Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling Plein 1944 22 te Schijndel

Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel:	**Ruimtelijke onderbouwing** **Herontwikkeling Plein 1944 22 te Schijndel**
Datum:	22-05-2024
Projectnummer:	2021.101

Adviesbureau:	**Wintraecken Advies B.V.**
Auteurs:	[redacted]
Contactpersoon:	
(Post)adres:	Harry Bolsiuslaan 13 5481 BN Schijndel
Telefoon:	(073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail:	info@wintraeckenadvies.nl
Website:	www.wintraeckenadvies.nl

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.

Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5
1.1 Achtergrond en doel van het plan 5
1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 9
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 10
2.1 Huidige situatie omgeving 10
2.2 Planlocatie 11
3. VISIE OP DE PLAN(LOCATIE) 13
3.1 Uitgangspunten 13
3.2 De locatie 13
3.3 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(locatie) 13
3.4 Perspectief 16
3.5 Klimaat en duurzaam 17
4. BELEIDSTOETS 18
4.1 Inleiding 18
4.2 Rijksbeleid 18
4.3 Provinciaal beleid 23
4.4 Gemeentelijk beleid 31
5. MILIEU-HYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING 39
5.1 M.e.r.-beoordeling 39
5.2 Archeologie en cultuurhistorie 41
5.3 Flora en fauna 43
5.4 Stikstofdepositie 45
5.5 Waterparagraaf 48
5.6 Bodem 50
5.7 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen 50
5.8 Bedrijven en milieuzonering 52
5.9 Akoestiek 59

5.10 Luchtkwaliteit 61
5.11 Externe veiligheid 65
5.12 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen 69
5.13 Verkeer en parkeren 70
6. JURIDISCHE PLANOPZET 73
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 74
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 75
9. CONCLUSIE 76

Bijlagen

1. Bureau voor Archeologie, Bureau voor Archeologie Rapport 994 Plein 1944, Schijndel, gemeente Meierijstad: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, 8 december 2022
   Bijlage 1.1 – Selectieadvies archeologische monumentenzorg gemeente Meierijstad, 5 september 2022
2. Bureau Maerlant, Schijndel Plein 1944 nummer 22 Ecologische quickscan, kenmerk: BM1RAPPORT 2021, 21 januari 2021
3. Bureau Maerlant, Nader onderzoek natuur, 19 november 2021
4. MILON, Watertoets ter plaatse van de plein 1944 nr. 22 te Schijndel, projectnummer: 20203852, 8 januari 2020
5. MILON, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Plein 1944 22 Schijndel, projectnummer: 20203915, 1 juli 2021
6. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Plein 1944 Schijndel, referentie: 20201720.v01, 22 december 2020
7. Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Initiatiefnemer heeft via een principeverzoek het planvoornemen voor de herontwikkeling van de gronden aan het Plein 1944 nummer 22 te Schijndel ingediend. Dit verzoek betreft concreet de sanering van een horecaonderneming – Café 't Zuid – naar een drielaags woongebouw (incl. kappen) met 11 appartementen.

Met de bouw van deze 11 appartementen met eigen parkeerplaatsen en berging wordt aangesloten op de behoefte van verschillende doelgroepen, met name starters en senioren. De vraag naar geschikte woonruimte vanuit deze beide doelgroepen is groot, echter is er op dit moment nauwelijks tot geen aanbod van koop- en/of huurappartementen in Schijndel. Ook op de langere termijn zal, gezien de bevolkingsprognose, de behoefte naar dit type appartementen blijven bestaan.

Hierbij geldt als uitgangspunt dat minimaal 25% van het programma sociale huur is en maximaal 15%-20% dure koopwoningen. Een en ander wordt opgericht inclusief de bijbehorende infrastructuur, parkeervoorzieningen en groeninrichting.

Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen worden het huidige café, met zalencentrum aan de achterzijde, en bovenwoning, teniet gedaan.

Burgemeester en wethouders hebben besloten dat het plan in principe ruimtelijk voorstelbaar is. Uitgangspunt is om bebouwing te concentreren binnen het bestaand stedelijk gebied (bebouwde kom).

Doelstelling van onderhavige rapportage is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Ook blijkt hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen de planlocatie en de directe omgeving ervan. Kortom, de ruimtelijke onderbouwing onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient 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 bestemming middels het opstellen van de goede ruimtelijke onderbouwing als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing na indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

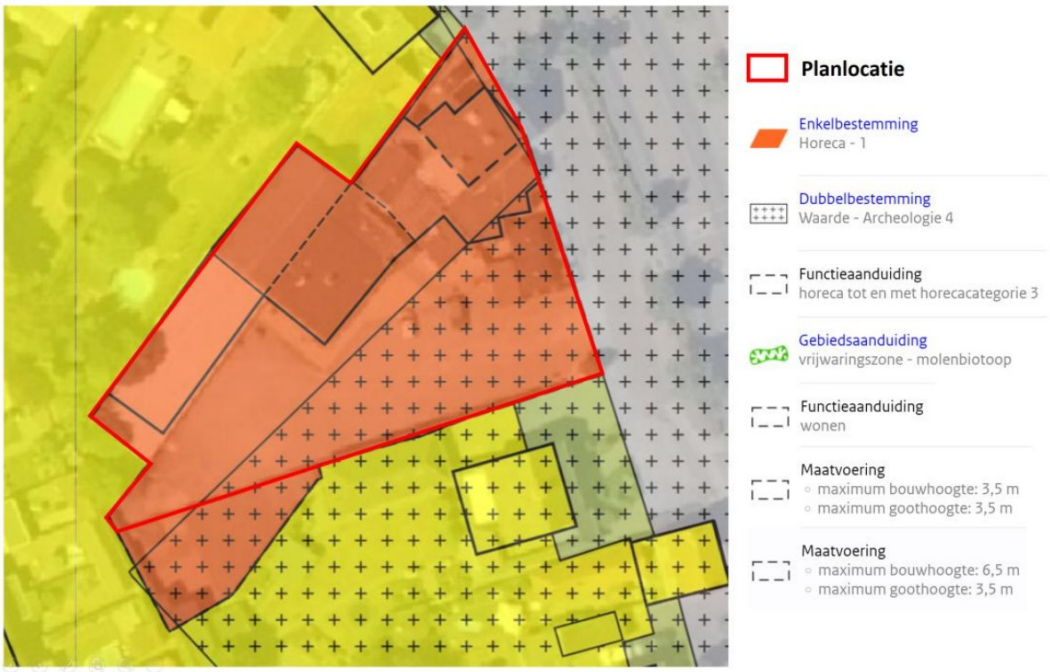
1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

De planlocatie ligt aan het Plein 1944 nummer 22 te Schijndel. Op navolgende luchtfoto (maps.google.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013” en heeft de bestemming ‘Horeca – 1’, met de nadere functieaanduidingen ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ en ‘wonen’. Er mag alleen binnen het op de verbeelding op aanduidde bouwvlak worden gebouwd, conform de ter plekke van toepassing zijnde maatvoering. Op een deel van de locatie is tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ van kracht. Tot slot is er een gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – molenbiotoop’ aanwezig op de planlocatie. Op de hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) van het vigerende bestemmingsplan zijn de ligging en begrenzing van de planlocatie aangegeven.



De gronden met de bestemming ‘Horeca -1’ zijn bestemd voor:

a. horeca in de aangegeven categorieën ter plaatse van de aanduidingen ‘horeca tot en met horecacategorie 2’, ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ en ‘horeca tot en met horecacategorie 4’;
b. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
c. verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 36;
d. tuinen en groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met bijbehorende voorzieningen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak.
b. De voorgevellijn mag uitsluitend worden overschreden voor een balkon of (vaste) luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:
    1. De overschrijding mag niet meer dan bedragen 1,5 m.
    2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’.

d. Indien de goot- en bouwhoogte niet is aangegeven op de verbeelding mag de bestaande goot- en bouwhoogte niet worden verhoogd. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum.
e. Het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag niet meer bedragen dan 1, tenzij ingevolge de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal op de verbeelding is weergegeven.
f. Toename van het aantal woningen door vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of splitsing is niet toegestaan.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Voor gronden aangeduid me de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' geldt dat, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald is, de bouwhoogte van hoofdgebouwen op deze gronden niet hoger mag zijn dan de hoogte zoals ter plaatse is aangeduid, dan wel niet hoger dan de bestaande hoogte indien deze hoger is.

