwerk
- Versterken groenstructuren; NNN-gebieden aan Noordzijde, groenstructuur Rooiseweg men houtwal westzijde behouden dan wel versterken in het ontwerp
- Juiste aansluiting huidige waternetwerk; waterbergingsopgave in en rondom het gebied op juiste manier aansluiten en bergen.

Wat betreft de effecten op de bovenste laag zijn de effecten op het milieu beschreven in hoofdstuk 5. Er zijn geen effecten op de bovenste laag.

3. *Meerwaardecreatie*

- het realiseren van nieuwe woningen met een divers programma dat tegemoet komt aan de behoefte uit de regio;
- het realiseren van nieuwe woningen die ingepast zijn in het landschap, waardoor er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk ontstaat;

- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op de planlocatie en welke niet.

Thema / kaartnaam	**Van toepassing**
Milieubeschermingsgebied, natuur, water en wegen	**Ja**
Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	Nee
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	Nee
Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant.	**Ja**
Specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied	**Ja**
Watersystemen, -veiligheid en -berging	**Ja**
Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur	**Ja**

Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen
Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen' is de planlocatie aangeduid als 'Verbod uitbreiding veehouderij', 'Diep grondwaterlichaam' en 'Geen attentiezone waterhuishouding'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Voor een veehouderij die is gevestigd binnen de locatie Beperkingen veehouderij, wordt ingestemd dat het houden van vee planologisch wordt verboden op de locatie. Deze aanduiding is niet van toepassing op de huidige en toekomstige situatie alhier.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op grond van Artikel 4.21 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting om vanuit de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn om het grondwater dat nu en voor de toekomst geschikt is voor de winning van drinkwaterwater bestemd voor menselijke consumptie te beschermen. De onconventionele winning van koolwaterstoffen brengt risico's met zich mee, die de kwaliteit van het grondwater voor drinkwaterwinning dat bestemd is voor menselijke consumptie bedreigen. Omdat de risico's van deze onconventionele boringen naar koolwaterstoffenonbekend en wellicht onbeheersbaar zijn, is het nodig de grondwaterlichamen die geschikt zijn voor het onttrekken van water bestemd drinkwaterwinning voormenselijke consumptie te beschermen met een verbod.

Een omgevingsplan ter plaatse van Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Aangezien in onderhavig geval geldt dat er geen sprake is van een attentiezone waterhuishouding, is er ook geen sprake van feitelijke bescherming.

Doorwerking plan(locatie)
De aanduidingen ‘Beperkingen veehouderij’, ‘Diep grondwaterlichaam’ en ‘Geen attentiezone waterhuishouding’ hebben geen invloed op onderhavig planvoornemen. Andersom zullen de voorgenomen activiteiten in de vorm van de oprichting van ruim 50 geen invloed hebben op de beide aanduidingen.

Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant
Binnen het kaartbeeld ‘Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant’ is de planlocatie aangeduid als ‘Landelijk gebied’ en ‘Beperking grootschalige logistiek’. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij omgevingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Conform artikel 3.6 van de TAM-Omgevingsverordening wordt het doel benoemd om hierbij bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden, zoals bebouwingsconcentraties, mogelijk.

Artikel 5.77 Wonen
Lid 1
Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;

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

Lid 2

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

a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
    1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
    2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen de locatie Landelijk gebied wordt gerealiseerd. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar welk gebied daarvoor in aanmerking komt en onder welke voorwaarden. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 5.8 ;
b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9 ; en
c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10 .

Bij de afweging van nieuwe stedelijke ontwikkellocaties is vanuit voorzorg en klimaatrobuust ontwikkelen een goede toepassing van de lagenbenadering en het principe van water en bodem sturend essentieel.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van de Omgevingsverordening aangemerkt als landelijk gebied waar niet rechtstreeks een stedelijke ontwikkeling als de onderhavige mogelijk is.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen , wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ; en
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1
In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

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

Lid 2
Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.
Lid 3
Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting
Lid 1
Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2 , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2
Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap
Lid 1
Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
Lid 2
Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3
Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

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

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

Doorwerking plan(locatie)

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 58 woningen in het buitengebied van Schijndel. Hiermee is er sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen moet worden gezien als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Met het realiseren van in totaal 58 woningen wordt ingespeeld op de provinciale behoefte om 120.000 nieuwe woningen in Noord-Brabant te realiseren. Specifiek voor Schijndel draagt het plan bij aan de woningbehoefte van 1250 woningen in Schijndel. Het plan is in lijn met de uitgangspunten en doelstellingen van het 'Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad' waarbij ook op uitbreidingslocaties mag worden gebouwd om op korte termijn te voldoen aan de woningbouwbehoefte. Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende doelgroepen.

Tot 2035 ligt er een opgave om binnen de kern Schijndel circa 1250 woningen te realiseren. De ruimte ontbreekt voor het realiseren van de benodigde aantallen woningen binnen de kern. Eerder is daarom al aangegeven dat naar uitbreidingslocaties tegen de kern moet worden gezocht om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Vanwege de grote vraag om woningen te realiseren in Schijndel is in de Structuurvisie Schijndel uit 2012 en de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel uit 2020 de locatie benoemd als potentiële uitbreidingslocatie voor woningbouw. Door het saneren van de overige bebouwing ter plaatse van Rooiseweg is het mogelijk om aan de zuidrand van Schijndel een afronding te creëren richting de Structuurweg en het buitengebied. Het programma sluit aan op de gewenste verdeling in nieuwbouwprojecten, zoals genomen in de Woonzorgvisie. Meer dan 50% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur of goedkope koop.

Onderhavig plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Schijndel en grenst direct aan het bestaande stedelijke gebied en ‘overschrijft’ grotendeels als het ware een bestaande woonbestemming.

Hoewel bij het realiseren van nieuwe woningen de voorkeur bij inbreidings- en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied ligt, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Een ontwikkeling van deze omvang is niet mogelijk binnen inbreidings- en transformatielocaties. Aangezien de ontwikkeling voorziet in een groot deel van de woningbehoefte binnen Schijndel, Meijerijstad en Noord-Brabant, wordt de planlocatie toch als een geschikte locatie gezien. Voorliggend plangebied is bovendien gelegen in de 'Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel' aangemerkt als gebied met 'Visie woninguitbreiding toekomst'.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Meierijstad. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

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

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het wenselijk om geen nieuwe ruimte aan te boren om woningbouw te laten plaatsvinden. Echter ligt er ook een landelijke, provinciale en lokale woningbouwopgave. Om hier aan te kunnen voldoen zullen ook gronden buiten bestaande stads- en dorpskernen dienen te worden aangeboord om het wonen een plek te bieden.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is gericht op het zoveel mogelijk concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Er wordt aansluiting gevonden op artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik door te nieuw aan te boren ruimte zorgvuldig in te richten. Dat betekent dat er compact wordt gebouwd, maar dat er voldoende ruimte is voor groen om kleinschalige landschapsontwikkeling te bevorderen, uitstraling van de nieuwe wijk te optimaliseren, wateroverlast te voorkomen en bestaande kwaliteiten te integreren in de nieuwbouwlocatie.

Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de Omgevingsverordening Noord-Brabant specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem. Geen van deze aspecten is op voorhand specifiek van toepassing op onderhavig plangebied.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied zijn daarbij in acht genomen. In het stedenbouwkundig (structuur)plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging tot stand gekomen. Verder zijn in hoofdstuk 5 van deze toelichting de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn. Hiermee is de lagenbenadering onderbouwd en zijn de principes van water en bodem sturend en is tevens de klimaatonderlegger betrokken. Vanuit deze onderbouwing kan ook nader worden ingegaan op deze locatiekeuze voor woningbouw.

De nieuw te realiseren woonlocatie wordt landschappelijk ingepast, waarbij er rekening is gehouden met ecologische-,landschappelijke- en milieutechnische waarden en kwaliteiten. Daarnaast zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat de randen van het plangebied een open karakter behouden en er overal het landschap beleefbaar is.

Artikel 5.11 bepaalt dat een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan.

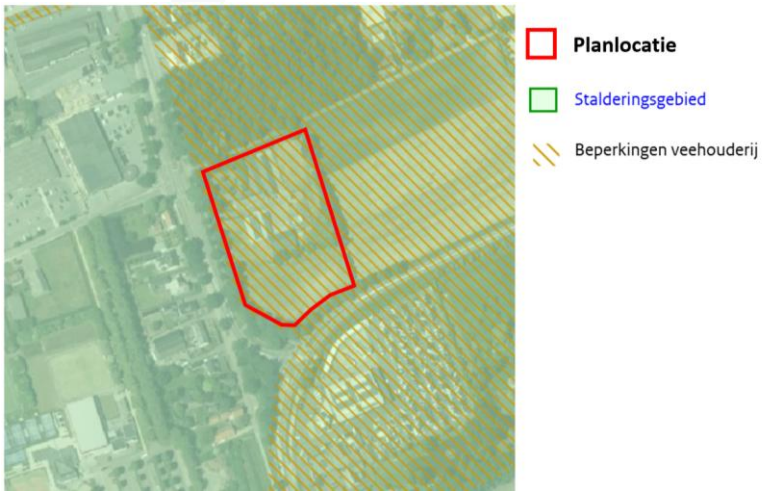
Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing ;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Voor de berekening van 1% van de uitgifteprijs van de grond wordt verwezen naar navolgende tabel welke is opgenomen in het plan van Buro Lubbers (zie bijlage 1).

Onderhavig planvoornemen betreft een transformatie van een bestaande locatie, waarbij een stedelijke functie in de vorm van woningen wordt ingepast als nieuwe, gepaste invulling van de bestaande dorpsrand. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern, stedelijk gebied. De aanduiding ‘Beperking grootschalige logistiek’ is niet van toepassing.

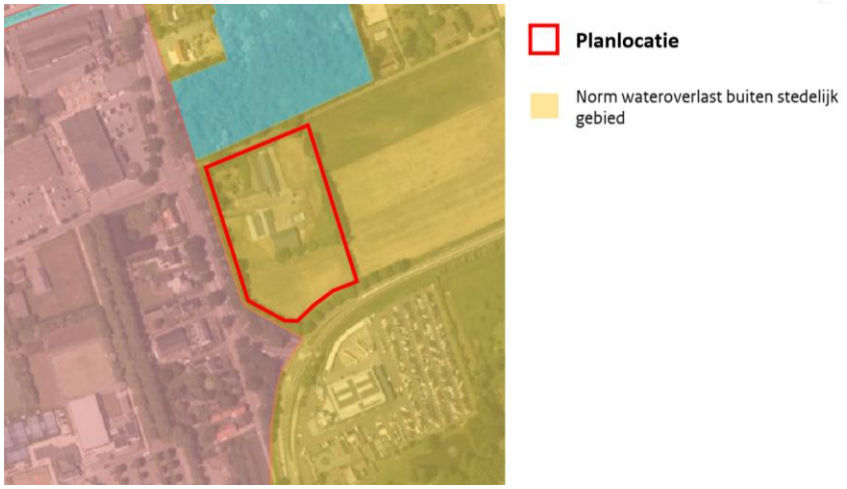
Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied
Binnen het kaartbeeld ‘Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied’ is de planlocatie aangeduid als ‘stalderingsgebied’ en ‘beperkingen veehouderij’. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduidingen ‘stalderingsgebied’ en ‘beperkingen veehouderij’ hebben enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van ruim 50 woningen in bestaande stedelijk gebied van Schijndel. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering en beperkingen veehouderij hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(locatie)
De aanduidingen binnen het kaartbeeld ‘Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied’ zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging
Binnen het kaartbeeld ‘Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging’ is de planlocatie aangeduid als ‘norm wateroverlast buiten stedelijk gebied’. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig projectgebied is gelegen buiten het stedelijke gebied van Schijndel. De norm ten aanzien van wateroverlast buiten het stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

a. 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
b. 1/50 per jaar voor gebieden met glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
c. 1/25 per jaar voor gebieden met akkerbouw;
d. 1/10 per jaar voor grasland en overige gebieden.

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(locatie)

De genoemde inspanningsverplichting is van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie binnen de planlocatie waarbij nieuwbouw plaatsvindt. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de omgang met hemelwater binnen de planlocatie. De watertoets als geheel is als bijlage 7 aan deze motivering toegevoegd.

Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur

Binnen het kaartbeeld ‘Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur’ is de planlocatie aangeduid als ‘attentiezone geluid provinciale weg’. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Vanuit de bescherming van een goed woon- en leefklimaat en het voorkomen van saneringssituaties gelden er voorwaarden aan het oprichten van geluidgevoelige gebouwen langs provinciale wegen. Bij een geluidbelasting tot 55 dB L_{den} is een geluidgevoelig gebouw altijd toegestaan. De geluidbelasting wordt hierbij conform de geldende meet- en rekenvoorschriften bepaald op representatieve waarneemhoogtes.

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

Doorwerking plan(locatie)
Ten aanzien van onderhavig planvoornemen geldt dat via een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai de mogelijke geluidbelasting in beeld gebracht moet worden. In onderhavig geval is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in 5.10 van deze motivering en het volledige onderzoeksrapport als bijlage 10 aan deze motivering is toegevoegd.

Brabantse Agenda Wonen
Toetsingskader
Op 19 september 2017 hebben de Provinciale Staten de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De Brabantse Agenda Wonen is gericht op het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige

wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Middels deze agenda wordt aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met zo'n 120.000 woningen toenemen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, betaalbare koop en middeldure huur, blijft een punt van aandacht.

Uitbreidingslocaties
Om in te spelen op bovengenoemde prognoses en ambities dient het planaanbod, zowel kwalitatief, kwantitatief als ruimtelijk, regionaal afgewogen te worden. De Brabantse Agenda Wonen legt het accent op duurzame verstedelijking en op ‘goede woningbouwplannen’ die in lijn hiermee worden ontwikkeld. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties hierbij de voorkeur hebben, kan slechts met transformatie en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied niet worden voldaan aan de prognoses, ambities en vraag naar woningen, waardoor uitbreiding onontkoombaar is. Een duurzaam verstedelijkingsbeleid vraagt hierbij om regionale afweging én afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen én uitbreidingslocaties (richtinggevend principe). Hierbij dient ook rekening te worden gehouden de ruimtelijke-kwalitatieve opgaven en de veranderende vraag op de woningmarkt. Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen. De 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' sluit aan bij een duurzaam verstedelijkingsbeleid, waarbij in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning in het buitengebied ontwikkeld kan worden.

Doorwerking plan(locatie)
Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 58 woningen in de kernrandzone van Schijndel. Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende doelgroepen.

Met de toevoeging van in totaal 58 woningen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de concrete behoefte van 120.000 nieuwe woningen. Hoewel bij het realiseren van nieuwe woningen de voorkeur bij inbreidings- en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied ligt, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Desondanks is het plangebied een geschikte locatie, aangezien voorliggend plangebied in de kernrandzone, direct grenzend aan het stedelijk gebied.

