# Bestemmingsplan

# Kom Schijndel 2013, herziening Teeuwishoek ong. Schijndel

## PLANTOELICHTING

**NL.IMRO.1948.SCH001BP0032022P-VG01**

| | |
|---|---|
| **Titel:** | **Bestemmingsplan** |
| | **Kom Schijndel 2013, herziening Teeuwishoek ong. Schijndel** |
| Datum: | 08-02-2024 |
| Projectnummer: | 2021.145 |


| | |
|---|---|
| **Adviesbureau:** | **Wintraecken Advies B.V.** |
| Auteurs: | Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken |
| Contactpersoon: | David Wintraecken |
| (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 het plangebied ..... 6
   1.3 Vigerend bestemmingsplan ..... 6
   1.4 Leeswijzer ..... 8
2. Beschrijving bestaande situatie ..... 9
   2.1 Huidige situatie omgeving ..... 9
   2.2 Planlocatie ..... 9
3. Visie op plan(gebied) ..... 11
   3.1 Uitgangspunten ..... 11
   3.2 De locatie en ruimtelijke inpassing ..... 11
   3.3 Perspectief ..... 14
   3.4 Klimaat en duurzaamheid ..... 15
4. Beleidstoets ..... 16
   4.1 Inleiding ..... 16
   4.2 Rijksbeleid ..... 16
   4.3 Provinciaal beleid ..... 21
   4.4 Gemeentelijk beleid ..... 28
5. Archeologie en cultuurhistorie ..... 33
6. Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie) ..... 36
7. Water ..... 38
8. Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen ..... 40
9. Milieu-hygiënische verantwoording ..... 42
   9.1 Inleiding ..... 42
   9.2 M.e.r.-beoordeling ..... 42
   9.3 Bodem ..... 44
   9.4 Akoestiek ..... 46
   9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai) ..... 48
   9.6 Luchtkwaliteit ..... 53

9.7 Externe veiligheid ..... 56
9.8 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen ..... 60
10. Mobiliteit en parkeren ..... 62
11. Juridische planopzet ..... 63
11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument ..... 63
11.2 Systematiek van de regels ..... 63
12. Uitvoeringsaspecten ..... 65
12.1 Economische uitvoerbaarheid ..... 65
12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 65
13. Conclusie ..... 66

**Bijlagen**

1. BRO, Quickscan flora en fauna Teeuwishoek te Schijndel, projectnummer: P04264, 30-04-2021
2. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Teeuwishoek Schijndel, referentie: Wintraecken.146.v02, 07-09-2023
3. MILON, Watertoets ter plaatse van de Teeuwishoek te Schijndel, projectnummer: 20211297, 26-04-2022
4. Terra Milieu, Verkennend asbest in bodemonderzoek en nader / aanvullend bodemonderzoek, projectnummer: 21-346 NTA+ABO, 07-12-2021
5. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Teeuwishoek Schijndel, referentie: Wintraecken.146.v01, 14-04-2021
6. Verslag omgevingsdialoog

# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond en doel van het plan

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om ter plaatse van de gronden aan de Teeuwishoek ong. (achter nummer 19) te Schijndel – kadastraal gemeente Schijndel, sectie D, nummer 7215 – twee vrijstaand-geschakelde woningen op te richten, bij uitstek geschikt voor senioren. De gronden hebben thans de bestemming ‘Groen’ en zijn in gebruik als tuin. Het verzoek tot het oprichten van de twee woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is voor het oprichten van de woningen een principeverzoek ingediend. De gemeente Meierijstad heeft in principe ingestemd met het principeverzoek. Als tegenprestatie gaat circa 1.080 $m^2$ van het bestaande perceel over naar de gemeente en zal als openbaar groen worden ingericht.

Doelstelling van onderhavige rapportage is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze plantoelichting blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied 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 het plangebied en de directe omgeving ervan. Kortom, deze plantoelichting 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 vier 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 het bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het bestemmingsplan
4. het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het onderliggende bouwplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Teeuwishoek ong., achter nummer 19, te Schijndel. Het plangebied wordt omsloten door Teeuwishoek 19, de Teeuwishoek aan de zuid- en westzijde en de Verdistraat aan de noordzijde. Op navolgende luchtfoto (maps.google.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.

Plangebied

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013” en heeft de bestemming ‘Groen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) van het vigerende bestemmingsplan zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.

De gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. (dag)recreatief medegebruik;
d. speelvoorzieningen;
e. hondenuitlaatvoorzieningen;
f. een scoutingvereniging ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – scouting’;
g. een heemtuin ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – heemtuin’;
h. een dierenweide ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - dierenweide’;
i. hobbymatig agrarisch medegebruik ter plaatse van de aanduiding ‘agrarisch’;
j. verhardingen, fiets- en voetpaden;
k. bestaande inritten;
l. bestaande parkeervoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. instandhouding en versterking van landschaps- en ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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.

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.

**Strijdigheid bouwplan met vigerend bestemmingsplan**
Het plan ziet op de herontwikkeling en transformatie naar een woonlocatie van gronden met thans de bestemming ‘Groen’. Dit planvoornemen voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat er momenteel geen woonbestemming rust op het plangebied.

## 1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. 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 het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Hoofdstuk 5 behandelt de omgang met mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied. De hoofdstukken 5, 6, 7 en 8 besteden respectievelijk aandacht aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en mogelijk fysieke belemmeringen in de ondergrond. Hoofdstuk 9 geeft een verantwoording ten aanzien van milieu-hygiënische aspecten. Hoofdstuk 10 behandelt de omgang met de mogelijke wijziging in de situatie omtrent mobiliteit en parkeren. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11. De onderdelen economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 12 aan bod. Hoofdstuk 13 tot slot bevat de conclusie.

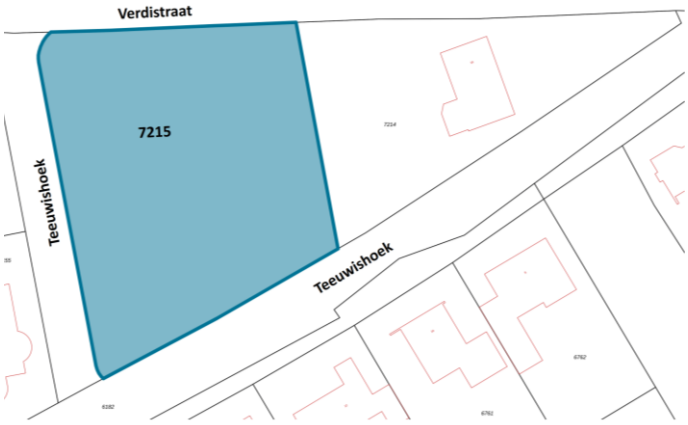
## 2. Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Schijndel, aan de Teeuwishoek, achter nummer 19. Het plangebied is gelegen in de zuidoosthoek van de kern Schijndel, ten noorden en noordoosten van de Teeuwishoek en ten zuiden van de Verdistraat.

### 2.2 Planlocatie

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie D, nummer 7215. De oppervlakte bedraagt 1.885 $m^2$.




Momenteel is het plangebied in gebruik als tuin/groenvoorziening. Navolgende afbeeldingen betreffen het plangebied in de huidige situatie (bezien vanaf de hoek Teeuwishoek-Verdistraat en een weergave zuidoostelijk deel plangebied).

## 3. Visie op plan(gebied)

### 3.1 Uitgangspunten

Voorliggend initiatief gaat uit van inbreiding en herstructurering van een binnenstedelijke locatie. Het plan 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. Onderhavig plan sluit daarmee aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de diverse ruimtelijke beleidsstukken van de provincie en gemeente.