Strijdigheid bouwplan met vigerend bestemmingsplan
Het plan ziet op de herontwikkeling van een horecalocatie naar een woonlocatie. Dit planvoornemen voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat er momenteel een horecabestemming rust op de planlocatie, waarbinnen geen woningbouw in deze hoeveelheid en dit volume is toegestaan.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet dus blijken hoe het initiatief zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

1.4 Leeswijzer
In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. 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 ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 6, de onderdelen economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 tot slot bevat de conclusie.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie omgeving

De planlocatie ligt in de bebouwde kom van Schijndel, aan het Plein 1944 22.Plein 1944 ligt parallel aan de Europalaan, welke een ontsluitingsweg vormt voor de kern Schijndel. In de omgeving bevinden zich overwegend woningen, inclusief bijbehorende tuinen. Navolgende afbeelding (bron: maps.google.nl) bevestigt de centrale ligging van de planlocatie in Schijndel.



Globale ligging planlocatie

2.2 Planlocatie

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie G, nummers 5120 en 3937. De oppervlakte bedraagt circa 1.700 m^2.



Momenteel is er een café met bovenwoning en zalencentrum gevestigd aan het Plein 1944 22. Navolgende afbeeldingen betreffen de locatie bezien vanaf de straatzijde (café) en parkeerplaats (zalencentrum) (bron: maps.google.nl – streetview).


Café 't Zuid



3. VISIE OP DE PLAN(LOCATIE)

3.1 Uitgangspunten

Het woonprogramma dient te passen in de woonvisie Meierijstad 2018 en de lokale behoefte in Schijndel, waarbij minimaal 25% van het programma sociale huur is en maximaal 15%-20% dure koopwoningen. In onderhavige situatie maakt horecaconcentratie-/centrumgebied plaats voor woningbouw in de vorm van appartementen voor starters en senioren, eventueel met een zorgbehoefte. De ontwikkeling sluit aan op de gestelde minima en maxima ten aanzien van sociale huurwoningen en dure koopwoningen. Aan het uitgangspunt van de gemeente wordt voldaan. Hiermee geeft het bouwplan invulling aan de behoefte binnen de gemeente Meierijstad, Schijndel.

Parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden, conform de in de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 (Paraplubestemmingsplan parkeren) gestelde normen. Aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.13 van deze onderbouwing.

Voorliggend initiatief gaat verder uit van inbreiding en herstructurering van een bestaande horecalocatie. Het bouwplan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling, herstructurering en verdichting. Hiermee wordt expliciet aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen.

3.2 De locatie

De locatie aan Plein 1944 heeft een stedelijk karakter, waarbij met name de woonfunctie overheerst. De betreffende horecaonderneming zal op deze locatie op korte termijn haar activiteiten stoppen. Het invullen van deze locatie met woningen heeft dan uit ruimtelijke, stedenbouwkundig en milieu-hygiënisch oogpunt de voorkeur boven de invulling van onderhavig plangebied met een nieuwe horeca-/ of bedrijfsfunctie.

3.3 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(locatie)

De bestaande bebouwing van de horecaonderneming wordt gesloopt en 11 woningen, in de vorm van een appartementengebouw, worden teruggebouwd. Binnen de planlocatie wordt voldoende ruimte gereserveerd voor parkeervoorzieningen (22 plekken) en bergingen (aan de achterzijde van de nieuwe woningen). Van een groot oppervlak aan verharding in de huidige situatie ontstaat in de nieuwe situatie een locatie met meer plek voor (openbaar) groen bij de nieuwe woningen.

Daarmee voorziet het plan in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie. De woningen worden dus gerealiseerd met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Navolgende plattegrond geeft een weergave van de toekomstige situatie van de planlocatie.



De hoofdmassa / hoofdvorm van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de aanwezige en omliggende c.q. naastgelegen bebouwing, maar vormt wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de maatvoering

aangesloten bij de voorstelbare stedenbouwkundige uitgangspunten. Een en ander geschiedt in nauw overleg met de gemeente Meierijstad en conform het welstandsbeleid.

Het initiatief is van toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse. De daken van zowel de hoofdvolumes als die van de tussenwoningen worden als een zuiver zadeldak uitgevoerd, gedekt met gegolfde pannen en krijgen overal getimmerde overstekken.

Navolgende afbeeldingen geven weer hoe de gevels eruit komen te zien.



VOORGEVEL PLEIN 1944 / EUROPALAAN
westzijde, schaal 1:100



LINKER ZIJGEVEL
zuidzijde, schaal 1:100



ACHTERGEVEL
oostzijde, schaal 1:100



RECHTER ZIJGEVEL
noordzijde, schaal 1:100

Alle appartementen beschikken over een eigen buitenruimte (tuin of loggia), minimaal 2 slaapkamers en een ruime living. Ook is het mogelijk om te parkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen en bergingen zijn gelegen op maaiveldniveau wat met name voor veel senioren wenselijk is. Er is een rolstoellift aanwezig waardoor, naast de appartementen op de begane grond, de appartementen op de verdieping ook geschikt kunnen zijn voor senioren en mindervaliden. Echter verwachten we hier eerder een jongere doelgroep. De appartementen zijn gelegen in een aantrekkelijke woon- / leefomgeving, nabij diverse winkels en voorzieningen. Winkels voor dagelijkse boodschappen zijn gelegen op

loopafstand, onder andere in de Molenstraat. Door de diversiteit in de woonoppervlakte per appartement ontstaat er een variatie in de prijsklasse. Dit is ook prettig voor de langere termijn en de toekomstwaarde van de woningvoorraad.

Aan de overzijde is een appartementencomplex gelegen op de hoek plein 1944 / Hertog Jan II laan met vergelijkbare appartementen qua woonoppervlakte. Dit betreft een complex met voornamelijk koopappartementen en wordt grotendeels bewoond door ouderen.

Netto vloeroppervlakte:
Variërend van 67 m^2 tot 92 m^2, exclusief buitenruimte en berging.

Prijsklasse:

Optie1:

- 3 appartementen sociale huur met een huurprijs onder de liberalisatiegrens
- 8 appartementen middeldure huur met een huurprijs van maximaal € 975,- per maand

Optie 2:

- 3 appartementen sociale huur met een huurprijs onder de liberalisatiegrens
- 8 appartementen middeldure koop met een gevarieerde koopsom binnen dit prijssegment (onder de NHG-grens).

Doelgroep:
Gezien de locatie, de afmetingen en de prijsklasse zal de doelgroep bestaan uit senioren en starters. Als er door initiatiefnemer gekozen wordt voor optie 1, dan is de verhouding naar verwachting circa 50%/50%. Als er door initiatiefnemer gekozen wordt voor optie 2, dan zal deze verhouding wellicht iets verschuiven, de starters doelgroep zal dan naar verwachting iets kleiner zijn.

3.4 Perspectief

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van de locatie en directe omgeving ervan onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing en vormgeving van het bouwplan zelfs verbetert.

Geconcludeerd kan worden dat (woningbouw)plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek

en identiteit ter plaatse.

3.5 Klimaat en duurzaam

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

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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

Het bouwplan zal zoveel als mogelijk tegemoet komen aan bovenstaande ambities.

4. BELEIDSTOETS

4.1 Inleiding

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

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Meierijstad vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

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:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. 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)
Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. De planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

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

Geconcludeerd kan verder worden dat de onderhavige planlocatie niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

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

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in 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.