Middels een Ladderonderbouwing is tevens onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de behoefte naar nieuwe woningen, met bijbehorend programma, tegemoet komt en er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik Met de realisatie van in totaal 58 woningen wordt invulling gegeven aan de ambities en uitgangspunten van de provincie.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Brabantse Agenda Wonen.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5.

4.4 Gemeentelijk beleid
De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het Actieplan Woningbouw (2021), de Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel, het Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad, de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad, Woonzorgvisie 2024, het Paraplu-omgevingsplan parkeren, de Welstandsnota Meierijstad 2018 en het Programma Water en Riolering Meierijstad (PWR, 2022). Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting.

Actieplan Woningbouw (2021)
Toetsingskader
Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

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

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar

ook naar de lange termijn. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar de gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. *de dynamiek van de woningmarkt:*
   een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. *wonen, welzijn en zorg:*
   de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. *duurzaamheid:*
   aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. *leefbaarheid:*
   een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen.

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

Doorwerking plan(locatie)

De 58 woningen zijn divers van karakter: in uitstraling, opbouw, verkoopprijs en type (sociaal en koop). Navolgend is de gewenste verdeling van de woningen weergegeven naar sociaal en koop en mogelijke prijscategorie.

Verdeling woningtypes

Sociaal	36%
Goedkope koop	21%
Middeldure koop	21%
Dure koop	21%
Totaal	100%

Het op de markt brengen van de op te richten woningen kan zorgen voor een stimulans op de doorstroming binnen de woningmarkt binnen de kern Schijndel en de gemeente Meierijstad. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, betaalbare, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte. Het plan sluit expliciet aan bij de ambitie en wens die gemeente Meierijstad uitspreekt in haar Woonvisie Meierijstad.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Actieplan Woningbouw uit 2021.

De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel
Toetsingskader
Op 24 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel vastgesteld. Dit beleidsdocument legt de gewenste en verwachte ruimtelijke ontwikkeling tot 2028 voor de kern Schijndel in grote lijnen vast. In de notitie is middels een ruimtelijke, landschappelijke en maatschappelijke analyse onderzocht op welke wijze in de woningbehoefte kan worden voorzien en tegelijkertijd een compacte kern van Schijndel kan worden behouden.

De Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel vormt de opmaat naar de omgevingsvisie. Als vervolg op de Structuurvisie Ruimte uit 2012 van de voormalige gemeente Schijndel en als input voor de Omgevingsvisie is er voor Schijndel een ruimtelijke analyse en functionele ‘update’ gemaakt. In de Woonvisie uit 2018 is de kwantitatieve woningbehoefte voor Schijndel opgenomen. In deze Bouwsteen wordt onder meer ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteitskaders.

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

Analyse
In de ruimtelijke analyse van Schijndel zien we dat dit dorp zich lineair ontwikkeld heeft op een hoger gelegen zandrug tussen de Dommel en de Aa. De centrale dorpsweg, de Hoofdstraat heeft drie kernen gekend rondom drie kerken, waar woonbebouwing en voorzieningen gesitueerd waren. Vanuit deze kernen is Schijndel gegroeid aan weerszijden van de bebouwing langs de hoofdweg op de iets lager gelegen gronden achter de zandrug.

Die ontwikkeling is zo gegaan dat er steeds groene ruimte tussen de bebouwing open bleef, met bospercelen en agrarische grond. Hier werden de groene voorzieningen voor de nieuwe woonbuurten in gesitueerd, zoals sportvelden en parken. Zo zijn de voor Schijndel kenmerkende 'groene wiggen' ontstaan, die door de bewoners van Schijndel als een belangrijke kwaliteit gezien worden. Dorp en land zijn sterk verweven. Iedereen woont dicht bij het landschap; veel mensen wonen aan het groen door de grote randlengte van de wiggen én vanuit de groene wiggen wandel of fiets je via de wiggen naar het buitengebied toe.

Althans tot het jaar 2000, toen de Structuurweg gereed kwam, die als een ceintuur langs de noord-oost en oostzijde van Schijndel is gelegd. De fysieke relaties met het dal van de Aa zijn toen op een aantal plaatsen opgeheven in verband met de doorstroomcapaciteit en verkeersveiligheid. Door de aanleg van een geluidswal langs de Structuurweg is ook de visuele relatie, vanuit het dorp met het landschap en omgekeerd, verbroken. De woonbebouwing is door gezet tot aan de geluidswal. De verwevenheid van dorp en land bestaat hier niet meer. Daarom is niet overwogen om voor uitbreidingslocaties verder in noordoostelijke richting te zoeken.

Daarbij kwam dat Wijbosch al flink is gegroeid in de richting van Schijndel en dat Meierijstad wil voorkomen dat de afzonderlijke kleine kernen met cultuurhistorische kwaliteiten onderdeel worden van de grote kernen. Meierijstad onderscheidt zich van andere steden door de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle plekken verspreid in de hele gemeente, bestaande bij de gratie van de wisselwerking tussen dorps en landelijk gebied, en wil dat graag zo houden. De nabijheid van het landschap is een belangrijke waarde voor de afzonderlijke kernen van Meierijstad.

Voor de toekomstige uitbreidingen is daarom ook gekeken naar de zuidwestelijke rand van Schijndel. Ook hier bestaat een meanderende rafelige dorpsrand en dringen groene wiggen diep in het dorp door.

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

1. Compacte bebouwingsopzet op de smalle dekzandrug;
2. Groene wiggen, die diep doordringen tot in de bebouwde kom van het dorp;
3. Robuuste bomenstructuur, langs wegen en paden in het dorp die naar het omliggende landschap leiden en van cultuurhistorische waarde kunnen zijn, maar ook vanuit ecologie, klimaatadaptatie en tegengaan van hittestress van belang zijn;
4. Compacte dorpskern: huiskamer van Schijndel;
5. 't Noord en 't Zuid;
6. Compleet aanbod van onderwijsvoorzieningen;
7. Bloeiend verenigingsleven;
8. Kunst en Cultuur;
9. Kleinschalige bedrijventerreinen in gebied in de dorpsstructuur;
10. Dorpse bebouwing;
11. Zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

De juiste woningen moeten op de juiste plaats worden gebouwd. Toekomstbestendig bouwen betekent doorstroming bevorderen, zodat de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk benut blijft. Transformatie van vrijkomende bebouwing, mits geschikt, kan eveneens worden benut. Hoewel inbreidings-en transformatielocaties de prioriteit hebben, is er ook

gezien de behoefte op korte termijn aan nieuwbouw, uitbreiding nodig. Uit de analyse is immers gebleken dat alleen met inbreiding niet in de volledige opgave kan worden voorzien.

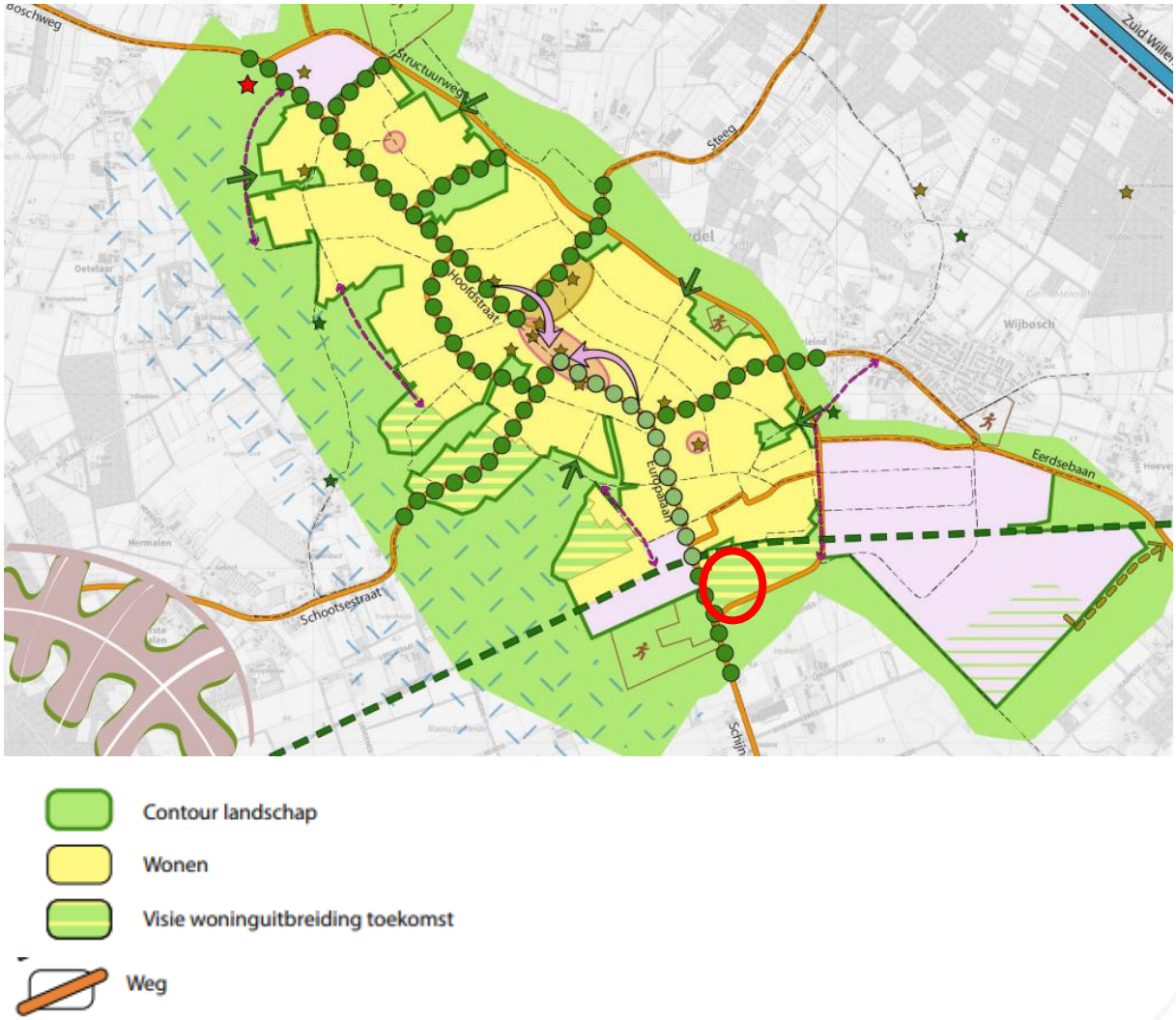
Dorpsuitbreiding Schijndel
Dorpsuitbreiding is alleen dan aan de orde, wanneer naast de andere genoemde opties versnelling noodzakelijk blijkt. Het is dan denkbaar dat er aan de rand van het dorp een uitbreiding van woningen komt. Ook hiervoor geldt dat dit bij voorkeur op locaties gebeurt waar ruimtelijke/milieu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

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

Voor uitbreiding komen de locaties in aanmerking die een kwalitatieve verbetering voor het dorp betekenen. In de Bouwsteen is het eikenblad gebruikt als symbool van de ruimtelijke basisstructuur van Schijndel. Hier kunnen we duurzame woonbuurten maken, die de bestaande wiggen vergroten door erlangs te gaan bouwen richting buitengebied. Door deze tevens te situeren aan bestaande wegen richting de Hoofdweg in Schijndel, die nog voldoende capaciteit hebben om toename van dorpsverkeer te verwerken, de Langstraat, de Schootsestraat, en de Putsteeg, is er geen Structuurweg nodig langs deze kant van het dorp en kan de verwevenheid van dorp en land blijven bestaan. Voor de nieuwe woonbuurten is alleen de aanleg van een interne verkeersstructuur nodig, waardoor de hoeveelheid te realiseren verharding beperkt kan blijven. Vanuit duurzaamheidsperspectief is dit een belangrijke overweging.

In alle toekomstige ontwikkelingen is de 'eikenbladstructuur' leidend. Dit houdt in dat de rafelrand en groene wiggen behouden dienen te blijven. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen de randlengte met het landschap zo groot mogelijk houden. Dat betekent dat de groene lobben gehandhaafd dienen te worden.

Op onderstaande kaart zijn onder meer de dorpsuitbreidingslocaties aangegeven. De planlocatie is hierin globaal rood omcirkeld.



Uitgangspunten woningbouwopgaven

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

- ‘Bij alles wat we doen rekening houden met de effecten op ‘elders’ en ‘later’’ (duurzaamheidsvisie);
- Bij alle nieuwbouw moet worden aangesloten op de Woonvisie van Meierijstad.
- Nieuwe woonbebouwing wordt ontwikkeld tezamen met nieuwe groenvoorzieningen, voldoende parkeren, rekening houden met voetgangers, sociale veiligheid, verlichting, waterberging en voldoende ruimte voor boomclusters, straten met groen en bomen en groene erfscheidingen tussen private domein en het publieke domein.

Waar mogelijk worden bestaande boomstructuren versterkt. Bij de inrichting biodiversiteit nastreven aansluitend op de Duurzaamheidsvisie Meierijstad;

- Nieuwbouw past binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen: kleine bebouwingskorrel met afwisselend programma op relatief grote kavels. Voortuinen en groene erfafscheidingen. De kavels liggen met hun voorzijde aan openbaar gebied.
- De openbare ruimtestructuur van nieuwbouwbuurten sluit op een vanzelfsprekende manier aan op het bestaande netwerk van Schijndel.
- Nieuwbouw bevordert, waar mogelijk, versterking van het fijnmazig netwerk van openbaar gebied in het dorp . Daarbij worden historische paden die verloren zijn gegaan, zoals kerkpaden, waar mogelijk hersteld.
- Uitbreiding versterkt de groenstructuur van Schijndel: de meanderende dorpsrand en de structuur van groene wiggen.
- De relatie vanuit de bebouwing met het landschap blijft bij uitbreiding aanwezig.
- Waar mogelijk continuïteit aanbrengen in de langzaam verkeerverbindingstructuur tussen het dorp en het buitengebied.
- Bestaande wegen, die een andere functie krijgen door de realisatie van nieuwbouw, krijgen tegelijkertijd een aangepaste inrichting.
- De gemeentelijke sneltoetscriteria van Meierijstad zijn van toepassing.
- De Schijndelse spelregels op straatniveau zijn van toepassing voor een duurzame, leefbare, mooie leefomgeving met toekomstwaarde.

Doorwerking plan(locatie)

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 58 woningen in het buitengebied van Schijndel, in een kernrandzone, direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. Gezien de aard en omvang kan deze voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom zullen deze 58 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Schijndel verwezenlijkt worden. Feitelijk betekent de oprichting van de woningen een intensivering van het gebruik van een nieuwe stedelijke locatie.

Middels voorliggende ontwikkeling wordt de 'eikenbladstructuur' met de groene wiggen versterkt. Naast de landschappelijke inpassing van het naastgelegen plan, is zowel binnen openbare ruimte als het perceel waarop onderhavig ontwikkeling betrekking heeft groen voorzien in de vorm van groene hagen, bomen, wadi's en grasvelden. Op deze manier wordt er gestreefd naar biodiversiteit, dat aansluit bij de Duurzaamheidsvisie van de Gemeente Meierijstad. Tegelijkertijd ontstaat middels deze groene inrichting een woonwijk met een landelijk karakter.