### 3.2 De locatie en ruimtelijke inpassing

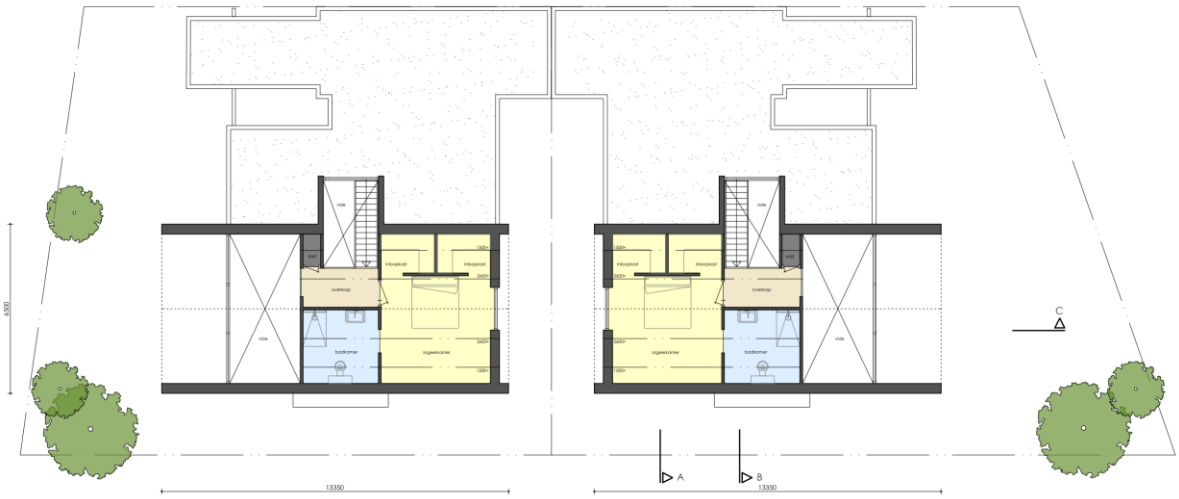
De planlocatie aan de Teeuwishoek heeft een stedelijk karakter. Stedenbouwkundig gezien is sprake van een invulling in een reeds ruimtelijke structuur die reeds wordt gekenmerkt door een afwisseling van vrijstaande woningen en geschakelde woningen.

1.080 $m^2$ van het plangebied wordt overgedragen aan de gemeente. Deze overdracht biedt de kans om binnen de bestaande woonomgeving een openbare groenvoorziening te creëren welke de leefbaarheid binnen de wijk ten goede zal komen.

De hoofdmassa / hoofdvorm van de nieuwe bebouwing wordt 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 stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente.

Navolgende afbeeldingen geven impressies van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het plangebied (bron: Deux Architecten).

Navolgende afbeeldingen betreffen de indeling van de beide woningen op respectievelijk de begane grond en de bovenetage.



**3.3 Perspectief**

Het particuliere groen wordt openbaar groen. Daarmee is tevens het behoud van het groene karakter geborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het herbestemmen in de vorm van het toevoegen van wooneenheden bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande

omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

**3.4 Klimaat en duurzaamheid**

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

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

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

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

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

## 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:
Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
Afwentelen wordt voorkomen.

*Belangrijkste keuzes in de NOVI*
een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
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(gebied)*
Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Het plangebied 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. 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 het ruimtebeslag betrokken worden.

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

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied 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(gebied)*
*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. Daarnaast draagt het bouwen in het dure segment ook bij in de doorstoming van huishoudens.

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.

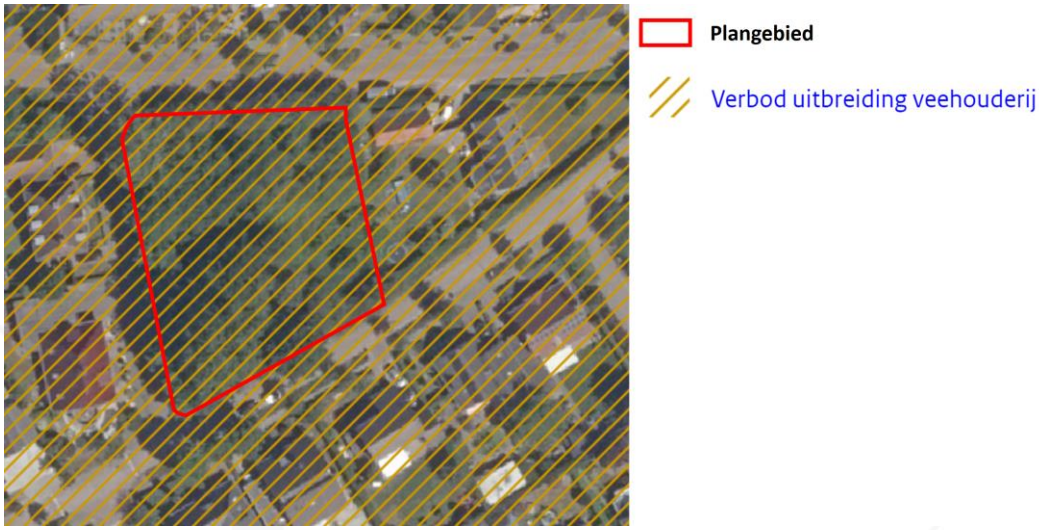
De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke 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 het plangebied 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 het plangebied aangeduid als 'verbod uitbreiding veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.