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

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

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

De Laddertoets geldt alleen voor ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook 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 toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.
In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

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

Doorwerking plan(locatie)
Marktsituatie
De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant bieden we een woonmilieu aan dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de groeibehoefte van de kern Schijndel, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Schijndel is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

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 middels transformatie van bestaand vastgoed.

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

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

(landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

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

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

Voor 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.

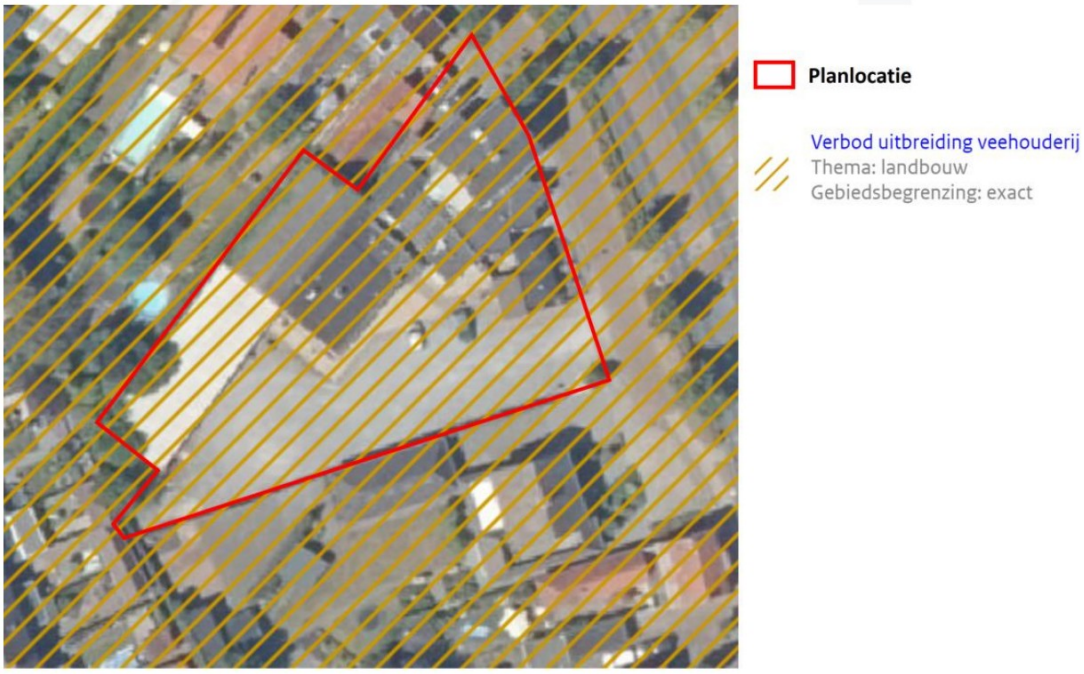
Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat 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 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**
Milieubescherming	Nee
Landbouw	**Ja**
Stedelijke ontwikkeling en erfgoed	**Ja**
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging	Nee
Basiskaart Landelijk gebied.	Nee
Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	**Ja**
Watersystemen, -veiligheid en -berging	**Ja**

Rechtstreeks werkende regels: landbouw
Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is de planlocatie aangeduid als 'verbod uitbreiding veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



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

In de verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen in (bestaand) stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het

accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

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

De aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft woningbouwontwikkeling binnen de grenzen van de kern Schijndel. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreiding van veehouderijen heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

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

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

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

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

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld ‘Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed’ is de planlocatie aangeduid als ‘Landelijke kern’. 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 bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

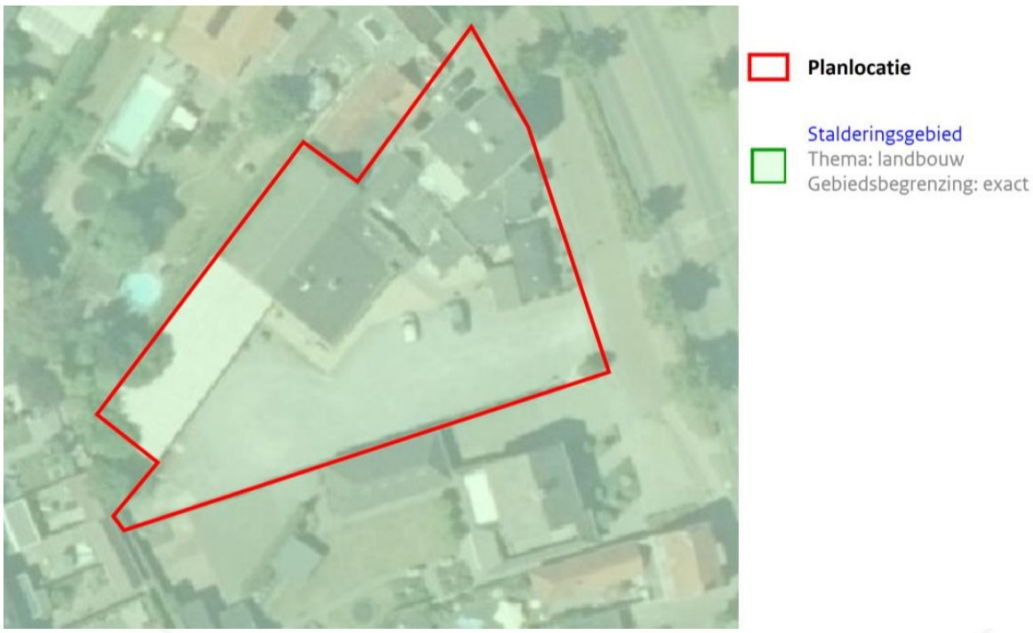
Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om 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 Interim 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 mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Doorwerking plan(locatie)
Onderhavig planvoornemen betreft een intensivering van het gebruik van een bestaande locatie binnen de stedelijke zone. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is de planlocatie aangeduid als 'stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van een woningen in bestaande stedelijk gebied van de kern Schijndel. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(locatie)
De aanduiding binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Watersystemen, -veiligheid en -berging
Binnen het kaartbeeld 'Watersystemen, -veiligheid en -berging' is de planlocatie aangeduid als 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van de kern Schijndel. De norm ten aanzien van wateroverlast binnen 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 binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(locatie)
De genoemde inspanningsverplichting zal worden geleverd door initiatiefnemer. Hiertoe is een watertoets uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn terug te lezen in paragraaf 5 van hoofdstuk 5 en de integrale rapportage is opgenomen als bijlage 4.

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

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

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

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van 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 de Woonvisie Meierijstad 2018, het Paraplubestemmingsplan parkeren en de Welstandsnota Meierijstad 2018. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting. Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot één gemeente: Meierijstad.

Woonvisie Meierijstad (2018) / 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 werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin

worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

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

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

Met de bouw van deze 11 appartementen met eigen parkeerplaatsen en berging wordt aangesloten op de behoefte van verschillende doelgroepen, met name starters en senioren. De vraag naar geschikte woonruimte vanuit deze beide doelgroepen is groot, echter is er op dit moment nauwelijks tot geen aanbod van koop- en/of huurappartementen in Schijndel. Ook op de langere termijn zal, gezien de bevolkingsprognose, de behoefte naar dit type appartementen blijven bestaan.

Prijsklasse:

Optie1:
- 3 appartementen sociale huur met een huurprijs onder de liberalisatiegrens
- 8 appartementen middeldure huur met een huurprijs van maximaal € 975,- per maand

Optie 2:
- 3 appartementen sociale huur met een huurprijs onder de liberalisatiegrens
- 8 appartementen middeldure koop met een gevarieerde koopsom binnen dit prijssegment (onder de NHG-grens).

Doelgroepen:
Gezien de locatie, de afmetingen en de prijsklasse zal de doelgroep bestaan uit senioren en starters. Als er door initiatiefnemer gekozen wordt voor optie 1, dan is de verhouding naar verwachting circa 50%/50%. Als er door initiatiefnemer gekozen wordt voor optie 2, dan zal deze verhouding wellicht iets verschuiven, de starters doelgroep zal dan naar verwachting iets kleiner zijn.