Bij de onderhavige planontwikkeling worden ook onderstaande waarden versterkt:

- traditie van zorgvuldig ruimtegebruik doorzetten
- waterbergend vermogen ter compensatie van de toegenomen verharding.
- Een nieuwbouwwoning welke zal voldoende aan kwaliteitseisen van de gemeente
- Een afdoende ontsluiting en parkeeroplossing van en op het terrein.
- Het respecteren van landschappelijke en cultuurhistorisch waarden.

Op basis van de provinciale en gemeentelijke woonvisie is met een ladderonderbouwing de vraag naar woningen en de behoefte naar een divers woningbouwprogramma in de regio aangetoond. Middels dit plan wordt zowel voldaan aan de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbehoefte in Schijndel.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in De Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel.

Actieplan woningbouw – Woningbouwoffensief Meierijstad
Toetsingskader
In 2021 heeft de gemeenteraad het 'Actieplan woningbouw - Woningoffensief Meierijstad' vastgesteld. Dit actieplan woningbouw 2021 geeft aan hoe om te gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie voor de gemeente zijn afgegeven en hoe deze prognoses gecombineerd kunnen worden met het versnellen van de woningbouwproductie. Dit plan is geen nieuwe woonvisie. Die is in 2018 al geformuleerd. Wel wordt hier beschreven welke uitgangspunten uit de Woonvisie 2018 aanpassing behoeven om zo de doelen uit dit actieplan te realiseren.

Dit plan heeft als voornaamste doel om het aantal woningen dat jaarlijks gebouwd wordt te vergroten. Daarmee wordt een belangrijke stap gezet die nodig is om de woningmarkt in Meierijstad beter te laten functioneren. Er wordt daarbij gefocust op de acties en maatregelen die hiervoor nodig zijn. Separaat aan dit actieplan worden aanvullende punten opgepakt waarbij een volgende stap gezet kan worden in het verbeteren van de woningmarkt. Denk daarbij aan de betaalbaarheid en de typologieën en de kwalitatieve verdeling van woningen.

Woningbouw is onderdeel van integraal ontwikkelbeleid. In een toekomstvisie of Omgevingsvisie wordt dit integraal ontwikkelbeleid vorm gegeven. In de gebiedsontwikkelingen van de gemeente, waar de woningbouw een plek moet krijgen, is de integrale afweging verder getoetst en uitgewerkt.

Om deze versnellingsdoelstelling mogelijk te maken, wordt in dit actieplan de focus gelegd op nieuwbouw door middel van uitbreidingslocaties (instrument 1). Daarnaast wordt gekeken naar sturingsmogelijkheden bij nieuwbouw door huidige knelpunten in het traject van bouwaanvragen weg te nemen (instrument 2).

Nieuwbouw
De nieuwbouw voor binnenstedelijke permanente woningen betreft voornamelijk de harde en zachte plannen in de bestaande bouwplannen. De actie is hier vooral gericht op continue doorbouwen en doorstroming houden in de plannen. De gemeente wil daarbij het huidige gemiddelde van zo'n 400 woningen per jaar handhaven voor de komende jaren en bevorderen dat dit aantal in elk geval wordt gehaald.

Bouwtempo
De verwachte bouwplannen variëren niet alleen in hardheid, maar ook in de fasering van de plannen en in het mogelijke bouwtempo. In de staaf 'bouwtempo' heeft de gemeente het programma uit de programma-staaf onderverdeeld in de categorieën gerealiseerd 2020 (420), kleinere, reguliere plannen die nu ook voornamelijk ontwikkeld worden en die met name inbreiding zijn (2.983) én de bouwplannen waarvan verwacht wordt dat die een extra impuls kunnen geven aan de versnellingsopgave (2.185). Deze laatste groep betreft bouwplannen van meer dan 20 woningen in bestaande uitlegplannen die ingezet kunnen worden voor de versnellingsopgave. De plannen spelen in verschillende kernen met als zwaartepunt Veghel (Veghels Buiten NO), Schijndel en Erp.

De gemeente verwacht dat de kleinere, reguliere plannen in een zelfde bouwtempo als nu zullen worden voortgezet. Daarmee moet het huidige gemiddelde van zo'n 400 nieuwe woningen per jaar gerealiseerd kunnen worden. Daar blijft de gemeente op sturen en dat betekent ook dat de gemeente, nog nadrukkelijker dan voorheen, bouwplannen die maar niet tot definitief plan en/of ontwikkeling willen komen actiever gaat benaderen.

Versnellingsacties
De bestaande uitbreidingsplannen worden nog aangevuld met extra versnellingsacties. In deze versnellingsacties wordt voor 1.645 woningen gezocht naar bouwmogelijkheden, waarbij een realisatie binnen 10 jaar nagestreefd wordt. Deze woningen zullen grotendeels in de kernen Schijndel en Sint-Oedenrode worden gepland. Met deze 1.645 woningen uit de extra versnellingsacties, bovenop de 2.185 woningen uit de bestaande uitbreidingslocaties, wordt gestreefd naar een duurzaam gelijkmatig hoger bouwtempo van minimaal 600 woningen per jaar voor de minimaal komende acht tot tien jaar.

Doorwerking plan(locatie)
Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 58 woningen in het buitengebied van Schijndel. Het toevoegen van 58 woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte naar minimaal 600 woningen per jaar in de gemeente Meierijstad. Door het realiseren van de woningen wordt een extra impuls kunnen geven aan de versnellingsopgave. Op deze manier wordt bijgedragen aan de 5.750 woningen waar volgens de prognose in 2040 behoefte aan is.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in het Actieplan woningbouw - Woningoffensief Meierijstad.

Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad
Toetsingskader
Met een doelgroepenverordening borgt de gemeente dat de segmenten sociale huur, middenhuur, sociale koop en sociale middeldure koop voor de beoogde doelgroep ontwikkeld worden en behouden blijven. Met een koppeling aan het omgevingsplan kan bij nieuwbouw geborgd worden dat de nieuwe woningen voor de beoogde doelgroep worden gerealiseerd en in stand blijven.

Doorwerking plan(locatie)

SK	Sociale koop
MD	Middelduur koop
D	Dure koop
SH	Sociale huur
MDH	Middeldure huur

Categorie	**Aantal**
SK	3
MD	20
D	10
SH	21
MDH	4
Totaal	**58**

Conclusie
Het initiatief heeft een mooie verdeling van de woningen over sociale huur en koop, en een mooie verdeling van de woningwaarden over de diverse prijscategorieën. Alle typen woningen zijn voldoende vertegenwoordigt in het planvoornemen.
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad**.**

Woonzorgvisie 2024
Toetsingskader
Wettelijk kader verandert: relatie met Omgevingswet en Wet versterking regie volkshuisvesting. Gemeenten worden met de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) vanaf 2026 verplicht een Woonzorgvisie op te stellen. In de visie moeten zij aangeven hoe ze invulling geven aan de vraag naar woonruimte van ouderen.

Vergrijzing zet door, aantal jongeren daalt
We zien dat het aandeel mensen in de leeftijd 30-54 jaar globaal op peil blijft. Zij zorgen met name voor aanwas van de jongste categorie 0-14 jarigen. Vooral het aandeel ouderen boven 75 jaar neemt stevig toe. Die trend van de afgelopen tien jaar zet voorlopig door, met ruim een verdubbeling van het aantal ouderen boven 85 jaar.

Er komen meer ouderen met vermogen en een relatief hoger inkomen. Ze pakken meer regie over hun eigen leven. Dit heeft effect op de woonopgave voor ouderen. Ouderen willen wel willen verhuizen, maar het alternatieve, geschikte aanbod ontbreekt.

Integraal Actieplan Doorstroming
De gemeente zet in op het op gang krijgen van doorstroming op de woningmarkt en dan vooral van ouderen uit eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen. Daarmee komen eengezinswoningen vrij voor bijvoorbeeld (startende) gezinnen en expats. Hierbij is er oog voor de sociale component: doorstroming in eigen buurt of kern, met het oog op bestaande sociale verbanden.

Levensloopbestendig woning is de norm. Daarmee wordt tevens gewerkt aan een flexibele woningvoorraad voor de langere termijn.

Bij binnenstedelijke ontwikkelingen zet de gemeente in op levensloopbestendige- en seniorenwoningen (rollatorgeschikt) en doorstroming in de eigen wijk en ligt de focus op seniorenwoningen (rollatorgeschikt) om doorstroming in eigen wijk/kern op gang te brengen.

Doorwerking plan(locatie)
Het op de markt brengen van de op te richten woningen kan zorgen voor een stimulans op de doorstroming binnen de woningmarkt binnen de kern Schijndel en de gemeente Meierijstad. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte. Het plan sluit expliciet aan bij de ambitie en wens die gemeente Meierijstad uitspreekt in haar Woonzorgvisie.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Woonzorgvisie 2024.

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

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

Geldende omgevingsplannen die in de regels reeds verwijzen naar het parkeerbeleid en/of waarvoor geldt dat in de regels reeds parkeernormen zijn opgenomen, hoeven strikt genomen niet te worden herzien, maar het kan wel. Voor de uniformiteit is ervoor gekozen om de normen op alle ruimtelijke plannen van toepassing te verklaren.
Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het omgevingsplan.

Doorwerking plan(locatie)
Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5 paragraaf 14.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Paraplu-omgevingsplan Parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.

Welstandsnota Meierijstad 2018
Toetsingskader
De Welstandsnota Meierijstad 2018 is vastgesteld op 5 juli 2018. De welstandsnota heeft de ambitie om bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor iedereen in Meierijstad en geeft daarom nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen. De nota is gebaseerd op bestaand welstandsbeleid uit de nota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode, aangevuld met het actuele thema duurzaamheid. De verschillen in de nota's zijn genivelleerd door nog meer delen van het grondgebied welstandsvrij te verklaren. In die gebieden is voor nieuwe bouwinitiatieven wel een welstandsbeoordeling van toepassing. Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot de gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In de overige gebieden blijft de welstandsbeoordeling beperkt tot de 'objectbeoordeling' (onder andere monumenten) of 'thema-beoordeling'(reclames).

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

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

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

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

beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het omgevingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.
- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Doorwerking plan(locatie)
In het kader van de vergunningverlening buigt de Welstandscommissie zich over het plan. Het stedenbouwkundig plan en de impressies – zie bijlage 1 en 3 – maken onderdeel uit van onderhavige motivering en dient als uitgangspuntendocument en inspiratiebron te worden ingezet bij het verdere ontwerp van de woningen en de openbare ruimte binnen dit gebied. Tevens dient het stuk als toetsingskader voor de welstandcommissie bij de beoordeling van de omgevingsvergunning(en). De voorgestane ontwikkeling steunt zodoende de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het welstandsbeleid.

Programma Water en Riolering Meierijstad (PWR, 2022)
Toetsingskader
Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is het Programma Water en Riolering (PWR) gekomen.

Doorwerking plan(gebied)
Voor de waterparagraaf die ten behoeve van onderhavig bouwplan is opgesteld, wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke motivering en de hieraan gekoppelde watertoets (bijlage 7).

Conclusie
Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.5 Conclusie
De voorgenomen herontwikkeling past binnen het vigerend ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Meierijstad.

5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een milieuscan uitgevoerd naar de milieu-hygiënische gevolgen van het plan op de omgeving en andersom. Daar waar expliciete verdieping in de materie heeft plaatsgevonden, middels het uitvoeren van een nader (deel)onderzoek, is dat als zodanig vermeld. **In de milieuscan, welke als bijlage 3 aan deze motivering is toegevoegd, wordt aandacht besteed aan de aspecten (ondergrondse) infrastructuur, kabels en (buis)leidingen, activiteiten en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en volksgezondheid.**

5.1 Gezondheid als basis

Ruimtelijke inrichting dient de gezondheid te beschermen. De volgende kernwaarden zijn daarin belangrijk voor een gezonde woonomgeving:

- Dat wonen en druk verkeer gescheiden zijn,
- dat functies (wonen, werken en voorzieningen) goed gemengd zijn
- en overlastgevende bedrijven op afstand staan.

Onder gevoelige bestemmingen verstaat de GGD (anders dan in ‘besluit gevoelige bestemmingen’) niet alleen kinderdagverblijven,
scholen en verzorgings- en verpleegtehuizen, maar ook (voormalige bedrijfs- en plattelands-)woningen.

Luchtkwaliteit

Blootstelling aan fijnstof (PM2,5-PM10), stikstofdioxide (NO) en andere luchtverontreinigende stoffen kan leiden tot luchtwegklachten, acute klachten van ogen, neus en bovenste luchtwegen, verminderde longfunctie, hart- en vaatziekten en vervroegde sterfte. Voor kinderen, ongeboren baby’s, ouderen en mensen die al ziek zijn (denk aan astma en COPD), is het risico groter dan voor gezonde mensen. Verschillende bronnen van luchtverontreiniging (zoals wegverkeer, vliegverkeer en industrie) stoten ook ultrafijnstof uit. Er zijn steeds meer aanwijzingen dat langdurige blootstelling aan ultrafijnstof een negatieve invloed heeft op de gezondheid, met name op de luchtwegen, hart en bloedvaten en de

ontwikkeling en groei van de foetus. Dit komt bovenop de effecten van andere componenten van luchtverontreiniging. Er zijn nog geen gezondheidskundige advieswaarden vastgesteld voor ultrafijnstof.

Het is bekend dat de wettelijke grenswaarden voor o.a. fijnstof niet voldoende beschermen tegen de schadelijke gezondheidseffecten van luchtverontreiniging; ook ónder deze grenswaarden treden er gezondheidseffecten op.

Geur
Geuren kunnen (ernstige) hinder en daarmee samenhangend klachten als stress, misselijkheid, hoofdpijn, prikkeling van slijmvliezen, irritatie van ogen en neus, en slaapproblemen veroorzaken. Dit kan het dagelijks leven behoorlijk verstoren, bijvoorbeeld doordat mensen ramen altijd gesloten willen houden of bijvoorbeeld niet graag thuis willen zijn. Het ruiken van een geur kan ook een waarschuwing zijn voor gevaarlijke situaties. Of en in welke mate mensen hinder en andere klachten ervaren hangt af van demografische, sociaaleconomische, persoonsgebonden en cognitieve factoren.

Ook wanneer voldaan wordt aan de geurnormen, betekent dit niet automatisch dat niemand hinder ervaart. Dat toch hinder kan ontstaan ligt bijvoorbeeld aan het moment waarop de stank voorkomt (in de avond als mensen thuis zijn) of door weersomstandigheden (windstil). Bij geur van veehouderij bleek uit evaluaties dat ook de systematiek van de wetgeving en het V-stacks model bijdraagt aan meer hinder dan wenselijk. Daarnaast zijn niet-geur gerelateerde factoren zoals in de tekst hierboven van invloed op de manier waarop geur ervaren wordt.