*Doorwerking plan(gebied)*
De aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van doelgroepwoningen binnen een

bestaande stedelijk omgeving. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreiding van veehouderijen hebben hier geen invloed op en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

*Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed*
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied'. 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(gebied)*
Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van woningen binnen een bestaande woonomgeving. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een planologische ontwikkeling die 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.

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 bedrijfslocatie. 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 voorgestane ontwikkeling beantwoordt aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

*Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen*
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied 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 woning in bestaande stedelijk gebied van 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(gebied)*
De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

*Watersystemen, -veiligheid en -berging*
Binnen het kaartbeeld 'Watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied 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 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(gebied)*

De genoemde inspanningsverplichting is ook van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie binnen het plangebied, waarbij het aantal vierkante meters bebouwde oppervlakte zal toenemen. Derhalve is een watertoets uitgevoerd, waarvan de conclusie is opgenomen in hoofdstuk 7 van deze plantoelichting, hieruit blijkt dat er vanuit het oogpunt van hydrologie geen belemmeringen zijn voor het (bouw)plan. De volledige rapportage is als bijlage 3 aan deze plantoelichting toegevoegd.

*Conclusie*

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Er is sprake van herstructurering, herontwikkeling en transformatie binnen een thans bestaande woonomgeving.

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

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

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5 tot en met 10.

**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 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(gebied)*
Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied van een landelijke kern. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

De woningen betreffen woningen, waarbij slaapkamers voorzien zijn op de begane grond. Dit is ideaal voor de prioriteitsgroep senioren. Met dit planvoornemen wordt aangesloten op de wens van de gemeente om in te zetten op inbreiden voor uitbreiden. Daarbij wenst gemeente tevens meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. De twee nieuwe woningen aan de Teeuwishoek voorzien in deze wens.

De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte.

*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.

*Doorwerking plan(locatie)*
Beide woningen worden verkocht in het dure segment.

*Conclusie*
Beide woningen worden verkocht in het dure segment. Daarmee heeft de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad geen directe relevantie voor onderhavig plan.

**Paraplubestemmingsplan parkeren**
*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(gebied)*
Verwezen wordt naar hoofdstuk 10.

*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(gebied)*
Specifiek voor het plangebied geldt deze is gelegen in de stedelijke kern van Schijndel en dat er nieuwbouw wordt voorzien. De Welstandscommissie is betrokken bij de beoordeling van het bouwplan. De welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitsplan c.q. bouwontwerp inmiddels goedgekeurd.

*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. Archeologie en cultuurhistorie

*Toetsingskader*
Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied 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 plantoelichting 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 plantoelichting 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 het plangebied 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(gebied)*
Op de verbeelding en in de regels van het vigerende bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013” is voor onderhavig plangebied een archeologische dubbelbestemming (‘Waarde – Archeologie 4’) opgenomen. Feitelijk betekent dit dat er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied. Echter stellen de regels in het vigerende bestemmingplan dat onderzoeken naar (mogelijke) archeologische waarden enkel hoeven te worden uitgevoerd wanneer ten behoeve van de oprichting van nieuwe bouwwerken oppervlaktes groter dan 500 $m^2$ én dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld worden geroerd. In onderhavig geval is er sprake van een gezamenlijke oppervlakte aan nieuwbouw van 300 $m^2$. Dat heeft tot gevolg dat een onderzoek naar archeologische waarden in onderhavig geval niet noodzakelijk is.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Tot slot kan worden vermeld dat het plangebied geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het planvoornemen in de weg staan.

*Conclusie*
Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

## 6. Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)

*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(gebied)*
Ten behoeve van het planvoornemen heeft BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen.

---

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

- *Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;*
- *In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.*

*Het plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nesten verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en*

*verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.*

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

---

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen. Uit de berekening van de beoogde situatie (gebruiksfase) blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

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

## 7. Water

*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 beoogd plangebied, 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’.

Het plangebied 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.

*Doorwerking plan(gebied)*
Op het plangebied vindt een wijziging van de bebouwing en, het daarmee samengaande, verharde oppervlak plaats. Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. De integrale watertoets is als bijlage 3 bijgevoegd.