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en het type woningen zijn de nieuwe woningen bij uitstek geschikt voor starters en senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus inbreiding, verdichting, herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Zowel het provinciale als gemeentelijke ruimtelijk-planologische beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant biedt het plan een woonmilieu aan dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

Het woningbouwplan is in eerste instantie bedoeld voor de groeibehoefte van de kern Schijndel, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018 en het Actieplan Woningbouw uit 2021.

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 bestemmingsplan kan bij nieuwbouw geborgd worden dat de nieuwe woningen voor de beoogde doelgroep worden gerealiseerd en in stand blijven.

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

Categorie	**Prijspeil 2021**
25% sociale huur	€752 (tot liberalisatiegrens)
15% geliberaliseerde huur	€753 - €975 (middeldure huur) Vanaf €976 (dure huur)
10% goedkope koop	Maximaal €230.000
20% middeldure koop	€230.001 - €330.000
20% dure koop	Vanaf €330.000
10% variabel in te zetten	

Een regeling in het bestemmingsplan geeft meer inzicht voor een potentiële koper/huurder in de toekomst. Hiermee kan een toekomstige koper zelf zijn onderzoeksplicht uitvoeren en het bestemmingsplan raadplegen waardoor inzichtelijk is in welke categorie de woning valt en dus voor welke prijs verkocht of verhuurd mag worden.

De maximale inkomensgrenzen omschrijven voor welke doelgroep welke type woning beschikbaar is. Voor de gereguleerde sociale huursector is dit de DAEB-norm. Dit is de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen, welke is vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag. Omdat het aantal sociale koopwoningen zeer schaars is, is er voor gekozen om ook hier een doelgroep op basis van een inkomensgrens aan te verbinden.

Momenteel is de maximale grens voor sociale koop wettelijk vastgesteld op €200.000. Op basis van de woonvisie en de jaarlijkse indexering hanteren wij een bovengrens van €230.000 voor sociale koop en een bovengrens van €330.000 voor sociale middeldure koop. Om deze grens aan te kunnen houden biedt de wetgever een mogelijkheid om deel te nemen aan een experiment op basis van Crisis- en Herstelwet waarbij sociale koopwoningen verkocht mogen worden voor maximaal de NHG-kostengrens (€ 355.000 prijspeil 2022).

Doorwerking plan(locatie)

De projectontwikkelaar is voornemens om circa de helft van de appartementen te gaan verhuren en de andere helft te verkopen. Gekeken naar het gebruiksoppervlakte van de appartementen zal dit resulteren in circa: - 30% sociale huur (huurprijs onder de liberalisatiegrens) - 20% middeldure huur (huurprijs onder € 1000,- per maand) - 20% goedkope koop (koopsom onder € 240.000,- von) - 30% middeldure koop (koopsom onder € 355.000,- von). Gezien de grootte en de prijsklasse zal de doelgroep voornamelijk bestaan uit starters en eenpersoonshuishoudens. De appartementen op de begane grond zijn ook geschikt voor senioren omdat deze volledig gelijkvloers zijn.

Er is sprake van een gemengd programma met woningen voor in ieder geval starters en senioren en met differentiatie in prijssegmenten met minimaal 25% sociale huur en maximaal 20% dure koop-/huurwoningen.

Conclusie
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.

Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meijerijstad 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 bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen.

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

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

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal

leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(locatie)
Verwezen wordt naar paragraaf 5.13.

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

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

Zodoende is er geen welstandsbeoordeling meer nodig voor de volgende initiatieven:
- Veel voorkomende (kleinere) vergunningplichtige bouwwerken. Deze werden voorheen beoordeeld aan de zogenaamde sneltoetscriteria. De initiatiefnemers

krijgen nu dus meer vrijheden, maar tegelijkertijd ook een grotere verantwoordelijkheid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

- Vergunningplichtige verbouwingen in alle kerkdorpen en de historische linten in de drie kernen. Nieuwe bouwinitiatieven op deze plaatsen worden wel beoordeeld aan de criteria nieuwbouw of de beoordelingscriteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het bestemmingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.
- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Doorwerking plan(locatie)
Specifiek voor de planlocatie geldt deze is gelegen in de stedelijke kern van Schijndel en dat er nieuwbouw wordt voorzien. De Welstandscommissie heeft plan geaccordeerd.

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.

5. MILIEU-HYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

5.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

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.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?
- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?

- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(locatie)
In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).
Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Op de planlocatie wordt de realisatie van 11 wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de planlocatie niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie
De planlocatie zal wat bebouwing betreft worden gewijzigd. Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van de planlocatie (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Het realiseren van de appartementen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om de oprichting van 11 appartementen wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

5.2 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.

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.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- 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.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing 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 onderbouwing 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.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuur-historische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

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)
Ten behoeve van het planvoornemen heeft Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase uitgevoerd. Hierna is het advies van Bureau voor Archeologie, zoals opgenomen in het onderzoek, letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen.

Bureau voor Archeologie adviseert om in het plangebied rekening te houden met archeologische waarden door graafwerkzaamheden dieper dan 60 cm-mv (90 cm-mv inclusief een veiligheidsmarge van 30 cm) te vermijden. Als de omvang van graafwerkzaamheden dieper dan 60 cm-mv in deze zone groter is dan 100 m2 dan wordt aanbevolen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren op te bepalen of behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Als de omvang van de graafwerkzaamheden in de zone met het potentiële archeologische niveau kleiner is dan 100 m2 , dan is het risico dat archeologische waarden in het plangebied worden verstoord naar oordeel van Bureau voor Archeologie dermate laag dat nader onderzoek niet zinvol is. 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 uit 2015. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Meierijstad.

De bevoegde overheid heeft ingestemd met het advies om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren in de aangegeven zone, indien – om wat voor reden of van welke aard dan ook – graafwerkzaamheden dieper dan 60 cm-mv gaan plaatsvinden. Zie hiervoor het selectieadvies dat als bijlage 1.1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Conclusie
Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er – rekening houdende met de archeologische onderzoeksadvies – geen belemmeringen voor de uitvoering van het (bouw)plan.

5.3 Flora en fauna

Toetsingskader
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is 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.

Doorwerking plan(locatie)
Ten behoeve van het planvoornemen heeft Buro Maerlant een ecologische quickscan uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ingrepen op de planlocatie Plein 1944 nummer 22 te Schijndel. Hierna zijn de conclusie en het advies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie
Soorten
In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;
- Kans op de aanwezigheid van nesten van de huismus en de gierzwaluw in de te slopen bebouwing;
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten
Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Beschermde gebieden
Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Advies
Nader onderzoek en preventieve maatregelen zijn benodigd conform onderstaand advies.

Vleermuizen
Aanbevolen wordt voorafgaand aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2021) te bestaan uit drie bezoeken in midden mei tot midden juli, waarvan minimaal één bezoek in juni, en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober, allen met een onderlinge tussenpoos van minimaal 20 dagen.

Huismus
Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar de huismus. In de periode 1 april - midden juni zijn hiervoor twee (ochtend)bezoeken nodig.

Gierzwaluw
Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar de gierzwaluw conform het kennisdocument Gierzwaluw van BIJ12: 3 bezoeken in de periode 1 juni - 15 juli

Aanpak vogels algemeen
Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen bebouwing aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de sloop uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan heeft Buro Maerlant tevens nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen, conform het vleermuizenprotocol. Tevens is nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus en de gierzwaluw. Hierna zijn de conclusie en het advies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Conclusie nader onderzoek
Middels het seizoensbrede onderzoek is een goed beeld ontstaan over de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen. Nesten van de huismus en de gierzwaluw zijn niet aangetroffen in het plangebied zelf. Beide soorten komen in de ruimere omgeving voor, waarvan de huismus vrij prominent broedend in de bebouwing aan de Julianastraat ten oosten van het plangebied. Effecten op aanwezige huismussen en gierzwaluwen zijn niet aan de orde daar geen relaties zijn vastgesteld met het plangebied zelf en de nabije omgeving. In het plangebied zijn geen vaste rust-of verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Effecten op vleermuizen in de omgeving zijn niet aan de orde.