Geluid & trillingen
Het horen van (te)veel geluid kan leiden tot hinder, stress, slaapverstoring, hoge bloeddruk en hart- en vaatziekten. Het RIVM heeft berekend dat geluid van wegverkeer in Nederland elk jaar bij ongeveer 750 mensen hart- en vaatziekten veroorzaken. Ongeveer 65 mensen overlijden daar elk jaar aan. Geluidsbelasting kan het gevolg zijn van verschillende bronnen, zowel binnen als buiten, zoals weg-, trein- en vliegverkeer of industrie.

Laagfrequent geluid is geluid dat over grote afstanden hoorbaar is. Het is moeilijk vast te stellen uit welke richting het komt. Voorbeelden van bronnen van laagfrequent geluid zijn: bastonen uit muziek, wasmachines, verwarmingspompen, zwaar vrachtverkeer en vliegtuigen. Laagfrequent geluid kan leiden tot lichamelijke klachten als hoofdpijn, druk op de borst, zwaar gevoel in het hoofd, slapeloosheid, vermoeidheid, hartkloppingen, irritatie en

stress. Het bestaan van laagfrequent geluid kan als aandachtspunt meegenomen worden bij de bouw van een nieuwe gevoelige bestemming.

Verschillende bronnen kunnen naast (laagfrequent) geluid ook trillingen veroorzaken. Denk daarbij aan weg- en spoorverkeer, industrie en bouwwerkzaamheden. Trillingen verplaatsen zich door de bodem en bouwmaterialen heen en de sterkte neemt af als de afstand tot de bron groter wordt. Het kan – net als geluid – leiden tot hinder, stress en verstoring van de slaap en/of dagelijkse activiteiten.

Bodem
Een bodemverontreiniging (grond en grondwater) kan alleen een gezondheidsrisico opleveren als je met de stof in contact komt (de blootstelling). In de meeste gevallen is de blootstelling van mensen aan een bodemverontreiniging zo laag, dat er geen nadelige gevolgen voor de gezondheid verwacht worden. Bij blootstelling aan bodemverontreiniging zijn de aard en mate van verontreiniging en gebruik van de bodem bepalend voor de eventuele gezondheidsrisico's. Als de interventiewaarde wordt overschreden, dan is het verstandig om te laten beoordelen of er sprake is van gezondheidsrisico's. De interventiewaarde geeft aan bij welke concentratie sprake is van een (dreigende) ernstige vermindering van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant of dier. Voor de meeste stoffen geldt dat de interventiewaarde is gebaseerd op ecologisch risico's en niet op risico's voor de mens (de ecologie is veelal gevoeliger dan de mens, dus als de ecologie beschermd is, is de mens dat ook). Lood vormt hierop een uitzondering, daarvoor geldt dat er ook onder de interventiewaarde sprake is van gezondheidsrisico's. De gezondheidskundige advieswaarden liggen lager.

Bewoners kunnen op verschillende manieren met een bodemverontreiniging in contact komen. De belangrijkste opnameroutes zijn:

- Inslikken van gronddeeltjes,
- het eten van op verontreinigde bodem geteelde gewassen,
- het inademen van verontreinigde binnenlucht doordat vluchtige stoffen vanuit de bodem (grond en grondwater) in een pand uitdampen. Bij uitdamping in de buitenlucht verdunnen de stoffen zeer snel en treedt in het algemeen geen relevante blootstelling op.

Elektromagnetische velden (straling)
Elektromagnetische velden (in de volksmond 'straling') is overal om ons heen. Denk aan communicatiesignalen van radio en telefonie, het zichtbare licht, UV-straling, enzovoorts. Er zijn veel verschillende type straling, elk met een ander type (gezondheids)effect. We beschrijven op dit portaal alleen de adviezen over elektromagnetische velden als bijproduct van stroomtransport (hoogspanningslijnen, transformatorhuisjes, enzovoorts), omdat deze

voor vraagstukken over een gezonde inrichting van de leefomgeving het meest relevant zijn (afstandsadviezen uit voorzorg).

Gezondheidsvragen of -zorgen van burgers over straling kunnen echter ook gaan over andere bronnen, zoals zendmasten; betrek dan de informatie en adviezen op GGD leefomgeving (informatie voor burgers) en het Kennisplatform Elektromagnetische Velden (diepgaandere informatie).

Klimaat, groen & water
Het klimaat verandert over de hele wereld. Dit kan overlast van hitte, zware regenval en droge periodes veroorzaken en heeft impact op de leefomgeving en op de gezondheid van de inwoners. Hogere gemiddelde temperaturen leiden tot een langer en heviger pollenseizoen. Daardoor zullen meer mensen (langer) te maken krijgen met hooikoorts en daarmee samenhangend ziekteverzuim. Daarnaast leiden nattere winters tot meer huisstofmijt en schimmels in woningen, wat de kans op allergieën vergroot. Mensen zijn tijdens warme dagen meer buiten en daarmee neemt de blootstelling aan Uv-straling toe. Uv-straling vergroot het risico op huidkanker en staar. Hitte kan ook leiden tot (tijdelijke) gezondheidsklachten. Door klimaatverandering kunnen veranderingen optreden bij diverse soorten planten en dieren. Dat heeft ook gevolgen voor de risico's op infectieziekten. Dit zijn vooral infectieziekten die worden overgedragen via dieren (o.a. muggen), of via (besmet) water. Tijdens een warme periode kan de waterkwaliteit van oppervlaktewater en recreatiewater verslechteren. Ook contact met water dat langer op straat staat door extreme regen levert gezondheidsrisico's op.

Groen en water in de leefomgeving hebben een positief effect op het klimaat. Het aanleggen van voorzieningen voor tijdelijke waterberging en groene daken kunnen wateroverlast en verdroging voorkomen. Meer groen draagt in perioden van extreme hitte bij aan minder hitteoverlast in steden, door onder andere het verkoelende effect en schaduwvorming. Daarnaast wordt water (soms opnieuw) in steden geïntegreerd om het hitte-eilandeffect te reduceren en verkoeling te bewerkstelligen. Is er sprake van een hitte-eiland? De Klimaat-effect-atlas geeft inzicht hierin, aangevuld met klimaatgerelateerde risico's zoals wateroverlast, droogte en overstromingen.

Naast een positief effect op het klimaat hebben groen en water in de leefomgeving ook een positief effect op gezondheid. Een groene leefomgeving is goed voor: de sociaalemotionele ontwikkeling van kinderen, minder overgewicht bij kinderen en volwassenen, mentale gezondheid en welzijn, hart- en vaatziekten bij oudere volwassenen. Verder zorgt een groene leefomgeving voor: verbeterde luchtkwaliteit, verminderde hittestress, verbeterd

functioneren van het immuunsysteem, verminderde chronische mentale stress, stimulatie lichamelijke activiteit, faciliteren positieve sociale contacten.

Biodiversiteit
Naast dat de leefomgeving groen is, is het ook belangrijk om de omgeving biodivers in te richten. Biodiversiteit kan een positief effect hebben op gezondheid. Een biodiverse leefomgeving kan luchtverontreiniging, hitte en geluidsoverlast verminderen door bijvoorbeeld het creëren van schaduwplekken en het afvangen van geluid. Een aandachtspunt bij het inrichten van omgevingen is het voorkomen van blootstelling aan infectieziekten en allergenen, want die veroorzaken juist gezondheidseffecten. Biodiversiteit zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan en zich kan aanpassen aan bijvoorbeeld klimaatverandering.

Voorlopige conclusie
Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van woningen in een kernrandzone van Schijndel. Uiteraard zijn er altijd functies in de directe omgeving die de gezondheid van bewoners mogelijk kunnen schaden. Voor onderhavig initiatief is bij inrichting en oprichting van de woningen al rekening gehouden met mogelijk hinder uit de omgeving en het toepassen van duurzame oplossing om een veilig leefklimaat te garanderen. Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke motivering geeft hierop een toelichting. Om een volledig beeld te schetsen, zijn voor het planvoornemen diverse onderzoeken uitgevoerd om vast te stellen of er hinder is vanuit de planlocatie of de directe omgeving van de planlocatie. In navolgende paragrafen zijn de toetsingskaders, resultaten van quickscans, resultaten van nadere onderzoeken, inclusief eventuele maatregelen opgenomen. Volledige rapportages van de onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd.

5.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader
In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn (SMB-richtlijn 2001/42/EG, in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat

er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Doorwerking plan(locatie)
Woningbouw valt in beginsel onder categorie J11 uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit: "*Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen*". Hierbij is in kolom 4 het omgevingsplan genoemd als wettelijk besluit. Dit kan ook worden gelezen als het besluit over een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Volledigheidshalve is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld die als bijlage 11 is toegevoegd.

Conclusie
Het opstellen van een m.e.r. is niet noodzakelijk.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie
Toetsingskader
Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom de planlocatie belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

De archeologische uitgangspunten zijn de volgende:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

In de toelichting van de ruimtelijke motivering dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de ruimtelijke motivering is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom de planlocatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(locatie)

Door Bureau voor Archeologie is een bureau- en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 4 aan deze motivering toegevoegd. Het advies is hierna vermeld.

5 Advies Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente

Meierijstad.
5.1 Status en inhoudelijke afstemming bevoegde overheid
Het rapport is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag stemt niet in met het advies.

“Reden hiervoor is de concrete verwachting van de aanwezigheid van relicten uit de Tweede Wereldoorlog en de historische betekenis van de gevechtshandelingen rond Operatie Market Garden voor de geschiedenis van Schijndel. […] Op basis van de verwachte aanwezigheid van WO2-resten, waaronder mogelijk NGE, én vanwege de historische relevantie van deze periode voor Schijndel, stelt de gemeente voor om een gecombineerd onderzoek uit te voeren: conventionele explosieven (OCE) met archeologische begeleiding. […] Voor deze archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente Meierijstad.”

Het Selectieadvies archeologische monumentenzorg van de gemeente Meierijstad – zie bijlage 4.1 – luidt als volgt:

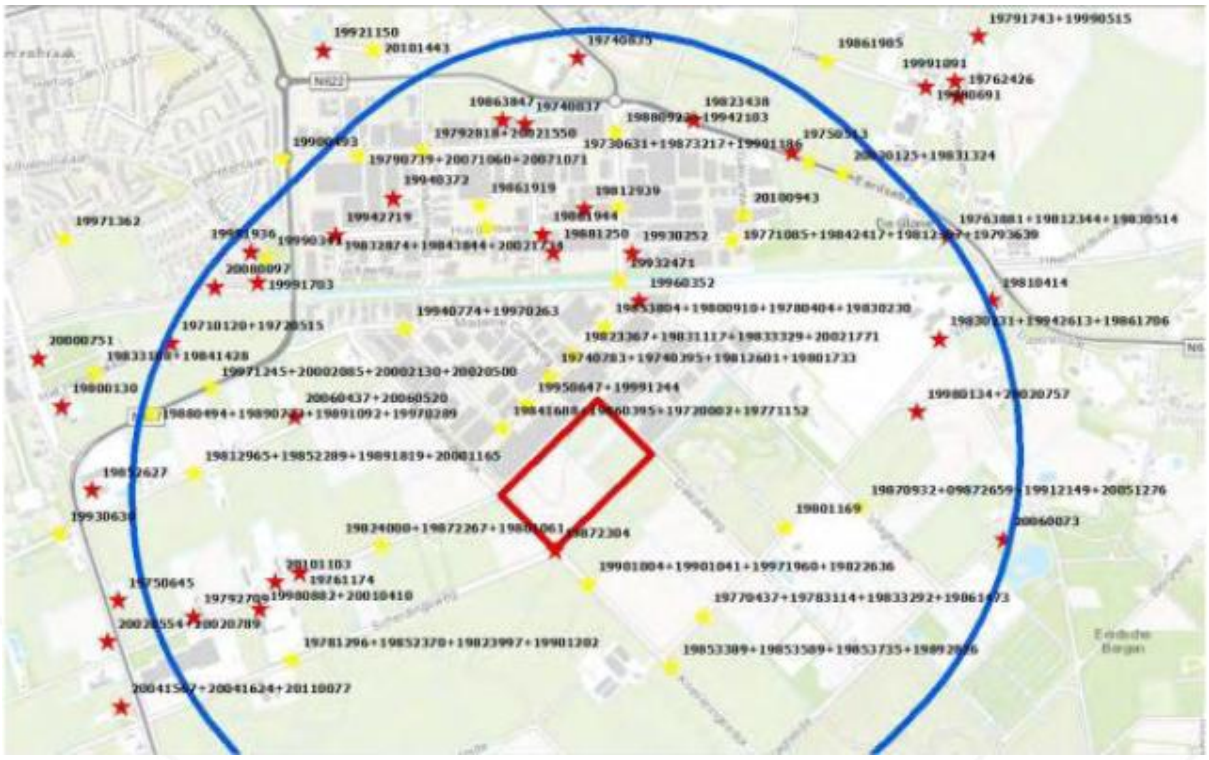
‘Het onderzoek is gedegen uitgevoerd en het rapport kan worden goedgekeurd. De gemeente kan zich vinden in de uitkomsten, maar wijkt af van het advies van het Bureau voor Archeologie om het plangebied archeologisch direct vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Reden hiervoor is de concrete verwachting van de aanwezigheid van relicten uit de Tweede Wereldoorlog – waaronder mogelijk niet-gesprongen explosieven (NGE) – en de historische betekenis van de gevechtshandelingen rond Operatie Market Garden voor de geschiedenis van Schijndel.

Het Vooronderzoek Conventionele Explosieven (VCE) dat Van Boeijen in 2013 uitvoerde voor een nabijgelegen terrein – waarbij het inventarisatiegebied ook het huidige plangebied omvatte – bevat een gedetailleerde beschrijving van de oorlogshandelingen in deze zone. Hieruit blijkt dat het plangebied destijds deel uitmaakte van de frontlinie. Op stafkaarten uit de periode is binnen het terrein een geschutspositie en/of wapendepot aangeduid. In de directe omgeving is bovendien groot aantal explosieven aangetroffen, waaronder geschutmunitie, handgranaten, raketten en klein kaliber munitie.