Uit de watertoets blijkt dat de ontwikkeling tot gevolg heeft dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 449 $m^2$. Omdat het verhard oppervlak met minder dan 500 $m^2$ toeneemt geldt er geen verplichting tot het realiseren van een waterbergingsvoorziening.

| | Huidige $m^2$ (circa) | Toekomstig $m^2$ (circa) | Verschil m2 (circa) |
|---|---|---|---|
| **Bebouwing** | 27 | 362 | +335 |
| **Verharding** | - | 50 (parkeerplaatsen)<br>64 (overige verharding) | +114 |
| **Onverhard** | 700 | 251 | -449 |
| **Totaal plangebied** | **727** | **727** | **-/-** |

Ondanks dat er geen verplichting is tot het realiseren van waterberging is er binnen het plangebied (ruim) voldoende (groene) ruimte om eventueel een voorziening met een capaciteit van 60 mm/$m^2$ te realiseren. Een en ander is conform het gemeentelijk beleid en dat met name artikel 6.4 van de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad.

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

## 8. Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

*Toetsingskader*
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(gebied)*
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 het plangebied 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 het plangebied.

*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 het plangebied verder geen hoogspanningslijnen, ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

*Conclusie*

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

## 9. Milieu-hygiënische verantwoording

### 9.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen gronden aan de Teeuwishoek. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

### 9.2 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(gebied)*

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 het plangebied wordt de realisatie van twee 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. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied 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*
Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied (op grotere afstand dan 10 km 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.

Het realiseren van woningen 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 (netto) twee woningen 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.

**9.3 Bodem**
*Toetsingskader*
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(gebied)*
Ten behoeve van het planvoornemen is door Terra Milieu een verkennend asbest in bodemonderzoek en nader/ aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit betreft een aanvulling op een eerder uitgevoerd onderzoek. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit beider onderzoeken letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 4 bij de plantoelichting opgenomen.

---

Conclusie verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740(kenmerk rapport: 21-346 VBO, d.d. 08-11-2021 (v1.1)):

- *Op basis van de matige verontreiniging aan PCB in de puinhoudende grond, ter plaatse van boring B08 (0,50-0,85 m-mv), dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Het aanvullend onderzoek bestaat uit het horizontaal en verticaal inkaderen van de matige verontreiniging met PCB in de grond;*
- *Op basis van het aantreffen van de asbesthoudende golfplaten op het maaiveld en het puin in de bodem dient de bovengrond als verdacht beschouwd te worden op de aanwezigheid van asbest. Geadviseerd wordt op de locatie een onderzoek naar asbest in bodem conform NEN 5707 uit te voeren.*

Conclusie vooronderzoek
*Op basis van de matige verontreiniging aan PCB in de puinhoudende grond, ter plaatse van boring B08 (0,50-0,85 m-mv), dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Het aanvullend onderzoek bestaat uit het horizontaal en verticaal inkaderen van de matige verontreiniging met PCB in de grond.*

*Op basis van het aantreffen van de asbesthoudende golfplaten op het maaiveld en het puin in de bodem dient de bovengrond als verdacht beschouwd te worden op de aanwezigheid van asbest. Geadviseerd wordt op de locatie een onderzoek naar asbest in bodem conform NEN 5707 uit te voeren.*

Conclusie en aanbevelingen aanvullend onderzoek
*Aanvullend/ nader bodemonderzoek:*
*Op basis van de analyseresultaten van het aanvullend onderzoek, kan worden geconcludeerd dat in de grond rondom boring B08 maximaal verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden worden aangetroffen. De matige verontreiniging in de bodemlaag 0,50-0,85 m-mv van boring B08 is hiermee voldoende ingekaderd.*

*Op de locatie is geen sterke bodemverontreiniging aanwezig. Indien wordt besloten of vanuit de gemeente wordt gevraagd om de spot met de matige verhoging te verwijderen van de locatie, dient rekening te worden gehouden met verhoogde afvoerkosten.*

NEN 5707 (asbest in bodemonderzoek)
*Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek naar asbest, op het oostelijke deel van het terrein, kan worden geconcludeerd dat op de locatie zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest in de bodem wordt aangetroffen.*

*Ter plaatse van de grond onder de asbesthoudende golfplaten is indicatief een monster genomen van de toplaag (0-10 cm). Dit monster is samengesteld door op verschillende plekken de toplaag af te schrapen, waardoor de meest verontreinigde laag is bemonsterd. Op basis van de analyse blijkt dat ter plaatse van deze laag een concentratie van asbest van 130 mg/kg ds. wordt aangetroffen.*

*Deze concentratie overschrijdt de restconcentratienorm van 100 mg/kg. Wij adviseren om de toplaag onder asbesthoudende golfplaten te ontgraven. De grond dient afgevoerd te worden als asbesthoudende grond. Deze werkzaamheden kunnen wellicht worden uitgevoerd als de asbesthoudende golfplaten worden verwijderd. Ten behoeve van deze*

*werkzaamheden zou een plan van aanpak moeten worden ingediend bij de desbetreffende gemeente waarbinnen de onderzoekslocatie is gelegen.*

---

*Conclusie*
Geconcludeerd kan worden dat de aspecten bodem en asbest geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling, ervan uitgaande dat de genoemde adviezen in acht worden genomen.

**9.4 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(gebied)*
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 5 bij de plantoelichting opgenomen.

---

*In dit onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de beoogde woningen aan de Teeuwishoek in Schijndel berekend.*

Hogere waarden
*Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing.*

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)
*De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan 20 dB (Standaardeis uit het bouwbesluit). Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen is niet nodig.*

Woon- en leefklimaat
*De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel 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 staat.*

---

*Spoorweglawaai*
In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

*Vliegtuiglawaai*
Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

*Stiltegebieden*
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

*Conclusie*
Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan, rekening houdend met de onderzoeksresultaten, zoals beschreven in het wegverkeerslawaai- en geluidwering (gevels)onderzoek, geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

## 9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

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

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

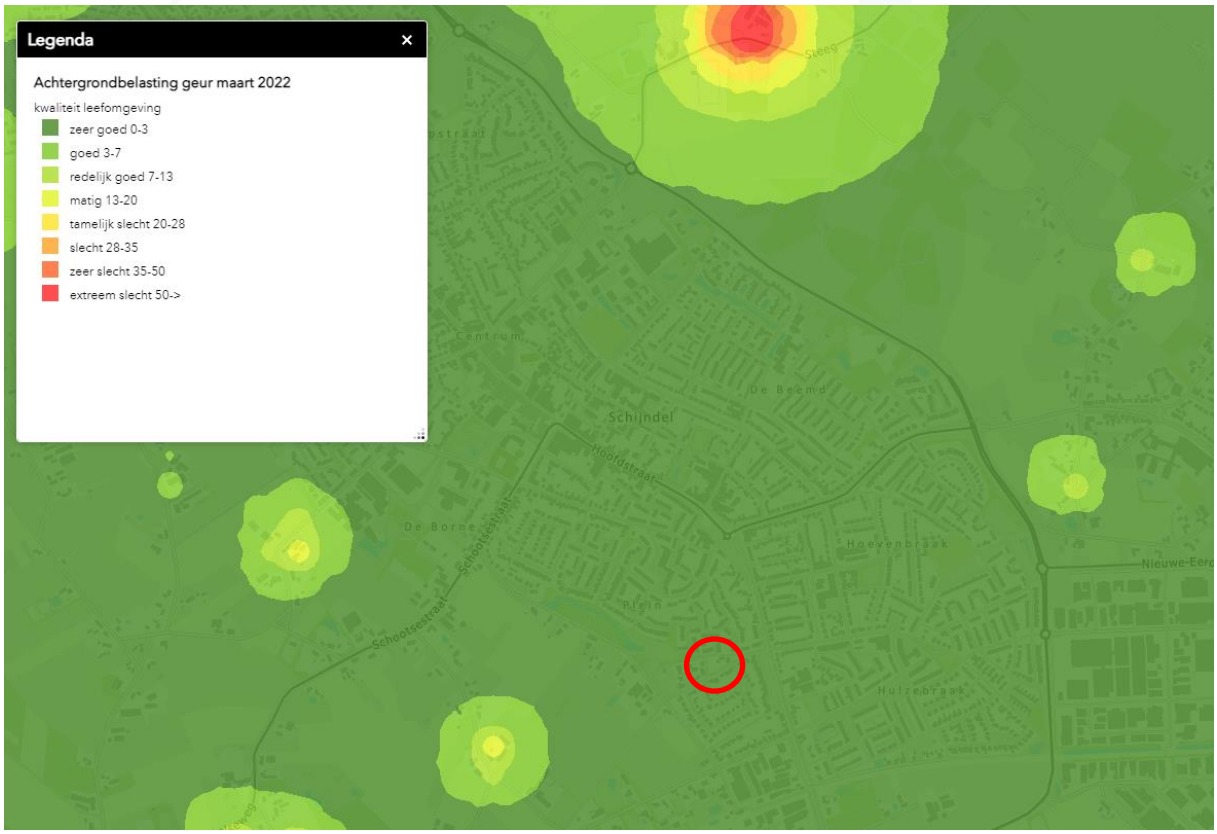
Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype ‘rustige woonwijk’ of ‘rustig buitengebied’, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake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