Overige natuurwaarden en advies
Het advies uit de quickscan (zorgplichtmaatregelen) inzake vogels algemeen blijft van toepassing op de ingrepen.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van flora en fauna zijn er geen directe belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.4 Stikstofdepositie

Toetsingskader
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel

gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

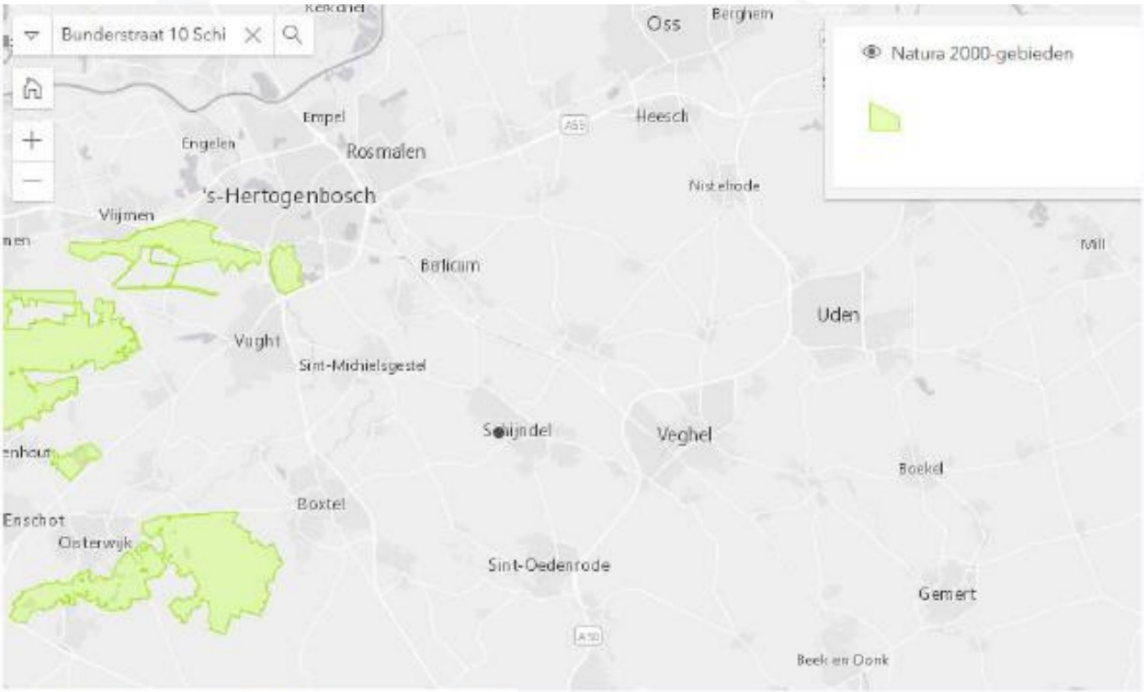
Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Doorwerking plan(locatie)
Omdat de locatie niet is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, gelet op de inhoud en omvang van het plan en omdat er slechts sprake is van een geringe verslechtering gedurende de bouwfase van het plan, kan worden gesteld dat een (significante) verslechtering met betrekking tot stikstofdeposities op nabijgelegen kwetsbare gebieden niet aan de orde is. Er is voor de herinrichting van het perceel geen sprake van een melding- of vergunningplicht in het kader van de Wnb en het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Een en ander is bevestigd door Buro Maerlant , zie bijlage 2:

'Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom in het centrum van Schijndel en op ruime afstand (>11 km) van Natura 2000-gebieden. Fysieke effecten zijn op deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Emissie van stikstof kan op grotere afstand een aandachtpunt zijn, echter is door de geringe aard van de ingrepen op voorhand uit te sluiten dat sprake zal zijn van een depositie. Effecten op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten.'

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.



132 - Vlijmens Ven, Moerputten & B ossche Broek (897 ha)

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

(bron: Handreiking Woningbouw en Aerius, Rijksoverheid)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van stikstof zijn er 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 er naar 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.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

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 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft, als verplichte planvorm, op hoofdlijnen hoe de gemeente invulling geeft aan de rioleringszorg. Het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Hiermee waarborgt de gemeente de continuïteit van de rioleringszorg.

Doorwerking plan(locatie)
Op de planlocatie vindt een wijziging van de bebouwing en, het daarmee samengaande, verharde oppervlak plaats. Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. Hieronder zijn de samenvatting en conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Onderzoekslocatie
De onderzoekslocatie bevindt zich in het centrum van Schijndel. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Schijndel sectie G met nummers 937 en 5120. De oppervlakte van de gehele locatie bedraagt circa 1.700 m2. Op de onderzoekslocatie is in de huidige situatie een café aanwezig.

Watertoets
De initiatiefnemer is voornemens nieuwe appartementen en patiowoningen te realiseren op de onderzoekslocatie. Het aanwezige café wordt gesloopt. 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.

Tabel 3. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m² (circa)	**Toekomstig m² (circa)**
Bebouwing	680	440
Verhard	404	860
Grindverharding (50%)	308	0
Infiltratie oppervlak	308	400
Totaal perceel	1.700	1.700

In de huidige situatie is een grindverharding aanwezig dat gebruikt wordt als parkeerterrein. Op basis van luchtfoto's lijkt de ondergrond van de grindverharding vrij gesloten te zijn. Dit oppervlak is derhalve voor 50% meegerekend als verhard oppervlak. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met 92 m².

Door het realiseren van 400 m² aan groen oppervlak neemt de infiltratiecapaciteit van het plangebied toe. Het aanleggen van aanvullende bergingsvoorzieningen wordt derhalve niet nodig geacht.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er 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. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(locatie)
Ten behoeve van het planvoornemen is door MILON een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 6 bij de plantoelichting opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen
Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De omvang van de aangetroffen ernstige grondverontreinigingen is voldoende bepaald. Omdat de omvang meer dan 25 m^3 bedraagt is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ervan uitgegaan wordt dat de verontreinigingen een historisch geval van bodemverontreiniging betreft. Hierdoor is geen sprake van een saneringsplicht. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen wordt geadviseerd de verontreinigingen te saneren. Bij eventuele graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aangetroffen gehalten. Het is niet toegestaan om zonder melding bij het bevoegd gezag en saneringsplan te graven in ernstig verontreinigde bodem.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling, mits de aanbevelingen worden uitgevoerd.

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.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan 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. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van de planlocatie.

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

De planlocatie is wel gelegen binnen de vrijwaringszone molenbiotoop. Voor onderhavige ontwikkeling houdt dit in dat met name de architect de maximale toegestane hoogte van het nieuwe bouwwerk in acht moet nemen. De bouwhoogte van hoofdgebouwen op deze gronden mag niet hoger zijn dan de hoogte zoals ter plaatse op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is aangeduid, dan wel niet hoger dan de bestaande hoogte indien deze hoger is.