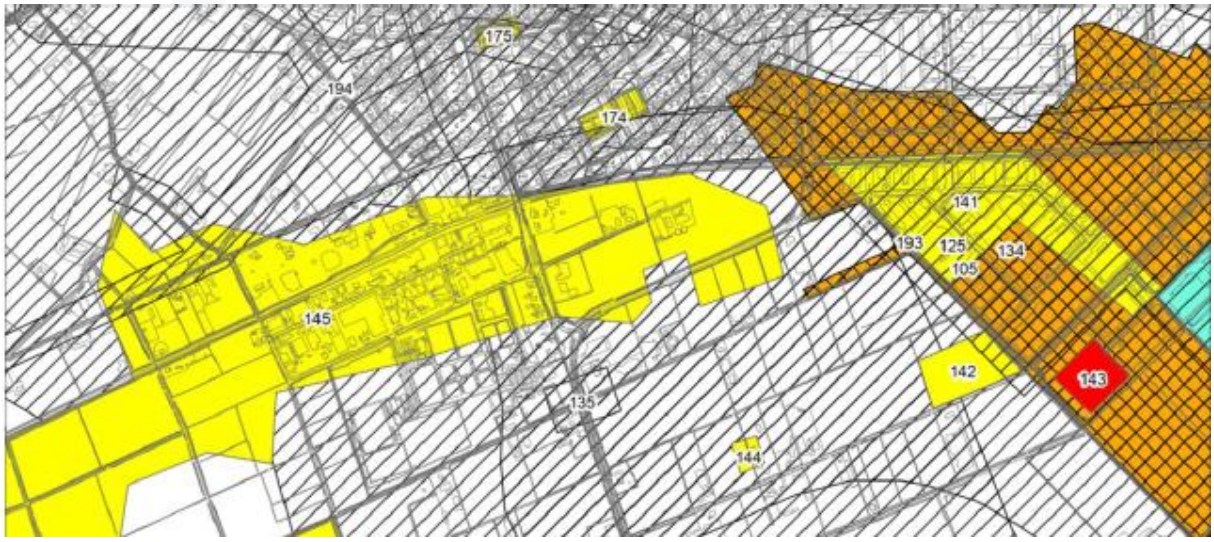
Ook in de geharmoniseerde archeologische beleidskaart van de gemeente Meierijstad (Van Putten et al., 2021) is voor deze locatie een hoge verwachting opgenomen ten aanzien van relicten uit de Tweede Wereldoorlog.

Op basis van de verwachte aanwezigheid van WO2-resten, waaronder mogelijk NGE, én vanwege de historische relevantie van deze periode voor Schijndel, stelt de gemeente voor om een gecombineerd onderzoek uit te voeren: conventionele explosieven (OCE) met archeologische begeleiding. Dit houdt in dat eventueel aangetroffen militaria ook als archeologische informatie wordt behandeld en gedocumenteerd in de context van de strijd rond Operatie Market Garden.

Voor deze archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente Meierijstad.



Afb. 1 Meldingen (rood & geel) van explosieven in de omgeving van het plangebied. Inventarisatie Plangebied Duin Zuid (Van Boeijen 2013)



Afb 2. Uitsnede militaire relictenkaart (Van de Putten et al 2021)'

Naar aanleiding van het Selectieadvies archeologische monumentenzorg van de gemeente Meierijstad heeft initiatiefnemer een historisch vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd. Het advies en de vervolgstappen zijn hierna letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4.2 opgenomen.

Het onderzoeksgebied kwalificeert Den Ouden Bodac B.V. op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal als 'verdacht' op de (mogelijke) aanwezigheid van OO. Daar waar het verdachte gebied en het onderzoeksgebied elkaar overlappen (het opsporingsgebied) adviseren wij de opdrachtgever om het opsporingsproces voort te zetten.

Indien alleen grond wordt aangebracht, waarbij geen beroering of afgraving van de bodem plaatsvindt, kan worden overwogen om de bodem voorafgaand aan de (grond)werkzaamheden niet nader te onderzoeken op de aanwezigheid van OO. Bij aan- en afvoer van grond zal echter vaak gebruik worden gemaakt van zware machines. De druk en trilling die door deze machines op de bovengrond wordt uitgeoefend kan mogelijk leiden tot het in werking treden van OO die (net) onder het maaiveld liggen. Het is derhalve aan te bevelen de bodem voorafgaand aan deze werkzaamheden toch te laten onderzoeken op de aanwezigheid van munitieartikelen.

Daar waar enkel graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de contouren van reeds naoorlogs vergraven tracés van bijvoorbeeld rioleringssleuven kan redelijkerwijs worden aangenomen dat OO destijds zijn opgemerkt en weggenomen. Deze aanname is echter geen wetmatigheid. Het is derhalve raadzaam voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden een protocol op te stellen met betrekking tot de handelswijze bij het incidenteel aantreffen van OO uit de Tweede Wereldoorlog. Ook voor gebieden welke als 'onverdacht' verklaard zijn kan gebruik worden

gemaakt van dit protocol. Den Ouden Bodac B.V. heeft reeds een Protocol Toevalstreffer voor u opgezet (te vinden in *Bijlage 7*).

Verder wordt door Den Ouden Bodac B.V. dringend aanbevolen om, bij start van werkzaamheden, de resultaten van dit onderzoek te delen met het bevoegd gezag.

Om de risico's van de aanwezigheid van OO in relatie tot het toekomstige gebruik c.q. de toekomstige functie van het projectgebied in kaart te brengen kan de opdrachtgever besluiten tot het laten uitvoeren van een Risicoanalyse OO (RA). In de RA worden de risico's beoordeeld dat OO ongewenst tot uitwerking komen ten gevolge van de geplande grondroerende werkzaamheden en wat de uitwerkingsfactoren daarvan kunnen zijn. Op basis van de risicobeoordeling kan de noodzaak tot het uitvoeren van detectiewerkzaamheden worden bepaald, hetgeen kan leiden tot een beperking van het te detecteren gebied.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er – rekening houdend met en gevolg gevend aan de onderzoeksbevindingen – geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

Toetsingskader

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Eerder is in het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Gebiedsbescherming

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van

oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Doorwerking plan(locatie)
Soortenbescherming
Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Het doel van dit verkennend onderzoek is om vast te stellen of de geplande ontwikkeling mogelijk effect heeft op de beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden. Het onderzoeksrapport is al bijlage 5 aan deze motivering toegevoegd. Navolgend zijn de conclusie en het vervolg zoals opgenomen in het onderzoeksrapport integraal overgenomen.

6. Conclusie
Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan al leen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uit voeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:
• Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
• Een NNB effectenanalyse dient te worden uitgevoerd om eventuele negatieve effecten in kaart te brengen en te compenseren;
• Het plangebied biedt potentieel leefgebied voor steenuil. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient uitsluitsel te geven of het plangebied tot het territorium van een steenuil behoort; • Vervolgonderzoek naar kleine marterachtigen dient de aanwezigheid van deze soorten aan te tonen dan wel uit te sluiten;
• Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden tijdens de bouwfase en in de toe komst;
• Met betrekking tot mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in de boerderij, dient nieuwbouw op minimaal 3 meter afstand te worden gerealiseerd;
• Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
• In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijker wijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

6.1 Vervolgtraject en advies

6.1.1 Aerius-berekening

AERIUS-berekening

Om op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten kan een AERIUS-berekening uitgevoerd worden. Als uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanleg- en gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol/ha/j aan depositie plaatsvindt op stikstofgevoelige habitatten, kunnen negatieve effecten uitgesloten worden en is voor het aspect stikstofdepositie geen aparte vergunning benodigd. Als uit de berekening een resultaat komt boven 0,00 dienen vervolgstappen ondernomen te worden.

Om een AERIUS-berekening uit te voeren zijn verschillende gegevens nodig voor de aanlegfase en gebruiksfase. Voor de aanlegfase is het van belang dat in beeld wordt gebracht welke (mobiele) werktuigen (hijskraan, graafmachine etc.) er gebruikt gaan worden, want bij de verbranding van fossiele brandstoffen komt stikstof vrij, de totale gebruiksduur van deze werktuigen, het bouwjaar van de werktuigen is en het vermogen (kW). Daarnaast dienen het aantal verwachte verkeersbewegingen in de aanleg fase (vrachtwagens die materiaal aan- en afvoeren, busjes, personen auto's, enz.) ook meegenomen te worden.

Als het gebouw gasgestookt wordt, is informatie nodig over de stikstofemissie die jaarlijks vrijkomt vanwege de verwarming en het overige gas verbruik tijdens de gebruiksfase. Als het gebouw gasloos is hoeft alleen gekeken te worden naar de verkeersgeneratie. Dat zijn alle vervoersbewegingen die samenhangen met het gebruik van het nieuwe gebouw. Er dient aangegeven te worden of het gaat om lichte voertuigen (personen auto's en kleine busjes), middelzware vervoersbewegingen (kleine vracht wagens) of zware vervoersbewegingen (grote vrachtwagens).

6.1.2 Soortgericht onderzoek

Het plangebied biedt (essentieel) leefgebied en verblijf- en/of rustplaatsen voor de kleine marterachtigen en steenuil. De werkzaamheden betreffen een flora- en fauna-activiteit met schadelijke handeling. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en. Vervolgonderzoek naar steenuil loopt het hele jaar, maar is het meeste geschikt van half februari tot half april. Voor de kleine marterachtigen loopt het onderzoek van juni tot half november.

Voor het verwijderen van aanwezige verblijfplaatsen dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij de betreffende provincie of omgevingsdienst, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN). Een aanvraag dient te worden onderbouwd met een activiteitenplan waar juridische en ecologische aspecten als de specifieke maatregelen en werkzaamheden, de gunstige staat van instandhouding, het wettelijk belang, een alternatievenafweging en de planning in zijn opgenomen. Na het ver krijgen van de vergunning kunnen de werkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen verblijfplaats worden uitgevoerd, mits aan alle voorwaarden uit de vergunning wordt

voldaan en de gevoelige periodes worden ontzien. De ODBN neemt normaliter binnen 8 weken een besluit over de aanvraag. Indien nodig kan dit termijn met 6 weken worden verlengd.

Aanvullend heeft initiatiefnemer door BRO een Effectenanalyse NNB (Natuur Netwerk Brabant) laten uitvoeren. De volledige rapportage is als bijlage 5.1 aan deze motivering toegevoegd. De resultaten van de berekening en de slotconclusie luiden zoals hieronder is weergegeven.

Aantasting van het NNB conform de Interim Omgevingsverordening is redelijkerwijs op voorhand uitgesloten, mits het volgende in acht wordt genomen:
Door middel van een verlichtingsplan dient voorkomen te worden dat er extra verlichting uitstraalt op het NNB. Als het lichtplan zodanig wordt aangepast dat een toename van licht gericht en uitschijnend op het NNB wordt voorkomen, zijn negatieve effecten door verlichting niet te verwachten. Veranderen van verlichting kan door de hoogte, locatie, armaturen en kleur te wijzigen. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid verlichting op het NNB niet mag toenemen, óf niet meer is dan de sterkte bij volle maan (0,1 lux). Dit dient te worden afgestemd met een ter zaken kundige ecoloog. Bij twijfel dient de situatie berekend te worden.

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is door Movares een vervolgonderzoek naar steenuil en marter uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 5.2 aan deze motivering toegevoegd. De conclusies zijn hierna overgenomen.

Binnen het plangebied zijn meerdere waarnemingen van de steenmarter gedaan. Hierdoor moet worden aangenomen dat al het geschikte leefgebied in de omgeving daadwerkelijk leefgebied van de steenmarter betreft. Hierbij behoort ook de aanwezige bebouwing, die mogelijk een verblijfplaats van de steenmarter herbergt. Aantasting van dit leefgebied betreft een vergunningsplichtige activiteit inzake artikel 11.54 van de Bal inzake het vernietigen van een verblijfplaats van de steenmarter. Hiervoor dient een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN). Deze dient vergezeld te zijn van een activiteitenplan, waarin conform 8.74l van het Besluit kwaliteiten leefomgeving (Bkl) onder andere staat omschreven hoe de staat van instandhouding wordt geborgd, welke alternatieven overwogen zijn, en onder welk belang de vergunning wordt aangevraagd.

Daarnaast dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Tabel : Overzicht aanwezigheid beschermde soorten en te nemen type maatregelen

Soortgroep	Aanwezig	Aantal	Overtreding	Maatregelen
Steenuil	Nee	-	Nee	-
Marters	Ja, steenmarter	1	Ja	Activiteitenplan opstellen en vergunning aanvrage
Overige soorten[2]	Mogelijk	-	Te voorkomen	Rekening houden met broedseizoen en zorgplicht

De NB-vergunning separaat aan de BOPA-procedure aangevraagd zal worden.

Gebiedsbescherming
In voorbereiding op de voorgenomen ontwikkeling is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 6 aan deze motivering toegevoegd. De resultaten van de berekening en de slotconclusie luiden zoals hieronder is weergegeven.

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van de ontwikkeling aan de Rooiseweg 8 in Schijndel de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de 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.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van soorten- en gebiedsbescherming zijn er – gevolg gevende aan de onderzoeksbevindingen zoals opgenomen in de uitgevoerde quickscan en het vervolgonderzoek flora en fauna en de Effectenanalyse NNB – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.5 Waterparagraaf
Toetsingskader
Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt ernaar gestreefd om

het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op de beoogde planlocatie, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangpunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde ‘her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer’.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Het Programma Water en Riolering (PWR) is een geschikt planinstrument om mee te kunnen bewegen met de veranderingen om ons heen. Zo is er bijvoorbeeld sprake van verandering in wetgeving, meer neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en meer focus op beheer in plaats van nieuwbouw. Door de huidige situatie af te zetten tegen toekomstige ontwikkelingen ontstaat een opgave. In het PWR wordt de opgave voor Meierijstad in beeld gebracht en wordt inzichtelijk gemaakt op welke strategische wijze hier invulling aan wordt gegeven.

Doorwerking plan(locatie)

Op de planlocatie vindt een toename van bebouwd / verhard oppervlak plaats. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een watertoets uitgevoerd. De watertoets is als bijlage 7 aan deze motivering toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hierna opgenomen.

5.2. Dimensionering infiltratie- of bergingsvoorziening

In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Onderstaande tabel bevat de berekening van de bergingsopgave

Tabel 4 verhardingssituatie toekomstige situatie

	oppervlaktes (m2)	%	mm	waterbergingsopgave (m3)
plangebied	14686,1			
uitgeefbare kavels woningen	6310,2			327,6
vrijstaande woningen	*0,0*	*0,70*	*0,06*	*0,0*
geschakelde woningen	*3664,6*	*0,80*	*0,06*	*175,9*
rijtjes woningen	*2809,7*	*0,90*	*0,06*	*151,7*
uitgeefbare kavels appartementen	687,7	1,00	0,06	41,3
dichte verharding	1917,7	1,00	0,06	115,1
open verharding	1317,5	0,50	0,06	39,5
parkeren openbaar	818,2	0,50	0,06	24,5
openbaar groen	3634,8	1,00	0,00	0,0
totaal	14686,1			548
			te bergen door drooglegging sloot	50
			totaal	598

In bijlage 4 is van elke wadi een dimensionering opgenomen waaruit blijkt dat het totale volume tezamen 415 m3 bedraagt. De wadi's worden aangelegd met een talud 1:3. De restopgave wordt ingevuld door kratten, lavastenen of andere infiltratievoorzieningen toe te passen. Het is ook mogelijk dat een deel van de bebouwing wordt voorzien van een groen dak. Dit deel wordt op een later moment ingevuld.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er – gevolg gevende aan de onderzoeksbevindingen zoals opgenomen in de uitgevoerde watertoets – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.6 Bodem
Toetsingskader
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)
Ten behoeven van onderhavig planvoornemen heeft MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn aannames gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 8 aan deze motivering toegevoegd. De bespreking va resultaten en conclusies is navolgend opgenomen.