*Doorwerking plan(gebied)*
*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 32 op ongeveer 650 meter van het plangebied. Aan de afstandseis tot deze en andere veehouderijen wordt voldaan. 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.

*Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)*
Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. In de directe omgeving van het plangebied komen feitelijk enkel woondoeleinden voor.

*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 is er gemengde functies aanwezig.

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

| Inrichting, bestemming | Categorie milieuzonering toegestaan | SBI Omschrijving | Rustig Gebied | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Geur | Stof | Geluid | Gevaar |
| Europalaan 42A, Hoogzaad Wonen<br>BP: Aannemer | 2 | SBI 41, 42, 43<br>- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m² | 10 | 30 | 50 | 10 |
| Europalaan 40A, 'T Vincentje<br>BP: Kringloop | 2 | SBI 47A<br>Detailhandel voor zover n.e.g. | 0 | 0 | 10 | 0 |
| Europalaan 44-46, Argos<br>BP: Tankstation | 4.1 | SBI 473 (1)<br>Benzineservisestations: - met LPG < 1000 m3/jr | 30 | 30 | 0 | 200 |
| Orion 4, Gsob<br>BP: Wasstraat | 2 | SBI 453<br>Autowasserijen | 10 | 0 | 30 | 0 |
| Plein 21, veehouderij<br>BP: grondgebonden veehouderij | 3.2 | SBI 0141, 0142<br>Fokken en houden van rundvee | 100 | 30 | 30 | 0 |

De richtafstand voor het aspect gevaar van het tankstation aan Europalaan 44-46 overlapt 4 meter met het plangebied. Binnen de overlapping worden geen woningen gerealiseerd. Bovendien geldt op grond van de milieuwetgeving een invloedsgebied van 150 meter voor LPG-tankstations. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

In en nabij het plangebied zijn geen andere bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies

(zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.

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

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woning 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 het plangebied 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.

**9.6 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: 30
0 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(gebied)*
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 het plangebied 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 het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 µg/m$^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m$^3$;

- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg $NO_2/m^3$).

Voor het plangebied gelden de volgende concentraties $NO_2$, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ op een rekenpunt gelegen op ruim 500 meter (gegevens zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool ):
- $NO_2$: 13, 856 µg/$m^3$
- $PM_{10}$: 16,502 µg/$m^3$
- $PM_{2,5}$: 9,419 µg/$m^3$

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 ruim 500 meter van de weg (de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool) wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Gesteld kan worden dat verderop in het plangebied 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 het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied.

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.

**9.7 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(gebied)*
*Externe veiligheid inrichtingen*
Aan de hand van de Signaleringskaart Externe Veiligheid kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan.

## Signaleringskaart Externe veiligheid

### Legenda

**Inrichtingen RRGS (actueel)**

- BEVI
- BRZO
- LPG
- ammoniak
- opslag
- emplacement
- vervoer
- ontploffbarestoffen
- defensie
- vuurwerk
- nucleair
- overig

**Installaties_punt (actueel)**

**Terreingrenzen (actueel)**

**PR10-6 en veiligheidszones (actueel)**

**Overige zones (actueel)**

- PR10-7
- PR10-8
- Invloedsgebied
- Effectzones BEVI/LPG
- ABC-zones
- Max. veiligheidsafstanden

Op basis van de Signaleringskaart Externe Veiligheid kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbij gelegen risicobron ligt op circa 225 meter.

*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.

Het plangebied ligt aan de Teeuwishoek te Schijndel. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaat geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Voorliggend plangebied 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.

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

**9.8 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. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

*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 het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/$m^3$. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

*Stap 2 Emissies*
De ontwikkeling betreft een wijziging naar een woonbestemming 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 9.5 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 paragraaf 9.5 van deze toelichting (kaart ODZOB, Achtergrondbelasting geur maart 2022).

*Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij*

Er zijn geen bedrijven met meer dan een diersoort.

*Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf*
De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

*Stap 5a, b en c De afstanden tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen*
Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich wel geitenhouderijen. Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich geen pluimveehouderijen.

Het plangebied is dus gelegen binnen de afstand van 2 km van twee geitenhouderijen.

Van de geitenhouderij aan de Boxtelseweg geldt dat er op dit moment geen geiten aanwezig zijn en de eigenaar/exploitant plannen voorbereidt voor een ontwikkeling naar de hoofdactiviteit zorg. Met die ontwikkeling zal de vergunning voor het houden van geiten worden ingetrokken, omdat deze beide niet met elkaar gecombineerd kunnen worden.

Voor de geitenhouderij aan de Oetelaarsestraat geldt een maatwerkaanpak, zoals deze door het gemeentebestuur in maart 2018 is vastgesteld. Het volgende wordt hierbij overwogen:

- Er is sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling (slechts 1 extra woning);
- De afstand tot de geitenhouderij meer dan 1.500 meter bedraagt;
- Het gezondheidsrisico dat nieuwe bewoners lopen is aanzienlijk kleiner dan het risico van de bewoners, die nu in bestaande woningen op kortere afstand van de geitenhouderij verblijven;
- Er is geen sprake van cumulatie met andere overlast van onder andere geur en fijn stof, omdat andere veehouderijen op geruime afstand van de planlocatie zijn gelegen en de geitenhouderij aan de Boxtelseweg feitelijk al is beëindigd.

Initiatiefnemer heeft tevens de ‘verklaring geitenhouderijen’ getekend.

Op ongeveer 170 meter van het plangebied ligt een voormalige melkrundveehouderij aan Plein 21. Planologisch is een grondgebonden veehouderij toegestaan. Omdat alleen een grondgebonden veehouderij is toegestaan, zijn er geen grote geuremissies (met name bij intensieve veehouderijen) of grote fijnstofemissies (met name bij pluimvee) te verwachten. Bovendien liggen bestaande woningen binnen de bebouwde kom van Schijndel op een afstand van ongeveer 50 meter van die veehouderij. Bij een oprichting van een nieuwe veehouderij zal ter plaatse van die woningen ook sprake moeten zijn van een aanvaardbare gezondheidssituatie. Het plangebied vormt daarom geen belemmering voor de (mogelijkheid

tot) veehouderij en er is sprake van een aanvaardbare gezondheidssituatie ten aanzien van een mogelijke grondgebonden veehouderij.

*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.

Uit het stappenplan blijkt dat overwogen dient te worden om advies van de GGD in te winnen. Initiatiefnemer neemt verder het risico op zich dat de gemeente een lopende procedure stopzet, indien uit aanvullend wetenschappelijk onderzoek blijkt dat sprake is van verhoogde risico's van het wonen in de omgeving van een geitenhouderij en de oorzaken te herleiden zijn tot de aanwezigheid van een geitenhouderij.

**10. Mobiliteit en parkeren**

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied 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 gemotoriseerd verkeer (auto's) vindt plaats op de Verdistraat (noordelijke woning) en de Teeuwishoek (zuidelijke woning). De toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende straten/wegen is dermate marginaal dat hiervan geen significante (nadelige) invloed uitgaat.

Voor de parkeernormen is aansluiting gezocht bij de Nota Parkeernormen Meijerijstad 2018 (Paraplubestemmingsplan parkeren). Per woning dienen minimaal twee parkeerplekken op eigen terrein aanwezig te zijn. Initiatiefnemer heeft samen met gemeente Meierijstad tevens bepaald dat er in de openbare ruimte - binnen een loopafstand van 100 meter van het plangebied - per woning één parkeerplek aan dit contigent mag worden toegevoegd.

## 11. Juridische planopzet

### 11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

### 11.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;

- de aanduiding.

## 12. Uitvoeringsaspecten

### 12.1 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.

*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.

### 12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 6 van deze plantoelichting. Uit de gevoerde dialoog blijkt dat de aan- en omwonenden de voorgenomen planontwikkeling kritisch volgen, maar er heerst op voorhand geen negatieve grondhouding ten opzichte van de ontwikkeling.

## 13. Conclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieu-hygiënische effecten van het plan. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende bouwplan te kunnen realiseren.