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 Bedrijven en milieuzonering
Toetsingskader
Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:
1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

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

Ad. 2
Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

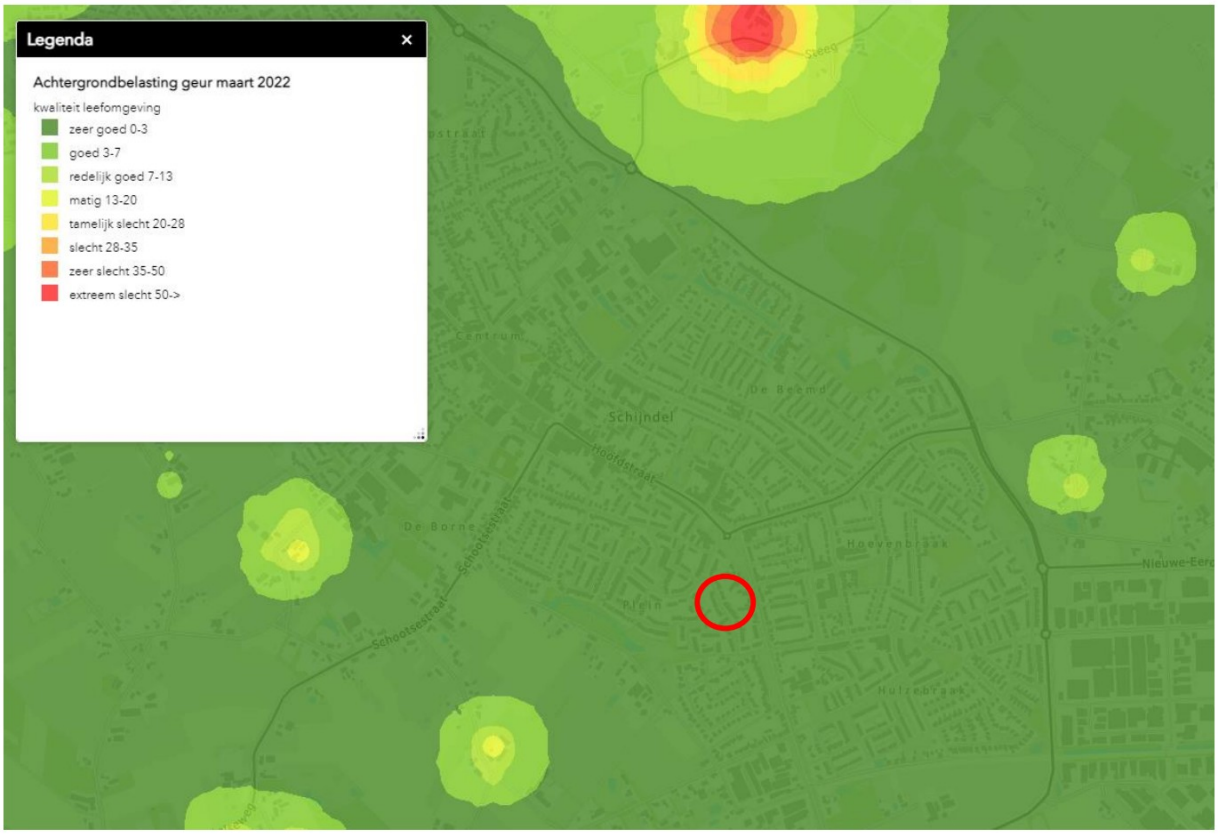
Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype ‘rustige woonwijk’ of ‘rustig buitengebied’, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(locatie)
Geurhinder (Wgv)
In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten. Voor deze locatie geldt een geurnorm van 3,0 ou_E/m^3 en een afstandseis van 100 meter.

De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan Venushoek 24 op ongeveer 800 meter van het plangebied. Dit betreft een paardenhouderij. Aan de afstandseis tot deze en andere veehouderijen wordt voldaan. De dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante geuremissie ligt aan Venushoek 32 op een afstand van ongeveer 810 meter van het plangebied. Gezien de geuremissie in relatie tot de afstand tot het plangebied kan op voorhand worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet relevant zal zijn. Dit is ook af te lezen uit de kaart met de geurcontouren ten aanzien van achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting), zie onderstaande afbeelding (kaart ODZOB, Achtergrondbelasting geur maart 2022).



Het woon- en leefklimaat is ‘zeer goed’. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

Aangezien bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.

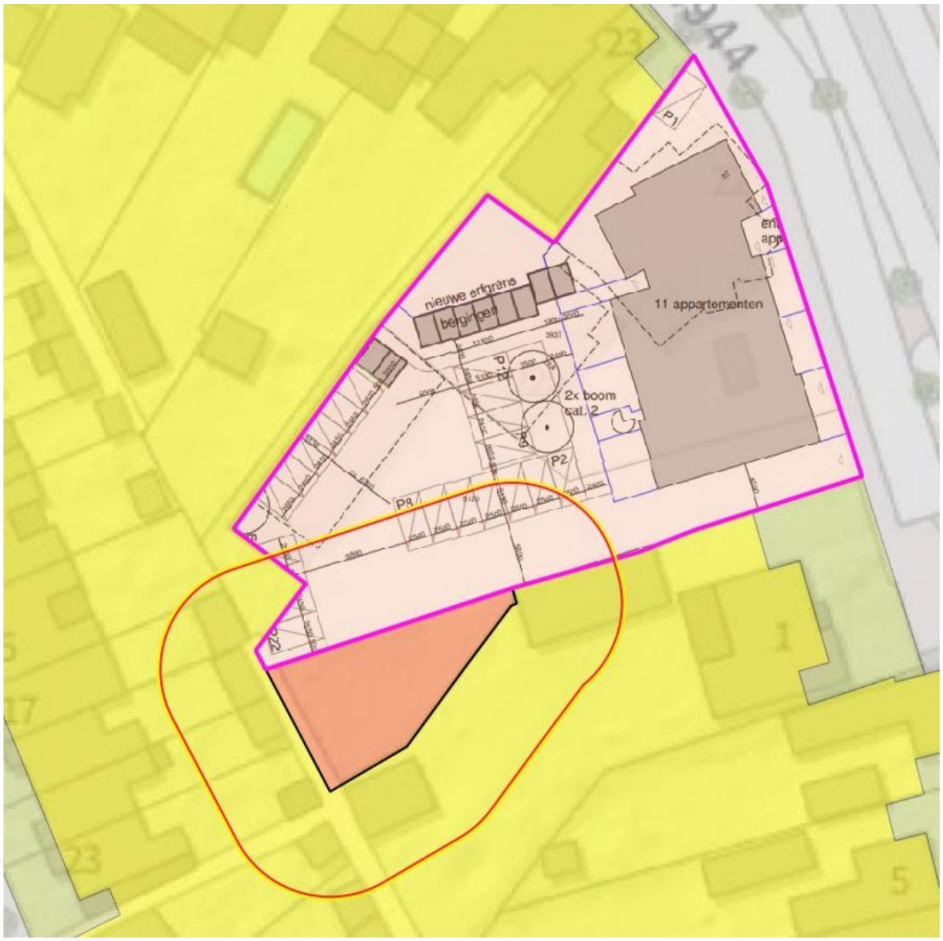
Bedrijven en milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)
De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. In de directe omgeving van de planlocatie zijn een aantal bedrijven en gemengde functies aanwezig.



Daarom is een inventarisatie gemaakt van de feitelijke bedrijvigheid binnen dat gedeelte, zie navolgende tabel.

Inrichting, bestemming	Categorie milieuzonering toegestaan	SBI Omschrijving	Rustig Gebied			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Plein 1944 20, China Garden BP: Restaurant	1	SBI 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10
Plein 1944 12, Trendline BP: Kapper	1	SBI 9602 Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0
Plein 1944 30, Triangle Bar BP: Bar/Cafe	1	SBI 563 Café's, bars	0	0	10	10
Plein 1944 11, TotalEnergies BP: Autoverhuur	2	SBI 451, 452, 454 Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10
Plein 1944 11, TotalEnergies BP: Tankstation	2	SBI 473 (0, 3) Benzineservisestations: - zonder LPG	10	0	10	10
Europalaan 20, Blokkendoos BP: Kinderopvang	2	SBI 8891 Kinderopvang	0	0	30	0
Hertog Jan II Laan 1 Leegstaand	2	Maximaal Milieucategorie 2	30			
Hertog Jan II Laan 3 PB: Wellness & massages	1	9609 B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0
Plein 1944 22, Overig Perceel BP: voormalig cafe	1	SBI 563 Café's, bars	0	0	10	10

Het resterende perceel van het oorspronkelijke Plein 1944 22 (kadaster 5119) behoudt haar bestaande functie met horeca-1. Aan de hand van het ontwerp van het plangebied kan worden uitgesloten dat de bedrijvigheid van perceel 5119 mogelijk belemmerd zou worden door de bouw van nieuwe woningen aan Plein 1944 22. Bij de overlapping van de richtafstanden is namelijk sprake van parkeerplaatsen en niet van woningen. Er zal voor de woningen dus sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en Perceel 5119 zal niet worden belemmerd in haar bedrijfsvoering.