4.1 Conclusies
Erf en werkplaats
Onder de verhardingen is een laag recyclinggranulaat aangetroffen. De laag is in het verleden aangebracht onder certificaat. Gezien dit certificaat niet beschikbaar is voor inzage, kan niet worden uitgesloten dat het materiaal asbestvrij is.

Zintuiglijk zijn bij enkele boringen in de boven en/of ondergrond bijmengingen aangetroffen met bakstenen, beton, metaal en/of plastic. Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PCB, PAK, cadmium, lood en zink aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Indicatief voldoet in het algemeen de bovengrond aan bodemkwaliteitsklasse Industrie en de ondergrond aan Landbouw/natuur. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk veroorzaakt door de aanwezige bodemvreemde bijmengingen. In het grondwater zijn geen concentraties boven de voorkeurswaarde aangetoond.

Bovengrondse dieseltank
Tijdens het veldwerk zijn geen waarnemingen opgedaan, die duiden op bodemverontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten. Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel in de grond evenals het grondwater geen verhoogde gehalten/concentraties zijn aangetoond. De bovengrondse dieseltank heeft geen olieverontreiniging in de bodem veroorzaakt.

Overig terrein
Zintuiglijk zijn bij enkele boringen in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met bakstenen of beton. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehaltes zink, PCB en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De verhoogde gehalten zijn zeer gering en de grond voldoet voornamelijk (op 1 mengmonster na) indicatief aan bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur. In het grondwater is een concentratie molybdeen boven de

voorkeurswaarde aangetoond, maar geen gehalten boven de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering. Op basis van de omgevingsverordening Noord-Brabant en de ligging van de onderzoekslocatie is het grondwater niet verontreinigd.

4.2 Aanbevelingen
De aangetoonde gehaltes vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek. De bodemkwaliteit geeft verder geen belemmeringen voor de herontwikkelingen alsmede voor het huidige en toekomstig gebruik. Bij toekomstig grondverzet dienen grondlagen van verschillende bodemkwaliteitsklassen apart ontgraven te worden. Bij >25 m3 grondverzet is sprake van een milieubelastende activiteit en dient dit gemeld te worden via het Omgevingsloket bij het bevoegd gezag. Voor herplaatsen van bodem/herschikken binnen de locatie dient een partijkeuring uitgevoerd te worden. Aanbevolen wordt voor aanvang van het toekomstig grondverzet om aanvullend verkennend asbestonderzoek uit te voeren.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem– voor zover nodig gevolg gevend aan de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek – geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

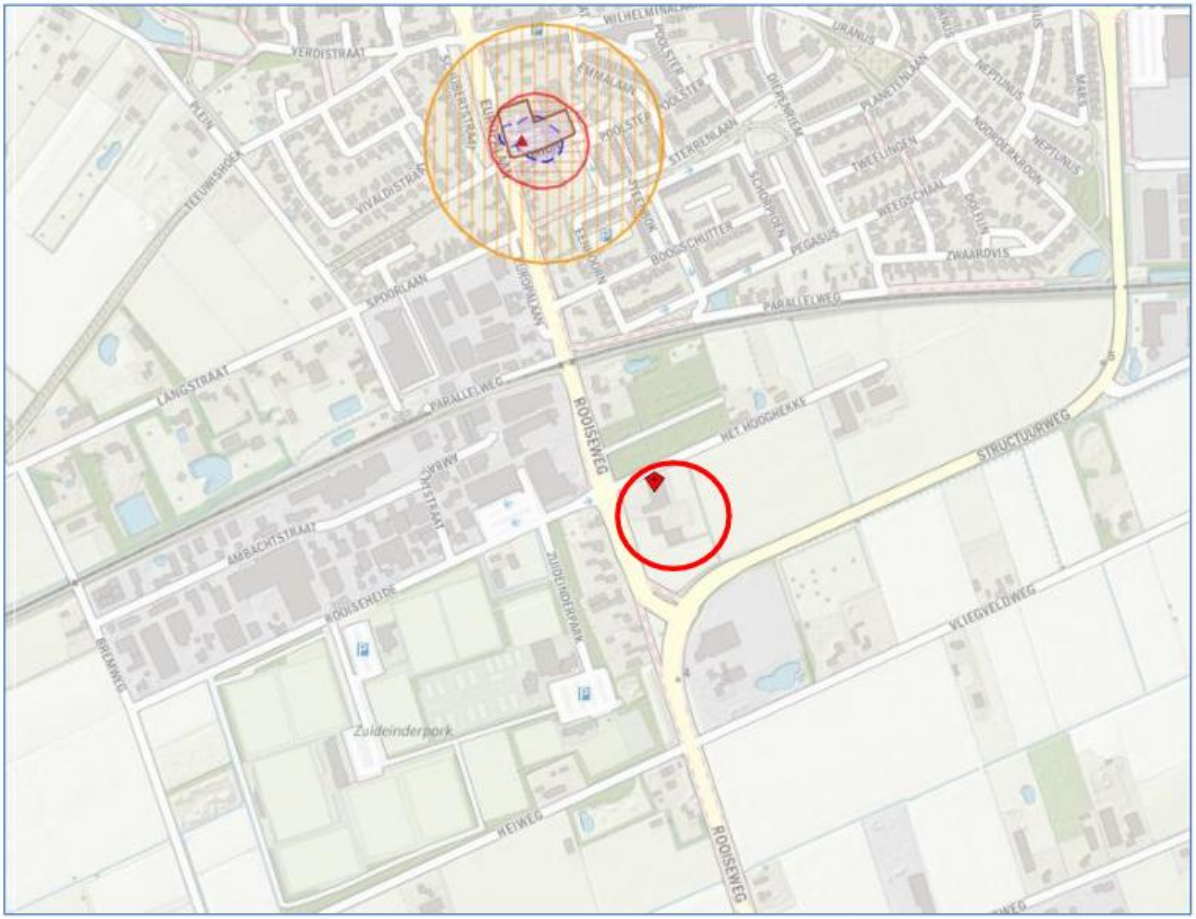
5.7 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen
Toetsingskader
Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Exploitanten van buisleidingen hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun omgevingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(locatie)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen de planlocatie voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Op basis van gegevens van de Veiligheidskaart van de Atlas van de leefomgeving zijn alle mogelijke risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en invloedsgebieden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



In de omgeving van de planlocatie liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien

van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Overige kabels en (buis)leidingen
Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering
De planlocatie valt niet binnen zonering van een kwaliteit of kenmerk welke onderhavig planvoornemen kan belemmeren.

Verder zijn er in/op en nabij de planlocatie geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

5.8 Activiteiten en milieuzonering
Toetsingskader
Milieuhinderlijke activiteit
Onder een milieuhinderlijke activiteit wordt verstaan: een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder. De volgende milieuthema's zijn al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de handreiking Activiteiten en milieuzonering hiervoor niet van toepassing is:

- luchtverontreiniging
- externe veiligheid en gevaar
- trillinghinder
- geur door agrarische activiteiten in het buitengebied
- lichthinder
- spuitzones
- hinder door verkeersaantrekkende werking

Milieugevoelige activiteit
Onder een milieugevoelige activiteit wordt verstaan: een activiteit

waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Naast wonen zijn dat onder meer scholen, kinderdagverblijven en ziekenhuizen.

Gebiedstypen
In de handreiking Activiteiten en milieuzonering worden de volgende gebiedstypen beschreven:

Bedrijventerreinen
Bedrijventerreinen zijn gebieden waar milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten plaatsvinden die substantiële milieuhinder kunnen voorzaken. Op delen van bedrijventerreinen, vaak aan de rand, kan menging voorkomen van verschillende functies, zoals bedrijven, bouwmarkten, kantoren en soms ook bedrijfswoningen. Ook deze gebieden behoren tot bedrijventerreinen.

Andere werkterreinen
Andere werkterreinen zijn in hoofdzaak gericht op de toelating van publieksgerichte activiteiten/functies. Het gaat dan bijvoorbeeld om kantorenlocaties, perifere locaties met detailhandel zoals woonwinkels, bouwmarkten en autoshowrooms en ook sportterreinen. Ook op andere werkterreinen (dan bedrijventerreinen) zijn doorgaans milieuhinderlijke activiteiten toegelaten. Over het algemeen zijn dat de lichtere, minder milieuhinderlijke activiteiten. Net als bedrijventerreinen zijn deze andere werkterreinen in de basis niet bedoeld en ingericht voor milieugevoelige functies. Wel kunnen ook op deze terreinen op maat combinaties van wonen en werken toegelaten worden.

Woongebieden
Er zijn twee soorten woongebieden:
1. gemengd gebied met wonen
2. rustig woongebied

Een gemengd gebied met wonen is een gebied waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Binnen deze gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Of randen van gebieden die ‘verkleuren’ van winkelgebied naar vooral woongebied. Het kan ook een voormalig bedrijventerrein zijn, dat tot gemengd

woon-werkgebied is of wordt getransformeerd. Onder een gemengd gebied met wonen kan tenslotte ook worden verstaan:

- lintbebouwing in het buitengebied met een menging van wonen met agrarische en andere bedrijvigheid;
- woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

Een rustig woongebied is de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt. Binnen deze gebieden staat een prettig, rustig woongenot als doel centraal. Binnen een rustig woongebied komen incidenteel ook niet-woonactiviteiten voor, zoals een buurtsuper en een school. De handreiking Activiteiten en milieuzonering is niet van toepassing op het toedelen van eventuele milieuhinderlijke activiteiten in een rustig woongebied.

Buitengebied
Ook in het buitengebied komen activiteiten voor met gebruiksruimte voor geluid en geur. De systematiek in de handreiking Activiteiten en milieuzonering kan ook in het buitengebied worden toegepast. Echter, de in de handreiking beschreven waarden voor geur gelden niet voor agrarische activiteiten.

Doorwerking plan(locatie)
Omgevingstype
De directe omgeving van de planlocatie is een gebied waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is. Bovendien ligt de planlocatie direct aan de hoofdinfrastructuur. Daarom moet worden uitgegaan van een gemengd gebied met wonen.

Uitwaartse milieuzonering
De beoogde woningen vormen geen milieuhinderlijke activiteit. Een beoordeling van uitwaartse milieuzonering is niet nodig.

Inwaartse milieuzonering
De beoogde woningen vormen een milieugevoelige activiteit. Op basis van het Omgevingsplan zijn de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving bepaald, zie tabel hierna.

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Zone / afstand (m)	
		Geluid	Geur
Rooiseweg 12, autosloperij BP: Autosloperij	SBI 4677 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	Zone 3 (tot 50 m)	FM (0 of 10 m)
Zuideinderpark, sportclubs BP: Sport	SBI 931 Veldsportcomplex (met verlichting)	Zone 2 (tot 30 m)	FM (0 of 10 m)
Rooiseheide, bedrijventerrein (ged.) BP: Bedrijventerrein (max. milieucat. 3.1)	SBI divers, max zone 2	Zone 2 (tot 30 m)	Zone 2 (tot 50 m)
Rooiseheide, bedrijventerrein (ged.) BP: Bedrijventerrein (max. milieucat. 3.2)	SBI divers, max zone 3	Zone 3 (tot 50 m)	Zone 3 (tot 100 m)
Rooiseweg 4, restaurant BP: Restaurant	SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	FM (0 of 10 m)	FM (0 of 10 m)
Het Hooghekke 7, paardenhouderij BP: Agrarisch met waarden	SBI 0143, paardenfokkerijen	Zone 1 (tot 10 m)	Zone 2 (tot 50 m)

Uit navolgende afbeelding blijkt dat de zone geluid van de autosloperij aan Rooiseweg 12 overlapt met het plangebied. Om recht te doen aan de planologische mogelijkheden van dit bedrijf zijn beoogde geluidgevoelige objecten buiten de afstandscontour van 50 meter geprojecteerd. Daarnaast zijn de feitelijke bedrijfsactiviteiten beoordeeld. Feitelijk is sprake van de volgende activiteiten (conform de melding Activiteitenbesluit milieubeheer d.d. 12 september 2014 (met OBM):

BERGINGSACTIVITEITEN (INGETROKKEN)
De takel- en bergingswerkzaamheden komen te vervallen. Dit leidt tot een significante daling van de geluidemissie, met name in de avond en nacht.

WERKPLAATS
In de werkplaats worden de brandstoffen uit de wrakken gehaald middels een drooglegunit en vervolgens vindt bewerking en demontage plaats. Tevens wordt hier gewerkt met elektrische vorkheftrucks. De gedemonteerde onderdelen gaan naar het magazijn, en de wrakken gaan naar het opslagterrein.

OPSLAGTERREIN
Mettler BV beschikt over eigen 4 heftrucks (2x diesel, 2x elektrisch) en 1 wiellaadschop. De elektrische heftrucks worden inpandig gebruikt (werkplaats en magazijn) en de twee diesel heftrucks worden buiten gebruikt voor het verplaatsen van autowrakken. Tevens worden de heftrucks gebruikt om afvalcontainers uit de werkplaats, buiten in een container om te

kiepen. Ook de wiellaadschop kan ingezet worden om autowrakken te verplaatsen of te pletten.