Er zijn geen andere bedrijven in de omgeving met overlappende richtafstanden met het plangebied.

In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

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

5.9 Akoestiek
Toetsingskader
Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(locatie)

Ten behoeve van voorliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai voor het onderliggende bouwplan uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 6 bij de plantoelichting opgenomen.

In dit onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op het gewenste appartementencomplex aan het Plein 1944 in Schijndel berekend.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 62 dB. Voor de geveldelen van het gewenste appartementencomplex bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k dan maximaal 62 - 33 = 29 dB. . Het bevoegd gezag zal bepalen of een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende gevels noodzakelijk is.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg hoeft te staan.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan, rekening houdend met de onderzoeksresultaten, zoals beschreven in het onderzoek naar wegverkeerslawaai, geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

5.10 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 luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeelt moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit ‘niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en in de regeling ‘niet in betekenende mate bijdragen’ (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde

voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als ‘gevoelige bestemming’ gezien.

Doorwerking plan(locatie)
Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan

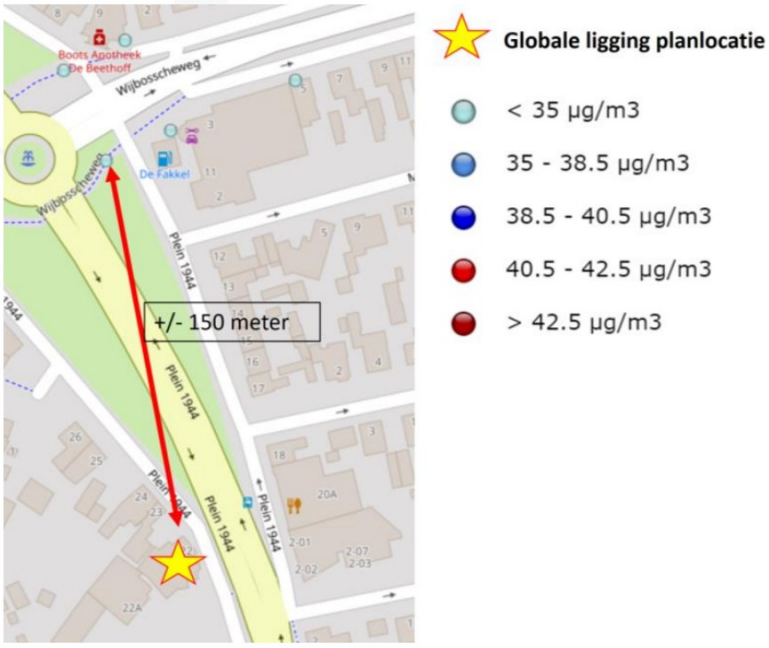
voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op de planlocatie. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij de planlocatie globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM_{10}) boven 50 $\mu g/m^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 $\mu g/m^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO2/m^3).

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO2, PM10 en PM2,5 nabij de planlocatie weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgende concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$.



Rekenpunten

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3
30366	17.7	18.8	6.7	11.7
30367	17.8	18.8	6.7	11.7
30369	18.2	18.8	6.7	11.7

De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:
- NO_2: 40,0 µg/m^3
- PM_{10}: 40,0 µg/m^3
- $PM_{2,5}$: 25,0 µg/m^3

Op een afstand van circa 150 meter van de weg (de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool) wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Gesteld kan worden dat verderop in de planlocatie sprake is van een nog betere luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op de planlocatie.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

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

5.11 Externe veiligheid

Toetsingskader
Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in

het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(locatie)

Verwijs echter naar de genoemde "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" voor de gemeente Meierijstad (ODBN, zaaknummer Z/093889 d.d. mei 2019) waaruit blijkt dat er wel degelijk transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. - Het vervoer van stoffen in de categorie GF3 over de Europalaan zorgt ervoor dat er conform artikel 7 van het Bevt een verantwoording dient plaats te vinden. Benoem het transport over de Europalaan als risicobron in de ruimtelijke onderbouwing.

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan.



Globale ligging planlocatie

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van de planlocatie geen objecten aanwezig zijn welke een mogelijk risico vormen voor de bewoners van de op te richten worden aan Plein 1944 22.

Externe veiligheid vervoer
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

De planlocatie ligt aan het Plein 1944 / de Europalaan te Schijndel. Volgens rapportage ‘Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen’ voor de gemeente Meierijstad (ODBN, zaaknummer Z/093889 d.d. mei 2019) blijkt dat er transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van stoffen in de categorie GF3 over de Europalaan zorgt ervoor dat er conform artikel 7 van het Bevt een verantwoording dient plaats te vinden (zie hierna). Derhalve moet het transport over de Europalaan als risicobron worden aangemerkt.

Voorliggende planlocatie kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te

verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.

In samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is een standaard verantwoording groepsrisico (beperkt) BLEVE opgesteld:

Verantwoording groepsrisico (beperkt) BLEVE
Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een BLEVE ('boiling liquid expanding vapour explosion' (kokendevloeistof-gasexpansie-explosie)) het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)
Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Propaan komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit
De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet-geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na circa 12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als slecht beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid
Voor de scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Nabij het plangebied kan van de risicobron af gevlucht worden.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Conclusie
De Veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaatsvindt direct weten hoe te handelen. Dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

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

5.12 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

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

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen. De concentratie endotoxine in de planlocatie voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m^3. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft het slopen van de bestaande bebouwing van het horecabedrijf en het terugbouwen van woningen en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

Er wordt voldaan aan de milieukundige advieswaarden, zoals blijkt uit de afbeelding in paragraaf 5.7 van deze toelichting (kaart ODZOB, Achtergrondbelasting geur maart 2022).

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat

Er wordt voldaan aan de gezondheidskundige advieswaarden, zoals blijkt uit de afbeelding in 5.7 van deze toelichting (kaart ODZOB, Achtergrondbelasting geur maart 2022).

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

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

Stap 5a, b en c

De afstanden tot geitenhouderijen en pluimveehouderijen

De planlocatie is gelegen binnen de straal van 2 km (namelijk op 1,7 km) van de geitenhouderij aan Boxtelseweg 10, waar in totaal 525 opfokgeiten mogen worden gehouden. De gemeente Meierijstad moet een afweging maken over of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico ten aanzien van het realiseren van de woningen. Ten aanzien van de gezondheidsrisico's voor ontwikkelingen ninnen 2 km van geitenhouderijen heeft de gemeente Meierijstad op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld. Er is geconstateerd dat er binnen een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen zich, vooralsnog, een extra risico voordoet. Daarom hanteert het college daar een extra zorgvuldigheid. Dat betekent dat met plannen voor het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen sowieso terughoudend omgegaan wordt. Er bestaat géén

hard afwegingskader voor de toetsing van bouwplannen. Locatie, omgeving, het soort bedrijf en het soort ontwikkeling zijn telkens anders en vragen om maatwerk. Het gezondheidsbelang wordt daarbij afgezet tegen bijvoorbeeld volkshuisvestelijke, sociale, economische en financiële belangen. Ook is vastgesteld dat aanvragers van plannen en nieuwe potentiële bewoners in het gebied geïnformeerd worden over het risico. Ook wordt hen gevraagd een verklaring daarover te ondertekenen. Dat betekent dus dat het college op grond van een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk ruimte biedt om ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

In onderhavige ontwikkeling worden geen kinderen, kwetsbare mensen en ouderen gehuisvest. De initiatiefnemer van het plan zal een verklaring ondertekenen en nieuwe potentiële bewoners zullen geïnformeerd worden over het risico.

De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf en evenmin binnen 250 meter van overige veehouderijen.
Stap 6 Mestbewerking
Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.
Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid
Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

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

De ontsluiting van het verkeer vindt plaats op Plein 1944.

Voor de parkeernormen is aansluiting gezocht bij de Nota Parkeernormen Meijerijstad 2018 (Paraplubestemmingsplan parkeren). Voor de 11 appartementen wordt op eigen terrein voorzien in minimaal 22 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform de normen als opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Parkeren, uitgaande van een gemiddelde parkeernorm van 2,0 per wooneenheid.

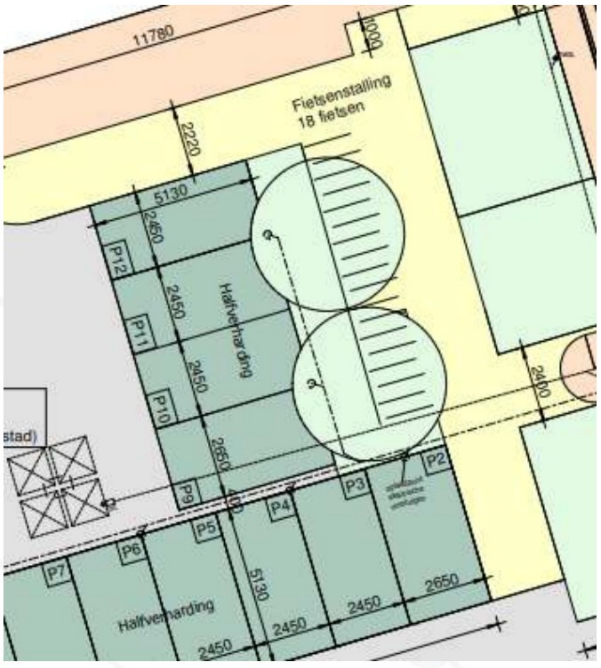
Wonen

Veghel en Schijndel				
	Centrum / schil	Rest bebouwde kom en Buitengebied	Eenheid per	Aandeel bezoekers
Koop/huur, vrijstaand	2,1	2,4	woning	0,3
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,0	2,3	woning	
Koop/huur, tussen/hoek	1,9	2,1	woning	
Koop/huur, etage duur	1,9	2,2	woning	
Koop/huur, etage midden	1,8	2,0	woning	
Koop/huur, etage goedkoop	1,6	1,8	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	1,2	1,3	woning	
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,4	0,4	kamer	0,2

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.3, van deze ruimtelijke onderbouwing is de plattegrond van de nieuwe situatie weergegeven. Hierop zijn de 22 parkeerplekken ook zichtbaar. Zie tevens navolgende tekeningen.

In Nederland worden veel ritten op de fiets gemaakt. Daarbij is het noodzakelijk om de fiets ook ergens te parkeren. Voor nieuwe voorzieningen, waarvoor een omgevingsvergunning, benodigd is, gaat naast een parkeereis voor auto's ook een parkeereis gelden voor fietsers.

De 11 voorziene bergingen voldoen met een netto oppervlakte van minimaal 5 m^2 aan het Bouwbesluit en kunnen ieder zeker 2 fietsen voor de bewoners zelf onderbrengen. Voor en achter het gebouw is verder op een realistische wijze een rek voor 6 respectievelijk 18 fietsen voor bezoekers ingetekend. Een en ander is conform de Nota parkeernormen Meierijstad 2018 (artikel 2.4 en bijlage 3).




2602
2601
Parallelweg
4033
5119

6. JURIDISCHE PLANOPZET

De gemeente Meierijstad streeft ernaar om in de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013” het plan planologisch-juridisch te regelen. De initiatiefnemer heeft met onderhavige rapportage een ‘ruimtelijke onderbouwing’ 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.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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.

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

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Omgevingsdialoog
Uit de reeds gevoerde 'omgevingsdialoog' (zie bijlage 7) is gebleken dat de directe omgeving de ontwikkelingen kritisch volgt, maar er heerst geen negatieve grondhouding ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

9. CONCLUSIE

In deze ruimtelijke onderbouwing 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 ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

Zoals gesteld in de inleiding van deze ruimtelijke onderbouwing, is het uitgangspunt van gemeente Meierijstand om bebouwing te concentreren binnen het bestaand stedelijk gebied (bebouwde kom). Het bouwen of gebruik in strijd met het bestemmingsplan is alleen mogelijk als er ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. Om dit doel te behalen worden verzoeken beoordeeld aan de hand van de genoemde criteria. Hieronder zijn de criteria nogmaals opgesomd, en is per onderdeel aangegeven op welke manier onderhavig planvoornemen passend is binnen de uitgangspunten van de gemeente. Gemeente Meierijstad stelt dat er sprake moet zijn van:

1. *(Her)ontwikkeling van monumentaal of cultuurhistorisch vastgoed (geen sloop en historiserende nieuwbouw);*
   Is niet aan de orde / is geen sprake van.
2. *(Her)ontwikkeling van bestaande gebouwen in een woonomgeving / woonbestemming (kantoor, school enz);*
   Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Inbreiding, verdichting, herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.
3. *(Her)ontwikkeling van detailhandel in de diverse centrumgebieden, buiten het kernwinkelgebied (dus het veranderen van de detailhandelsfunctie);*
   Horeca buiten het horecaconcentratie-/centrumgebied maakt plaats voor woningbouw.
4. *Splitsing en verduurzaming van bestaande woningen;*
   Is niet aan de orde / is geen sprake van. Wel geldt dat met het realiseren van het bouwplan zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen.
5. *Aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteiten, bijvoorbeeld het toevoegen van groen (beplanting) en blauw (water) per initiatief;*
   Horeca horecaconcentratie-/centrumgebied maakt plaats voor woningbouw in de vorm van appartementen voor starters, éénpersoonshuishoudens, doorstromers en senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Hierbij geldt als uitgangspunt dat minimaal 25% van het programma sociale huur is en maximaal 15%-20% dure koopwoningen.
6. *Meervoudig of innovatief ruimtegebruik en / of vernieuwde woonvormen / doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie;*

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en het type woningen zijn de nieuwe woningen bij uitstek geschikt voor starters, éénpersoonshuishoudens, doorstromers en senioren, eventueel met een zorgbehoefte. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus inbreiding, verdichting, herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Zowel het provinciale als gemeentelijke ruimtelijk-planologische beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant biedt het plan een woonmilieu aan dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel. Het woningbouwplan is in eerste instantie bedoeld voor de groeibehoefte van de kern Schijndel, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

7. *Overeenstemming met de strategie vanuit de herijking van het woningbouwprogramma;*
   Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw. Verder wordt verwezen naar hetgeen is vermeld onder punt 6.
8. *Parkeerplaats(en) die volledig op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;*
   Op eigen terrein wordt voorzien in minimaal 22 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform de normen als opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Parkeren.
9. *Bereikbaarheid, inrichting openbaar gebied en parkeren;*
   Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.
10. *Overeenstemming van het bouwvolume met de omgeving (maat en schaal der dingen);*
    De hoofdmassa / hoofdvorm van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de aanwezige en omliggende c.q. naastgelegen bebouwing, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de maatvoering aangesloten bij de gewenste stedenbouwkundige uitgangspunten. Een en ander geschiedt in nauw overleg met de gemeente Meierijstad en conform het welstandsbeleid. Het initiatief is van toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.
    Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van de locatie en directe omgeving ervan onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing en vormgeving van het bouwplan zelfs verbetert. Geconcludeerd kan worden dat (woningbouw)plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve invulling vormt. De voorgestane

ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

11. *Geen beperking door de ligging van kabels en leidingen/riolering;*
    Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van de planlocatie. 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. Er zijn in/op en nabij de planlocatie verder geen hoogspanningslijnen, ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan. Wel wis er voor alle zekerheid voorafgaand aan de (bouw)graafwerkzaamhheden een Klic-melding gedaan.
12. *Duurzaamheid (bouwmaterialen, energie, etc).*
    Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.
    Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:
    - duurzaam materiaalgebruik;
    - slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
    - afvalreductie;
    - vastgesteld ambitieniveau (GPR).