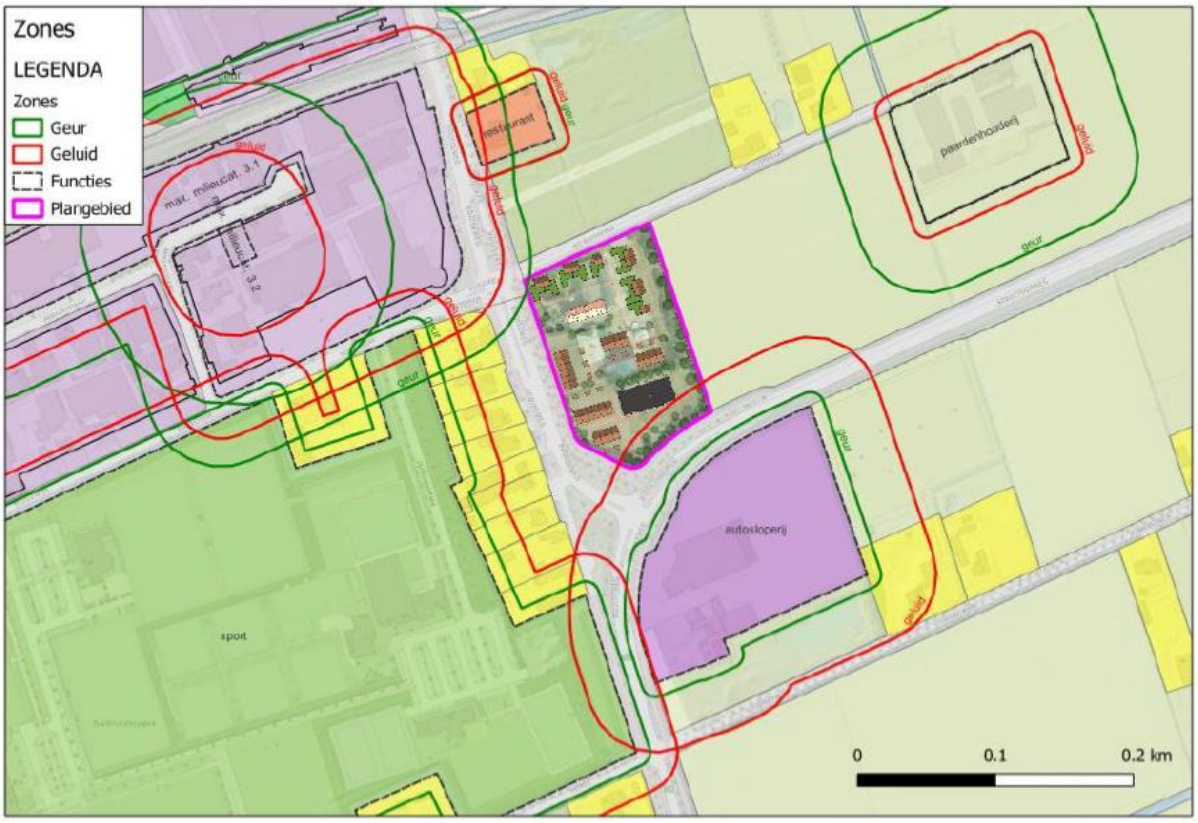
WASPLAATS
De wasplaats wordt gebruikt om voertuigen te wassen of onderdelen schoon te spoelen.

Uit de melding blijkt dat er geen akoestische gevolgen zijn voor woningen in de omgeving (die op vergelijkbare of kortere afstand liggen dan de zone van 50 meter. Daarom kan worden gesteld dat ook op 50 meter van de bedrijfsactiviteiten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de belangen van het bedrijf gerespecteerd.

Uit voorgaande afbeelding blijkt ook dat de zone geur van het bedrijventerrein Rooiseheide overlapt met het plangebied. Om recht te doen aan de planologische mogelijkheden van dit bedrijventerrein zijn beoogde geurgevoelige objecten buiten de afstandscontour van 50 meter geprojecteerd. Daarom is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de belangen van het bedrijventerrein gerespecteerd.

Uit de afbeelding blijkt de beoogde milieugevoelige gebouwen binnen het plangebied buiten de zones rondom milieubelastende activiteiten liggen. Daarom is sprake van een

evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).



Conclusie

Vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Geurhinder

Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting

die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

De standaardnormen uit de voormalige Wgv zijn in navolgende tabel opgenomen.

Norm	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Geurnorm*	3 ou_E/m^3	14 ou_E/m^3
Afstand	100 meter	50 meter

De planlocatie maakt onderdeel uit van een bebouwde kom. De planlocatie ligt niet binnen een gebied waarvoor in een geurverordening aangepaste geurnormen of afstanden zijn vastgelegd. Daarom geldt de geurnorm van 3 ou_E/m^3 (voorgrondbelasting) en de afstandseis van 100 meter.

Daarnaast moet een beoordeling worden gemaakt van de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting). Voor de achtergrondbelasting bestaan geen normen. De gemeente Meierijstad heeft geen geurbeleid. Per project wordt beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare situatie.

Doorwerking plan(locatie)

De veehouderijen in de omgeving van de planlocatie en de totale geuremissies zijn weergegeven op de afbeelding hierna. Op die afbeelding zijn ook de afstandscontouren en de emissiepunten en toetsingspunten voor de geurberekeningen aangegeven.



Afstanden

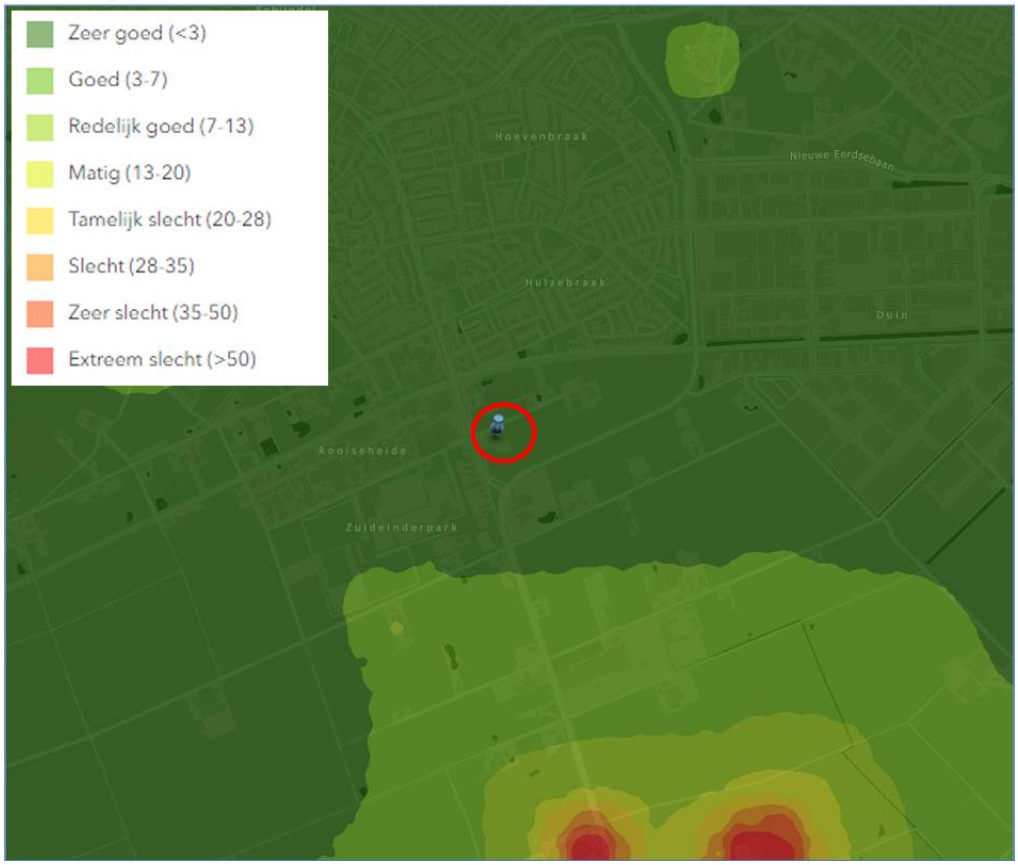
De afstand tussen de planlocatie en het dichtstbij gelegen bouwvlak van een veehouderij bedraagt meer dan 100 meter, zie afbeelding hierboven. Er wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter.

Voorgrondbelasting

Gelet op de geuremissie in relatie tot de afstand tot de planlocatie kan op voorhand kan worden gesteld dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de achtergrondbelasting, zie hieronder. Omdat er bestaande geurgevoelige gebouwen tussen de veehouderij en de planlocatie liggen worden veehouderijen niet in de belangen geschaad.

Achtergrondbelasting

Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van de geurkaart van de ODZOB d.d. juni 2023, zie afbeelding hierna.



De achtergrondbelasting bedraagt minder dan drie ou_E/m^3. Hiermee kunnen we concluderen dat het woon- en leefklimaat 'Zeer goed' is bij de planlocatie.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het omgevingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van diverse geluidbronnen in de omgeving.

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)
Wegverkeerslawaai
Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en het advies letterlijk overgenomen uit de onderzoeksrapportage. Het integrale rapport is als bijlage 9 opgenomen.

In dit onderzoek is het geluid vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen aan de Rooiseweg 8 in Schijndel berekend. Toetsing standaardwaarden en grenswaarden Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 61 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht,. Het berekende geluid van provinciale weg Provincialeweg1 bedraagt maximaal 51 dB.

Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 61 dB ter plaatse van het meest zuidoostelijke gebouw aan de zuidgevel. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal 61 – 33 = 28 dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als ‘slecht’ tot ‘zeer goed’. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Industrielawaai
In paragraaf 5.8 is beoordeeld dat geluidgevoelige functies binnen de planlocatie niet binnen de richtafstand voor het aspect geluid liggen. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Railverkeerslawaai
De planlocatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

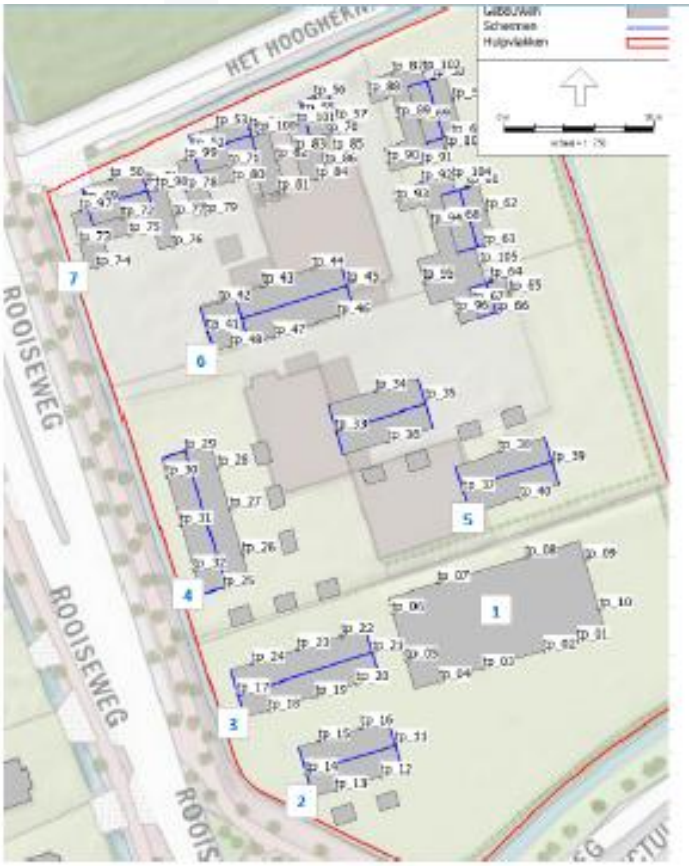
Vliegverkeerslawaai
De planlocatie ligt niet binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect vliegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie
Vanuit het aspect geluid zijn – in de wetenschap dat de gemeente een beschikking hogere waarde Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder heeft genomen – geen belemmeringen voor het plan.

Voor de woningen gelegen binnen de planlocatie is het gezamenlijk geluid:

	L_{den} Gemeentewegen (dB)	L_{den} (excl. aftrek art. 110g Wgh) Provinciale weg N637 (dB)	Gezamenlijk geluid (dB)
Zuidgevel bouwvlak 1	60	53	61
Westgevel bouwvlak 1	52	54	56
Oostgevel bouwvlak 1	58	0	58
Oostgevel bouwvlak 2	59	37	59
Zuidgevel bouwvlak 2	59	56	61
Westgevel bouwvlak 2	57	54	59
Noordgevel bouwvlak 2	53	38	53
Westgevel bouwvlak 3	59	51	60
Zuidgevel bouwvlak 3	56	54	58
Noordgevel bouwvlak 3	55	36	55
Zuidgevel bouwvlak 4	55	40	55
Noordgevel bouwvlak 4	55	36	55
Westgevel bouwvlak 4	59	49	59
Oostgevel bouwvlak 5	53	0	53
Westgevel bouwvlak 6	55	41	55
Noordgevel bouwvlak 7	58	45	58
Westgevel bouwvlak 7	59	46	59
Zuidgevel bouwvlak 7	56	46	56
Noordgevel bouwvlak 7	57	16	57

De posities van de bouwvlakken zijn weergegeven in navolgende figuur.



Het gezamenlijk geluid is berekend in ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Rooiseweg 8 Schijndel’, met kenmerk 20241291.v01, opgesteld door De Roever Omgevingsadvies op 3 december 2024 (zie bijlage 9).

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede

ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. In paragraaf 2.2.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn omgevingswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Voor dit project zijn stikstofdioxide (NO2), fijn stof (PM10) en zeer fijn stof (PM2,5) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de omgevingswaarden.

Voor de toegestane concentraties NO2 en PM10 gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO2 geldt een grenswaarde van 40 µg/m3 als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM10 geldt een grenswaarde van 40 µg/m3 als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM2,5 geldt een grenswaarde van 25 µg/m3 als jaargemiddelde concentratie.

Aantonen luchtkwaliteit op basis van onderzoek, NIBM. Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

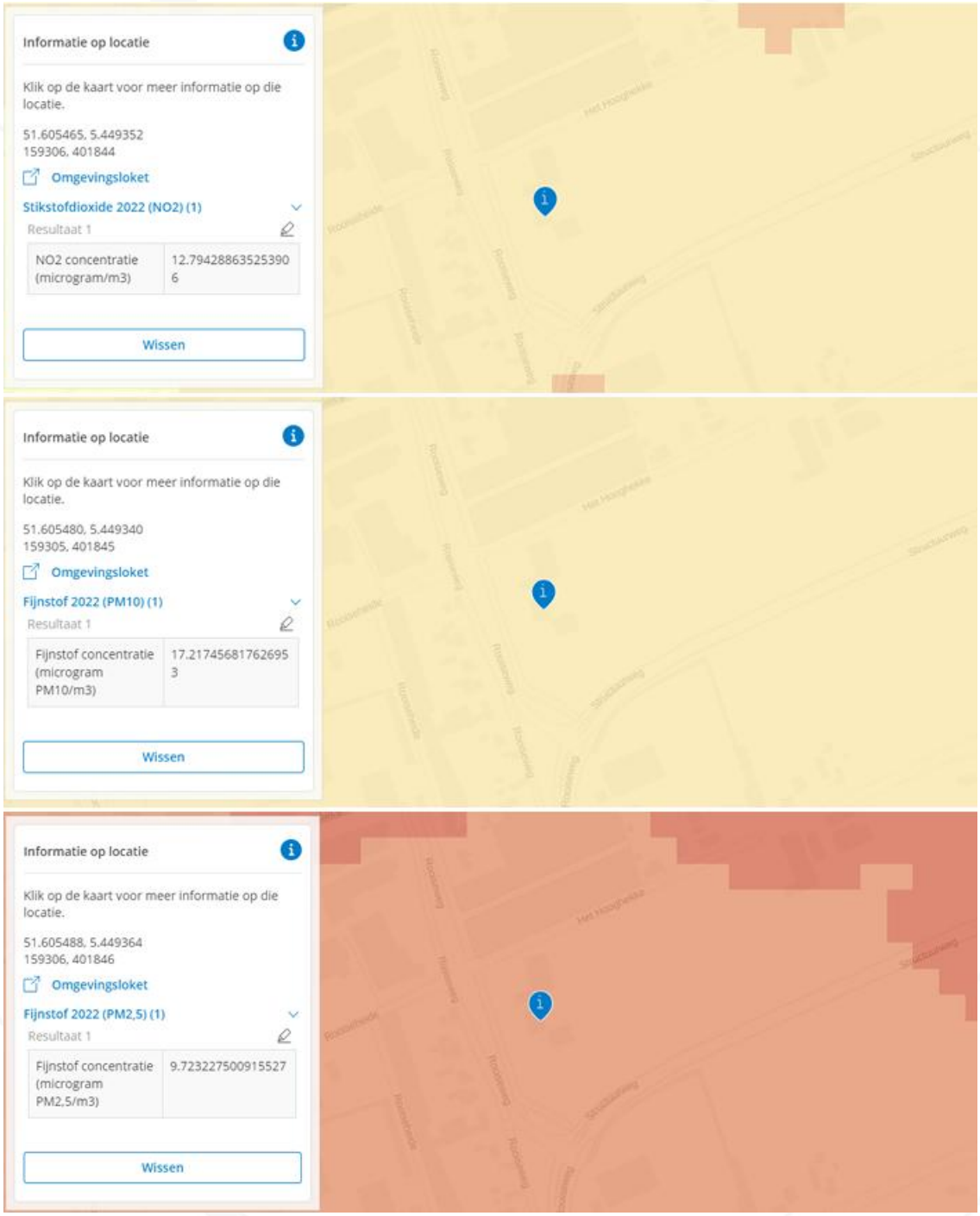
Doorwerking plan(locatie)
Gezien de beperkte omvang van het project is op voorhand duidelijk dat het project niet significant van invloed is op de luchtkwaliteit. De mogelijke emissiebronnen bij de beoogde woningen zijn voertuigbewegingen. Uit het onderzoek stikstofdepositie blijkt een verkeersgeneratie van 359 mvt/etmaal met licht verkeer en 8 mvt/etmaal met zwaar verkeer. Uit de NIBM-tool blijkt dat deze verkeersgeneratie niet significant van invloed is op de

luchtkwaliteit:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	367
	Aandeel vrachtverkeer	2.2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0.23**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0.04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Daarnaast blijkt uit de uitsnede van de Atlas Leefomgeving op de afbeelding hieronder dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, aangezien ruimschoots wordt voldaan aan de omgevingswaarden.



Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.12 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).
Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen

(art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)
Op basis van gegevens van de Signaleringskaart EV zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen zijn weergegeven op de afbeelding hierna.



De planlocatie ligt niet binnen aandachtsgebieden. Direct ten zuiden van de planlocatie bevindt zich de N637. Over deze provinciale weg vindt mogelijk de bevoorrading van het LPG-tankstation aan de Europalaan plaats. Provinciale wegen behoren echter niet tot het Basisnet zodat aandachtsgebieden niet van toepassing zijn. Dit betekent dat deze weg niet nader hoeft te worden beschouwd, tenzij de gemeente in haar omgevingsplan hierover beleid heeft opgenomen.

Aanvullend op het bovenstaande is door Adviesgroep AVIV een notitie externe veiligheid opgesteld. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 10 aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd. In deze quickscan zijn in het kader van uitbreidingsplan Hooghekke aan de Rooisweg 8-8A in Schijndel de EV-risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd en getoetst aan de Omgevingswet. Hieruit is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen aandachtsgebieden ligt. Nader EV onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Het (definitieve) omgevingsplan van de gemeente Meijerijstad waartoe Schijndel behoort, is nog niet bekend waardoor daar niet aan getoetst kan worden.

Inrichtingen
In de omgeving van de planlocatie liggen geen inrichtingen die relevant zijn ten aanzien van de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen.

Transportroutes
In de omgeving van de planlocatie liggen geen wegen, spoorwegen of waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen
In de omgeving van de planlocatie liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van bedrijvigheid in de omgeving en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.13 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen
Op basis van het omgevingsadvies van de GGD is het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen nader uitgewerkt.

Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd.

Stap 1 Endotoxine
Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen.

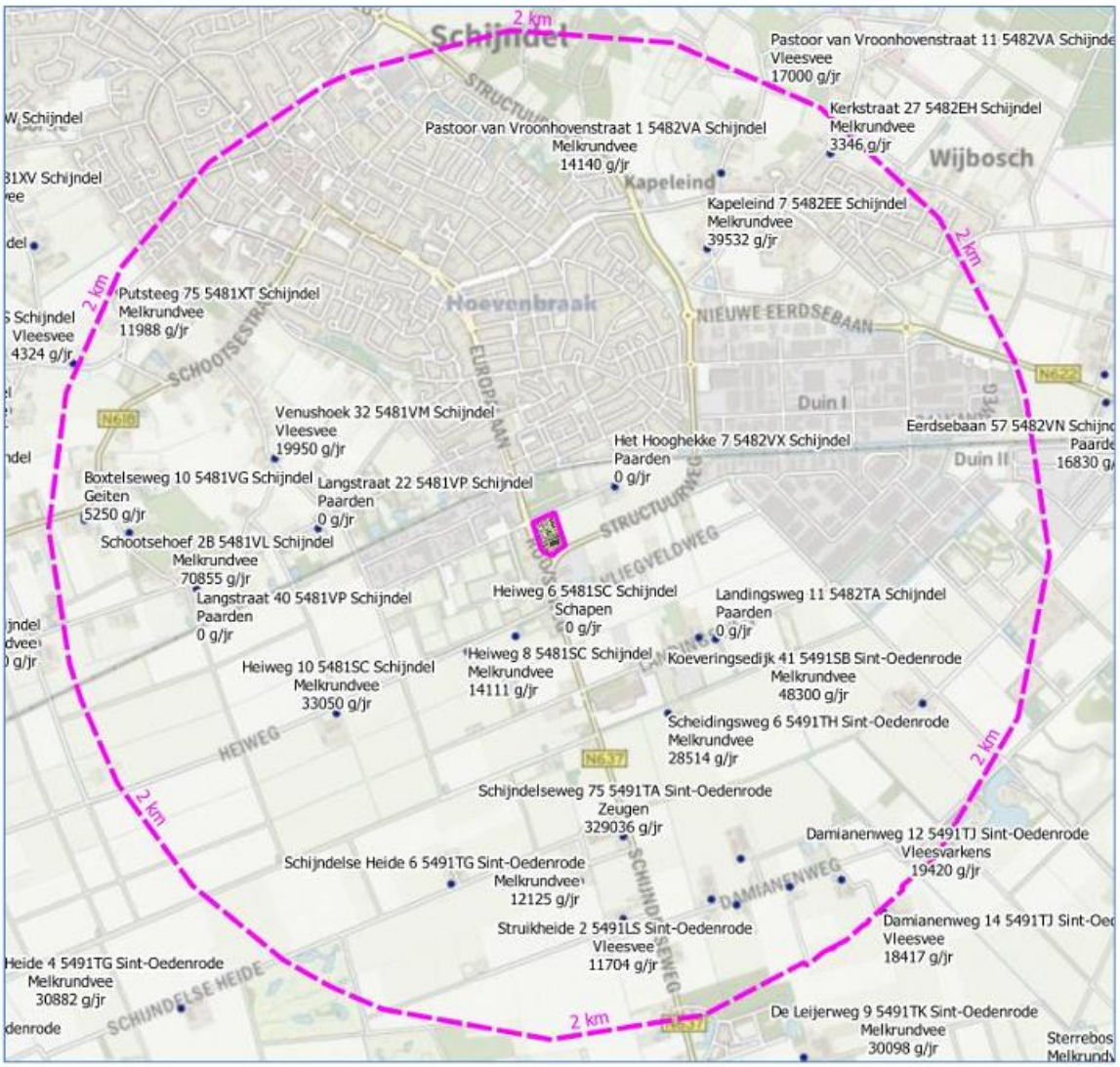
De afstanden worden als volgt berekend:

Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gelden de volgende vergelijkingen:

- *Vleeskuikens (variabele emissie):* *p1= 6.46065585; p2= 0.49242746; formule: y=p1*x^p2;*
- *Leghennen (constante emissie) :* *p1= 14.1291356; p2= 0.31511434; formule: y=p1*x^p2;*
- *Vleesvarkens (constante emissie):* *p1= 60.0608184; p2= 231.712643; formule: y=p1*ln(x)-p2 ;*

(y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar)

Op de afbeelding hierna zijn voor de veehouderijen in de omgeving de bedrijfstypen en fijnstofemissies aangegeven.



Op 1.100 meter van de planlocatie ligt het zeugenbedrijf aan Schijndelseweg 75 met een fijnstofemissie van 329,036 kg/jaar. De volgens bovenstaande formule berekende endotoxine-afstand is dan 116 meter. Daarom is sprake van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Stap 1 vormt geen knelpunt.

Stap 2 Emissies
Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid. Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

Stap 3a Geur, milieukundige advieswaarden
Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende milieukundige advieswaarden:

% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied	
	Voorgrond	Achtergrond
12% (woonkern)	5 OU/m^3	10 OU/m^3
20% (buitengebied)	10 OU/m^3	20 OU/m^3

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

De planlocatie betreft buitengebied. Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan blijkt dat de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting minder dan 3 ouE/m^3 bedraagt. Er wordt voldaan aan de milieukundige advieswaarden voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis.

Stap 3a vormt geen knelpunt.

Stap 3b Geur gezondheidskundige advieswaarden
Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende gezondheidskundige advieswaarden:

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorgrond*	Achtergrond
12% (woonkern)	2 OU/m^3	5 OU/m^3
20% (buitengebied)	5 OU/m^3	10 OU/m^3

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

De planlocatie betreft een (toekomstig) bebouwde kom. Uit hoofdstuk 3 van deze quickscan blijkt dat de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting minder dan 3 ou_E/m^3 bedraagt. Er wordt voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarde voor de voor- en achtergrondbelasting. Ook wordt voldaan aan de afstandseis.

Stap 3b vormt geen knelpunt.

Stap 4 Meerdere diersoorten
Onderzocht moet worden of er veehouderijen van invloed zijn waar meerdere diersoorten worden gehouden, namelijk

a. varkens en pluimvee; of
b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
c. kleine herkauwers onderling

Ook moet onderzocht worden of er varkenshouderijen en pluimveehouderijen op een afstand van maximaal 100 meter van elkaar liggen en van invloed zijn op de planlocatie.

In de directe omgeving van de planlocatie liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van de planlocatie. Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5 Afstanden
Onderzocht moet worden of:
a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Op 1.800 meter van de planlocatie ligt de geitenhouderij aan Boxtelseweg 10 met in totaal 525 geiten. Het bevoegd gezag beoordeelt of sprake is van een aanvaardbare

gezondheidssituatie.

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017 – 2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij. Binnen 500 meter van de planlocatie liggen geen pluimveehouderijen. Voor het standaardadvies van de GGD wordt verwezen naar bijlage 12.

Overige veehouderijen liggen op voldoende afstand.

Stap 6 Mestbewerking
Onderzocht moet worden of in de directe omgeving sprake is van mestbe- of verwerking als zelfstandige activiteit of als nevenactiviteit. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven waarbij sprake is van mestbe- of verwerking.

Stap 6 vormt geen knelpunt.

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

Spuitzones
In de omgeving van de planlocatie liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningsleidingen
In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. Het aspect hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het plan.

5.14 Verkeer en parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting, maar ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het plan afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn.

De nieuwe woningen wordt geïntegreerd binnen de bestaande locatie. Ontsluiting zal plaatsvinden op de Rooisweg (westzijde) en Het Hooghekke (noordzijde).

Op basis van het Paraplu-omgevingsplan Parkeren en de bijbehorende Nota parkeernormen Meierijstad 2025 geldt voor onderhavig planvoornemen een wisselende parkeernorm per type woning. In het ontwerp zijn verspreid over privéterrein en openbare ruimte parkeerplekken ingetekend. Hierbij is rekening gehouden met het aanwezigheidspercentage. De berekening van het minimum aantal parkeerplekken is als volgt:

Typologie	Aantal woningen	Parkeernorm		Aantal parkeerplaatsen	
		Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers
Rijwoning beukmaat 4,3 goedkope koop	7	1,7	0,15	11,9	1,05
Hoekwoning beukmaat 4,55 goedkope koop	0	1,7	0,15	0	0
Rijwoning beukmaat 4,55 middeldure koop	6	1,7	0,15	10,2	0,9
Hoekwoning beukmaat 4,8 middeldure koop	12	1,7	0,15	20,4	1,8
Vrijstaande woning dure koop	0	1,9	0,15	0	0
Tweekapper dure koop	8	1,8	0,15	14,4	1,2
Rij- en hoek woning middel huur	4	1,3	0,15	5,2	0,6
Appartement middel huur	0	1,3	0,15	0	0
Appartement goedkope koop	0	1,3	0,15	0	0
Appartement sociale huur	21	0,9	0,15	18,9	3,15
Appartement dure koop	0	1,7	0,15	0	0
				81	**8,7**
Totaal plangebied	**58**				**89,7 Totaal aantal parkeerplaatsen**
					82 Verrekend met aanwezigheids[1]
					20 Ingetekend prive
					63 Ingetekend openbaar

In navolgend kaartbeeld is een overzicht van de locatie van de parkeerplekken opgenomen.



Parkeerplaatsen op openbaar terrein (63 parkeerplaatsen)

Parkeerplaatsen op eigen terrein (20 parkeerplaatsen)

Totaal 83 parkeerplaatsen ingetekend

Initiatiefnemer en ontwerper zijn voornemens de parkeerplekken voornamelijk in een groene setting op te nemen, zoals hierna als impressies opgenomen.



Ontsluiting patiowoning op 'Het Hooghekke'



Parkeren in het groen



Groene ontsluitingsweg



Parkeren in het groen

De aspecten verkeer en parkeren vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie omgeving

De initiatiefnemer heeft met de aan- en omwonenden en omliggende bedrijven de omgevingsdialoog gevoerd. Hiervan is een verslag gemaakt dat als bijlage 13 is toegevoegd. Er heerst op voorhand geen negatieve grondhouding met betrekking tot het bouwplan. Wel wordt verdere planontwikkeling en -uitwerking door de aan- en omwonenden en omliggende bedrijven kritisch gevolgd.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

De initiatiefnemer heeft met onderhavige rapportage een ‘ruimtelijke motivering’ aangeleverd, waaruit is gebleken dat het voorgenomen plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het planlocatie en de directe omgeving ervan.

Met deze ruimtelijke motivering is derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren.

8. FINANCIËLE HAALBAARHEID

8.1 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).
Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Nadeelcompensatie

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van nadeelcompensatie. Nadeelcompensatie die eventueel uit de planmaatregel voortvloeien, is voor rekening van de initiatiefnemer.

9. CONCLUSIE

In deze ruimtelijke motivering is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in de planlocatie en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige toets zijn alle aspecten ten aanzien van fysieke milieu en leeromgeving onderzocht.

Aan de volgende algemene voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggende ruimtelijke motivering;
- het met een ruimtelijke motivering aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid.