HAALBAARHEIDSONDERZOEK

WVG-LOCATIE SCHIJNDEL

OPDRACHTGEVER:
GEMEENTE MEIERIJSTAD

24 OKTOBER 2022



BEECKK
RUIMTEMAKERS

DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever(s):	Gemeente Meierijstad
Titel rapport:	Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Schijndel
Rapportnummer:	2021-026
Datum:	24 oktober 2022
Projectteam BEECKK:	BEECKK Ruimtemakers Spacevalue Gloudemans Buro Waalbrug
Beknopte inhoud:	Onderzoek naar de haalbaarheid om de percelen in Schijndel waar een voorkeursrecht (Wvg) op gevestigd is, te ontwikkelen tot woningbouwlocatie.

RUIMTE
MAKEN
MET
KARAKTER

BEECKK
Arnhem
Rotterdam
Eindhoven

Postbus 1113
5602 BC Eindhoven
040 255 63 55
info@beeckk.com

www.beeckk.com

SAMENVATTING

In mei 2021 heeft de gemeenteraad vanuit de Wet voorkeursrecht gemeenten gronden aangewezen nabij de kern Schijndel waar voorkeursrecht op gevestigd is. Voor deze locatie is onderzocht of het bouwen van circa 630 woningen ruimtelijk, financieel en juridisch haalbaar is. De centrale vraag voor dit haalbaarheidsonderzoek is:

Is het een haalbaar plan voor de gemeente Meierijstad om de percelen in Schijndel, waarop Wvg is gevestigd, te ontwikkelen als nieuwe woningbouwlocatie (voor circa 630 woningen)?

Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit verschillende onderdelen. Het onderzoek is begonnen met een planologische quickscan, waarbij de beleidskaders die voor deze locatie gelden zijn geanalyseerd en verkennende onderzoeken zijn gedaan naar bodem. ecologie, archeologie en milieu. Op basis van de kansen en risico's die uit de ruimtelijke analyse naar voren kwamen zijn de ruimtelijke kaders voor het tekenen bepaald en is het schetsontwerp opgesteld. Het schetsontwerp is vervolgens gebruikt als basis voor het berekenen van de financiële haalbaarheid en de advisering over de strategische grondverwerving.

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat binnen het plangebied, op basis van het oppervlak uitgeefbaar gebied dat beschikbaar is, ruimte is voor 755 woningen. Het ontwikkelen van de woningbouwlocatie wordt echter financieel niet haalbaar geacht, want de gemiddelde residuele grondwaardeprijs valt lager uit dan de marktconforme aankoopprijs voor verwerving. Oftewel, de grondexploitatie wijst uit dat het bedrag dat overblijft na reductie van alle te maken kosten voor de gebiedsontwikkeling, niet voldoende is om de gronden die nodig zijn voor de woningbouwontwikkeling aan te kunnen kopen.

Het laag uitvallen van de gemiddelde residuele grondwaardenprijs is te verklaren doordat er twee agrarische bedrijven en twee twee-onder-één-kap woningen moeten worden verworven om de planontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Deze kostenpost is zo'n substantieel hoog bedrag dat het zwaar weegt op de grondexploitatie van het plangebied. De opties om kosten te minimaliseren of hogere opbrengsten te genereren zijn onderzocht, maar de manieren om tot een financieel haalbaar resultaat te komen zijn van onvoldoende kwaliteit en daarom op basis van het ontwerp niet haalbaar of gewenst. Het ontwikkelen van een woningbouwlocatie op Wvg-locatie Schijndel wordt daarom financieel niet haalbaar geacht.

Juridisch is de kanttekening voor dit haalbaarheidsonderzoek dan ook dat er twee agrarische bedrijven en twee twee-onder-één-kap woningen moeten worden verworven om de planontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding **1**
- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Belang 1
- 1.3 Centrale vraag 2
- 1.4 Proces 2

2. Ruimtelijke kaders **5**
- 2.1 Huidige bestemming 5
- 2.2 Beleidskaders 5
- 2.3 Planologische onderzoeken 10
- 2.4 Behoefteonderzoek 13

3. Ruimtelijke analyse **15**
- 3.1 Lagenbenadering 15
- 3.2 Definitief plangebied 23

4. Schetsontwerp **24**
- 4.1 Toelichting hoofdstructuren 26

5. Conclusie en vervolg **28**
- 5.1 Conclusie 28
- 5.2 Betrekken provincie 29
- 5.3 Advies voorkeursrecht 29
- 5.4 Advies ruimtelijke procedure 29

FIGURENLIJST

Afbeelding 1: Basiskaart plangebied 4
Afbeelding 2: Enkelbestemming 6
Afbeelding 3: Groenblauwe mantel 9
Afbeelding 4: Geurcontouren Boschweg 206 en Oetelaarsestraat 29 12
Tabel 1: Uitgangspunten woningbouw 13
Afbeelding 5: Historische landschapsstructuren (jaartal 1900) 16
Afbeelding 6: Bodemkaart 18
Afbeelding 7: Dubbelbestemming 19
Afbeelding 8: Groenstructuur 21
Afbeelding 9: Structuurvisie Schijndel 22
Afbeelding 10: wijzigingen plangebied 23
Afbeelding 11: Schetsontwerp 25

1.

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Meierijstad wil weten of het mogelijk is om op een uitleglocatie in Schijndel woningen te bouwen. Dit onderzoek toetst de haalbaarheid van de beoogde gebiedsontwikkeling. Uit het haalbaarheidsonderzoek wordt duidelijk of de gemeente Meierijstad de locatie tot ontwikkeling kan brengen en zo ja, onder welke voorwaarden.

De aanleiding voor dit haalbaarheidsonderzoek is een raadsbesluit van 24 juni 2021 waarmee besloten is tot het vestigen van een voorkeursrecht op een aantal percelen grenzend aan de kern Schijndel (op grond van artikel 2 en 5 Wvg). Het raadsbesluit bestendigt de voorlopige aanwijzing van percelen die het college van burgemeester en wethouders, bij collegebesluit van 18 mei 2021, voor deze ontwikkellocatie heeft gedaan (op grond van artikel 6 Wvg).

1.2 Belang

De gemeente Meierijstad gebruikt het vestigen van het voorkeursrecht als instrument om voor te sorteren op woningbouwontwikkeling. Het voorkerusrecht geeft de gemeent het eerste recht van koop voor de percelen die in het vestigingsbesluit zijn opgenomen.

Woningbouw
Het vestigen van voorkeursrecht is onderdeel van de actieve grondpolitiek die de gemeente Meierijstad voert om woningbouwversnelling te realiseren. Binnen de gemeente is grote behoefte aan nieuwe woningen. De gewijzigde provinciale woningbouwprognoses laten zien dat het bouwtempo omhoog moet. In de periode 2020-2040 zijn er volgens de prognoses 5.750 extra woningen nodig, waar de gemeente er in de Woonvisie 2018 nog vanuit ging dat zij gemiddeld 400 woningen per jaar moesten bouwen. In het Actieplan

woningbouw (2021) is daarom de Woonvisie aangescherpt. Daarin besloot de gemeente om de eerste jaren extra te versnellen door 600 woningen per jaar toe te voegen en daarnaast rekening te houden met planuitval door te sturen op minimaal 125% plancapaciteit.

Het Actieplan woningbouw laat zien dat de oplossing voor de 200 woningen die per jaar extra nodig zijn gedeeltelijk ligt in uitbreidingsplannen. Het gebied in Schijndel, waar voorkeursrecht op gevestigd is (hierna: het plangebied), is zo'n potentiële uitbreidingslocatie. Het beoogde programma is 630 woningen. Naast de woningaantallen wordt rekening gehouden met ruimtereservering voor eventueel toe te voegen maatschappelijke functies die nodig zijn om dit woningenaantal op deze locatie op een verantwoorde manier mogelijk te maken.

1.3 Centrale vraag

Voor het haalbaarheidsonderzoek voor wvg-locatie Schijndel leidt dit tot de volgende centrale vraag:

Is het een haalbaar plan voor de gemeente Meierijstad om de percelen in Schijndel, waarop Wvg is gevestigd, te ontwikkelen als nieuwe woningbouwlocatie (voor circa 630 woningen)?

1.4 Proces

Het haalbaarheidsonderzoek is gestart met verkennende onderzoeken (bodem, ecologie, milieu en archeologie) en een ruimtelijke analyse van het gebied. In deze planologische quickscan werd al in de beginfase duidelijk dat het plangebied door de provincie Noord-Brabant gedeeltelijk is aangewezen als een waterreserveringsgebied. Dit kan betekenen dat bij de planontwikkeling niet alleen rekening moet worden gehouden met een wateropgave voor de nieuwbouwplannen, maar dat ook het waterbergend vermogen dat dit gebied nu al heeft niet mag worden aangetast. Oftewel, er bestaat een kans dat binnen het plangebied rekening moet worden met een grote bergingsopgave voor water; in zoverre dat het gevolgen heeft voor het schetsontwerp en de financiële haalbaarheid die in de rapportage van dit haalbaarheidsonderzoek gepresenteerd wordt. Omdat hier sprake is van een reëel risico is de keuze gemaakt om aanvullend een indicatief hydrologisch onderzoek te doen. Op basis van de inzichten die dit onderzoek geeft, is een alternatief-scenario uitgewerkt dat laat zien wat de gevolgen zijn voor het schetsontwerp en de financiële haalbaarheid als de hele wateropgave binnen het plangebied wordt opgelost. Dit scenario is uitgewerkt in een oplegnotite (zie bijlage 1). Er zijn op het moment van schrijven nog te veel onzekerheden en keuzes die de gemeente Meierijstad moet maken over de uitgangspunten voor toekomstbestendig watermanagement om daadwerkelijk inzicht te kunnen geven wat de precieze gevolgen voor deze planlocatie in Schijndel zijn.

Dit betekent dat de rapportage voor dit haalbaarheidsonderzoek vanaf hier uitgaat van het basis-scenario. Daarmee wordt bedoeld het scenario waarin

als uitgangspunt is genomen dat voor het haalbaarheidsonderzoek alleen rekening gehouden wordt met de wateropgave die ontstaat uit de toekomstige woningbouwontwikkeling die in dit haalbaarheidsonderzoek centraal staat.

Aan de hand van de resultaten van de (bureau)onderzoeken, de beleidskaders die voor deze locatie gelden en de landschapskenmerken die bepalend zijn voor dit gebied (in beeld gebracht middels een lagenbenadering) zijn de kansen en risico's (ruimtelijke kaders) voor woningbouw op deze locatie achterhaald. Deze ruimtelijke kaders zijn richtinggevend geweest voor de volgende stap: het rekenen en tekenen. Aan de hand van een interactief proces tussen de stedenbouwkundig adviseur en de planeconoom is het schetsontwerp voor locatie Schijndel steeds verder verfijnd en geoptimaliseerd. Onderdeel van dit proces waren twee ontwerpsessies met het projectteam van de gemeente Meierijstad (ook een vertegenwoordiger vanuit waterschap Aa en Maas was daarbij aanwezig). Parallel aan dit proces is het gesprek met de provincie Noord-Brabant gestart, zodat ook de provincie vroegtijdig deelgenoot werd van de plannen die de gemeente Meierijstad voor deze locatie heeft.

Het schetsontwerp is gebruikt als basis voor het berekenen van de financiële haalbaarheid en de advisering over de strategische grondverwerving. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is het eerste contactmoment met grondeigenaren geweest, met de eigenaren is een verkennend gesprek gevoerd over verkoopbereidheid.



Afbeelding 1: Basiskaart plangebied

2.

RUIMTELIJKE KADERS

Het gebied waar voorkeursrecht op gevestigd is ligt nabij de kern Schijndel in de wijk Buitengebied Zuidwest. Het gaat om een uitleglocatie ten noord-westen van de kern, bestaande uit een aantal agrarische percelen tussen de Boschweg, de Oetelaarsestraat en de Olieëindsestraat en rondom de Weidonk (zie afbeelding 1).

2.1 Huidige bestemming

Op de gronden in het plangebied is het bestemmingsplan Landelijk Gebied (deels onherroepelijk in werking op 27 juni 2013) van toepassing. De vigerende bestemming van de gronden binnen het plangebied zijn in het bestemmingsplan overwegend 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' en 'natuur en landschap' (zie afbeelding 2). Voor het ontwikkelen van woningbouw zal een nieuw bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet, een aanpassing van het omgevingsplan)[1] moeten worden vastgesteld.

2.2 Beleidskaders

Om te beginnen is de beoogde ontwikkeling voor dit plangebied langs nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid gelegd. Dit is gedaan om te toetsen of de voorgestelde ontwikkeling niet strijdig is met bestaande ruimtelijke kaders. Als wordt geconstateerd dat de ontwikkeling niet past binnen deze kaders vraagt dit om nadere uitwerking tijdens de ruimtelijke procedure. Op deze ontwikkeling is het volgende beleid van toepassing:

Nationaal beleid

- De Nationale omgevingsvisie (hierna: NOVI);

[1] Overal waar 'bestemmingsplan' of 'bestemmingsplanprocedure' staat kan ook gelezen worden 'omgevingsplan' of 'aanpassen omgevingsplan'.



Afbeelding 2: Enkelbestemming

- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)[1];
- Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro);
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid
- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gemeentelijk beleid
- Structuurvisie Ruimte gemeente Schijndel (2012 en actualisatie 2020). De ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel voor de omgevingsvisie;
- Woonvisie Meierijstad (2018);
- Actieplan woningbouw, woningbouwoffensief Meierijstad (2021).

De analyse van de ruimtelijke kaders is onderdeel van de planologische quickscan (zie bijlage 2). In deze rapportage van het haalbaarheidsonderzoek worden alleen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' verder uitgewerkt, omdat deze uit de analyse als aandachtspunten naar voren komen.

Nieuwvestiging in 'Landelijk gebied'

De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Bro), is een procesvereiste vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het doel van de ladder is ongewenste leegstand voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik stimuleren. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet daarom worden aangetoond dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat het ruimtegebruik zorgvuldig is afgewogen. Dit gebeurt in de toelichting van het bestemmingsplan (of omgevingsplan), daarin worden het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd en de ruimtelijke inpassing gemotiveerd om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Het plangebied in Schijndel ligt buiten het bestaande stedelijke gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat moet worden uitgelegd waarom de beoogde ontwikkeling niet binnen het bestaande stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Ook vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is het een aandachtspunt dat deze nieuwe stedelijke ontwikkeling beoogd wordt op een locatie die buiten het stedelijk gebied ligt. De interim Omgevingsverordening schrijft voor dat de realisatie van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen het 'Stedelijk gebied' plaats moet vinden. Een nieuwe duurzame stedelijke ontwikkeling is daarnaast voorstelbaar op gronden die zijn aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit zijn de gebieden die de provincie, na toepassing van een lagenbenadering, heeft aangeduid als gebieden waar - onder voorwaarden - verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. In landelijk gebied zijn alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan.

[1] Onder de Omgevingswet: Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL)

Gevolgen voor de beoogde ontwikkeling

De opdracht voor dit haalbaarheidsonderzoek is gestart op het moment dat het besluit over het vestigen van het voorkeursrecht was genomen. Een studie naar de best passende uitbreidingslocatie, waarbij verschillende alternatieven worden afgewogen (onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking), viel daarmee niet binnen de scope van deze opdracht. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan een uitleglocatie voor woningbouw in Schijndel is wel te herleiden uit het beleid van de gemeente:

- Uit de Woonvisie (2018) en de proviciale prognoses 2020-2040 werd eerder al duidelijk dat de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen groot is in Meierijstad (5.750 woningen in de periode 2020-2040). In het Actieplan Woningbouw (2021) is de woningbouwprognose voor de kern Schijndel vertaald naar een woningbouwprogrammering van 1.488 woningen voor de periode 2021-2035. De 630 woningen die centraal staan in dit haalbaarheidsonderzoek zijn daar onderdeel van.

  Op basis van de Woonvisie is daarnaast bekend dat er binnen de kernen alleen kleinschaligere bouwlocaties beschikbaar zijn. Alternatieve grootschalige locaties (circa 630 woningen) liggen daardoor voor deze gemeente altijd buiten het bestaande stedelijk gebied. Het voordeel van de onderhavige locatie is de ligging van het gebied die het mogelijk maakt om aan te sluiten op het bestaande stedelijk gebied en de stedelijke functies.

De kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing voor de behoefte om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen is daarmee tot op zekere hoogte gegeven. Echter blijft de beoogde ontwikkeling daarmee strijdig met de Interim Omgevingsverordening van de provincie, want het ontwikkelen van woningbouw is niet mogelijk zo lang deze plek is aangewezen als 'Landelijk gebied' in de provinciale verordening. Bij de provincie zal een verzoek tot herbegrenzing van het 'Verstedelijking afweegbaar gebied' moeten worden gedaan.

Gedeputeerde Staten zijn vanuit de Interim Omgevingsverordening bevoegd om de grenzen van het werkingsgebied te wijzigen. In het geval dat het college van de gemeente Meierijstad het voornemen heeft om ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan moet blijken dat is voldaan aan de in de verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Uit de planologische quickscan komt naar voren dat de interim Omgevingsverordening Noord-Brabant voor deze locatie nog drie aandachtspunten geeft waar rekening mee moet worden gehouden, namelijk:

- Het plangebied ligt in de buurt van een gedeelte van het Natuurnetwerk Brabant. Om dit natuurgebied ligt een bufferzone die wordt aangeduid als de 'Groenblauwe mantel'. Deze groenblauwe mantel ligt over een gedeelte van de gronden aan de noordwestzijde van het plangebied (zie afbeelding 3). Wat betekent dat een (nieuw) bestemmingsplan in ieder



Afbeelding 3: Groenblauwe mantel

geval aan een aantal voorwaarden moet voldoen om te passen binnen de regels van de 'Groenblauwe mantel'. Daarmee wordt in essentie bedoeld dat de bestemming moet sterken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken.

In het schetsontwerp van het haalbaarheidsonderzoek is hier rekening mee gehouden door de gronden in de bufferzone slechts zeer beperkt te bebouwen met 'woningen in het groen'. Een nee-tenzij toets, dat is een onderzoek naar de externe invloed van woningbouw, zal moeten uitwijzen of de nieuw te vestigen woningen de ecologische waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Brabant niet aantasten en daarmee of het werkingsgebied mag worden gewijzigd.

- Op afbeelding 3 is daarnaast zichtbaar dat een gedeelte van het plangebied in de Interim Omgevingsverordenig Noord-Brabant is aangewezen als reserveringsgebied waterberging. Een bestemmingsplan dat van toepassing is op 'reservering waterberging' dient gericht te zijn op behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. In de oplegnotitie (bijlage 1) is het alternatieve-scenario, het scenario dat rekening houdt met het reserveringsgebied waterberging, globaal uitgewerkt.

- Het hele plangebied is daarnaast aangeduid als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Als deze aanduiding van toepassing is moet een bestemmingsplan (op grond van artikel 3.29) mede gericht zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de waarde of kenmerken die - in dit geval - voor het gebied 'de Geelders en Gemonde' gelden. Dat zijn de volgende waarden en kenmerken: het eikenhakhout, de rabattenbossen, de populierenakkers, de perceelrandbegroeiing, de kleinschalige percelering, het wegenpatroon met deels verhoogd aangelegde onverharde wegen en de historische (langgevel)boerderijen. In het schetsontwerp worden de mozaïekvormige percelen, houtwallen, hagen en bomenlanen (die inmiddels bijna allemaal verdwenen zijn), zo veel mogelijk in ere hersteld.

2.3 Planologische onderzoeken

Naast een analyse van de bestaande ruimtelijke kaders is het plangebied in de planologische quickscan onderworpen aan een aantal planologische vooronderzoeken. Daarbij is een globale voorverkenning gedaan naar de belangrijkste onderdelen die bij een ruimtelijke procedure aan de orde komen. Dit is gedaan in de vorm van een (bureau)onderzoek bodem, archeologie, ecologie en milieu. Het doel van deze onderzoeken is:

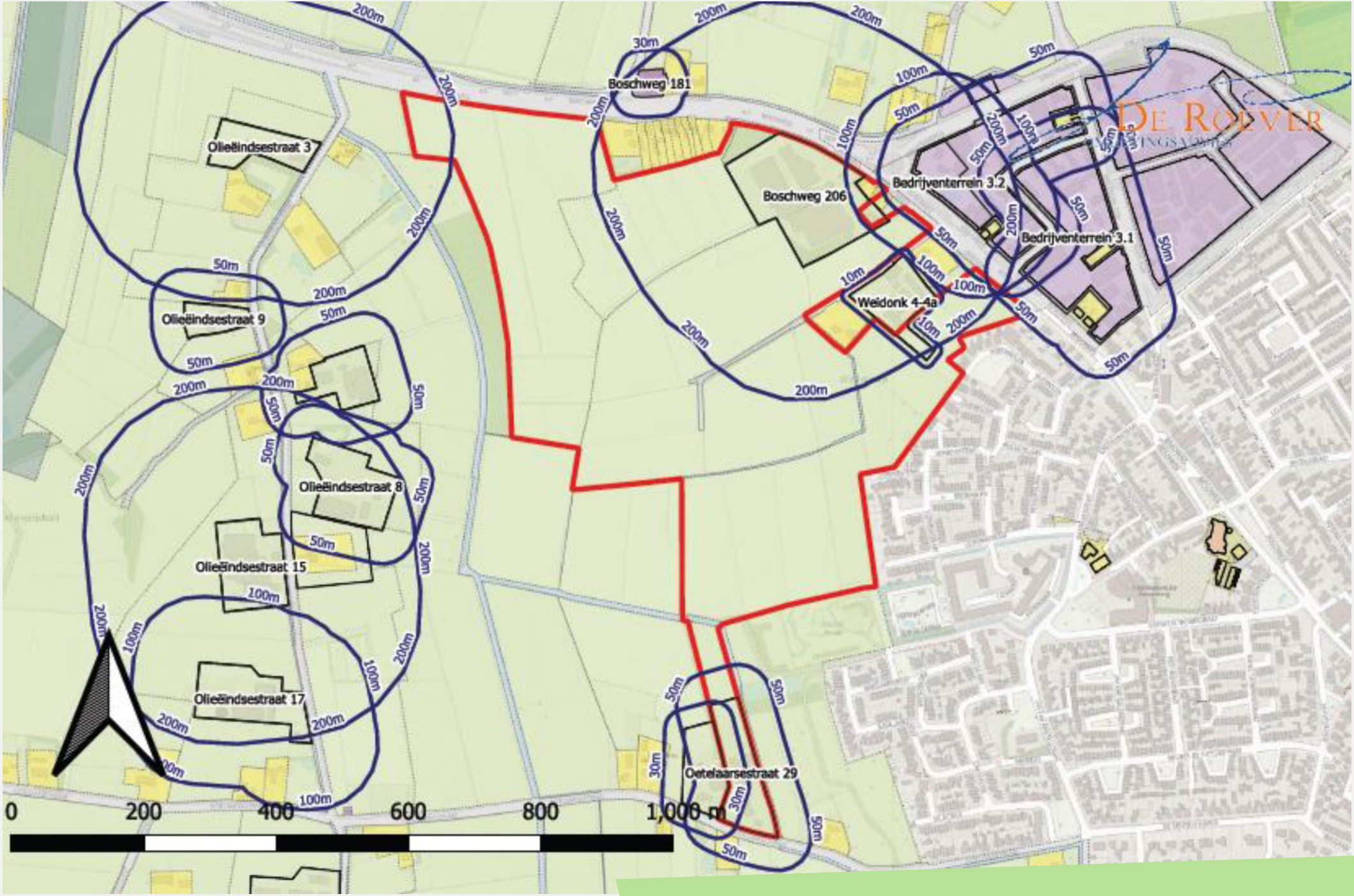
- *Bureauonderzoek bodem*, eventuele bodembedreigende activiteiten op of binnen 25 meter van het zoekgebied achterhalen die mogelijk tot een bodemverontreiniging hebben geleid;
- *Bureauonderzoek archeologie*, het specificeren van archeologische verwachtingen binnen het zoekgebied;
- *Bureau- en veldonderzoek ecologie*, de aanwezigheid van beschermde en waardevolle soorten, gebieden en houtopstanden onderzoeken, waarbij getoetst wordt of de boogde ruimtelijke ingreep uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming en/of provinciaal beleid;
- *Bureauonderzoek milieu*, beoordelen van de relevante milieuaspecten.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan in een vroeg stadium worden achterhaald of er in het zoekgebied risico's of belemmeringen aanwezig zijn. Het kan daarbij gaan over risico's en belemmeringen die: één, van invloed zijn op het stedenbouwkundig plan of twéé tijdens het doorlopen van de ruimtelijke procedure om nadere uitwerking vragen. In deze paragraaf worden de aandachtspunten voor het schetsontwerp benoemd (in hoofdstuk 7 worden de aanbevelingen voor vervolgonderzoek, als onderdeel van de ruimtelijke procedure, genoemd):

Geur en volksgezondheid

Uit het milieuonderzoek komt naar voren dat de varkensbedrijf aan de Boschweg 206 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummers, 944, 365, 943 en 368) een directe belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling vanuit de aspecten 'geur' en 'volksgezondheid'. De geurcontour van het bedrijf aan de Boschweg 206 ligt over een groot gedeelte van het plangebied (zie afbeelding 4). De conclusie is daarom dat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie moet zijn beëindigd alvorens een ontwikkeling kan plaatsvinden.

Dit betekent niet dat met beëindiging van de bedrijfsactiviteiten aan de Boschweg 206 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook de geitenhouderij aan de Oetelaarsestraat 29 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummer 405) vormt een reëel risico voor de beoogde ontwikkeling vanuit het aspect 'volksgezondheid'. Deze geitenhouderij ligt namelijk binnen 2 kilometer van de geplande woningen. Wetenschappelijk onderzoek heeft uitgewezen dat een zone van 2000 meter rondom een geitenhouderij in principe niet geschikt is voor woningbouw, omdat er een verhoogde kans is op longontsteking bij personen die binnen een straal van 2000 meter van een geitenhouderij wonen (zie bijlage 3 memo woningbouwinitiatieven in de omgeving van geitenhouderijen). Er is geen wetgeving die woningbouw in de omgeving van geitenhouderijen verbiedt, maar het vraagt wel om een afweging tussen gezondheid- en volkshuisvestelijk belang. In 2018 heeft het college van Burgemeester en Wethouders dan ook besloten dat voor iedere nieuwe woningbouwlocatie in de omgeving van geitenhouderijen een zorgvuldige afweging (maatwerkaanpak) over de toelaatbaarheid van woningbouw nodig is. Voor grootschalige woningbouwprojecten (12 of meer woningen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij) vraagt dit om een onderbouwing die aantoont dat behoud van een goed woon- en leefklimaat mogelijk is. Om deze reden wordt de geitenhouderij aan de Oetelaarsestraat 29 vanuit het aspect 'volksgezondheid' gezien als een reëel risico voor de woningbouwontwikkeling, daarom is in dit haalbaarheidsonderzoek als uitgangspunt genomen dat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie moet zijn beëindigd alvorens een ontwikkeling kan plaatsvinden. Kanttekening is daarbij wel dat een bestuurlijke keuze daarover nog gemaakt moet worden.



Afbeelding 4: Geurcontouren Boschweg 206 en Oetelaarsestraat 29

2.4 Behoefteonderzoek

Los van het vaststellen van planologische belemmeringen en uitgangspunten, is het wenselijk om - voordat de ruimtelijke analyse voor het schetsontwerp start - ook de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma te bepalen. In overleg met de gemeentelijke woningbouwregisseur zijn de kaders voor de gewenste woningbouwprogrammering vastgesteld en in overleg met de gemeentelijke projectleider is afgewogen of rekening wordt gehouden met aanvullende eisen voor maatschappelijke voorzieningen.

Uitgangspunten woningbouwprogramma

De Woonvisie is leidend voor het bepalen van de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. Op basis daarvan zijn de prijssegmenten en het percentage per doelgroep bepaald. Aanvullend is er een marktanalyse gedaan (zie bijlage 4). Deze marktanalyse geeft aan welke woningtypen in de kern Schijndel toegevoegd kunnen worden. Hierbij is gekeken naar de huidige vraag, het aanbod en de toekomstige woningbouwbehoefte.

Op basis van het woonbeleid van de gemeente Meierijstad (Woonvisie) en de aanbevelingen van de marktanalyse zijn de volgende uitgangspunten gekozen voor de beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie in Schijndel[1]:

Segment	Prijssegment	Indicatief aantal	Percentage excl. experimenteerruimte
Goedkope koop	50% max. 190.000 VON 50% max 243.000 VON		5% 10%
Middeldure koop	Max. €355.000 VON		25%
Dure koop			20%
Sociale huur	Maandhuur max. €763,-		25%
Middeldure huur	Maandhuur max. €1.050,-		15%
Dure huur			
Reservering experimenteer-ruimte	Nieuwe woonvormen voor bijv. senioren, ecodorp etc.	50-75	
Totaal		630	100%

Tabel 1: Uitgangspunten woningbouw

[1] In deze fase van de planontwikkeling (initiatieffase) wordt gebruik gemaakt van een globale uitwerking van het woonprogramma (kengetallen om de financiële haalbaarheid te kunnen berekenen). In een eventueel vervolgproces wordt het woningbouwprogramma nader uitgewerkt en verfijnd.

Maatschappelijke voorzieningen
Voor met rekenen en tekenen werd gestart is nagedacht of rekening moet worden gehouden met een ruimtereservering voor maatschappelijke voorzieningen. Op basis daarvan is de keuze gemaakt om de flexibele optie toe te voegen voor één maatschappelijke functie (denk aan een buurthuis of een gemeenschappelijke ruimte in een appartementencomplex).

3.

RUIMTELIJKE ANALYSE

Met behulp van de planologische quickscan en het behoefteonderzoek zijn een aantal harde ruimtelijke kaders waarmee in de rest van het proces rekening moet worden gehouden, duidelijk geworden.

De eerstvolgende stap in het ontwerpproces is een analyse van de ruimtelijke structuren. Er is gebruik gemaakt van een lagenbenadering om binnen het plangebied de ruimtelijke invulling voor de locatie te bepalen. De bevindingen die via deze vorm van ruimtelijke analyse zijn gedaan dienen als onderbouwing voor de stedenbouwkundige keuzes die zijn gemaakt. De aandachtspunten die hieruit voortkomen krijgen een plek in het schetsontwerp (zie hoofdstuk 4).

3.1 Lagenbenadering

Op basis van openbaar beschikbare informatie, beleidsstukken van de gemeente Meierijstad en een kick-off bijeenkomst met het projectteam van de gemeente Meierijstad waar alle relevante beleidsdisciplines vertegenwoordigd waren (inclusief Waterschap Aa en Maas), zijn de volgende aandachtspunten en uitgangspunten voor het ontwerpproces bepaald:

Historisch landschap
De Wvg-locatie ligt ten noordwesten van Schijndel en was in het verleden een cultuurlandschap dat zich kenmerkte door de kleinschalige verkaveling en het coulissen landschap. Houtwallen, dreven, lanen en kleine bospercelen zorgen voor een gesloten karakter waarin akkers als kamers in het landschap liggen.

Door ruilverkaveling zijn de kleine percelen groter geworden en zijn de houtwallen en hagen sterk gereduceerd. De agrarische gronden zijn van bedrijven waar boeren en vrijwilligers samenwerken aan de bescherming van weidevogels.



Afbeelding 5: Historische landschapsstructuren (jaartal 1900)

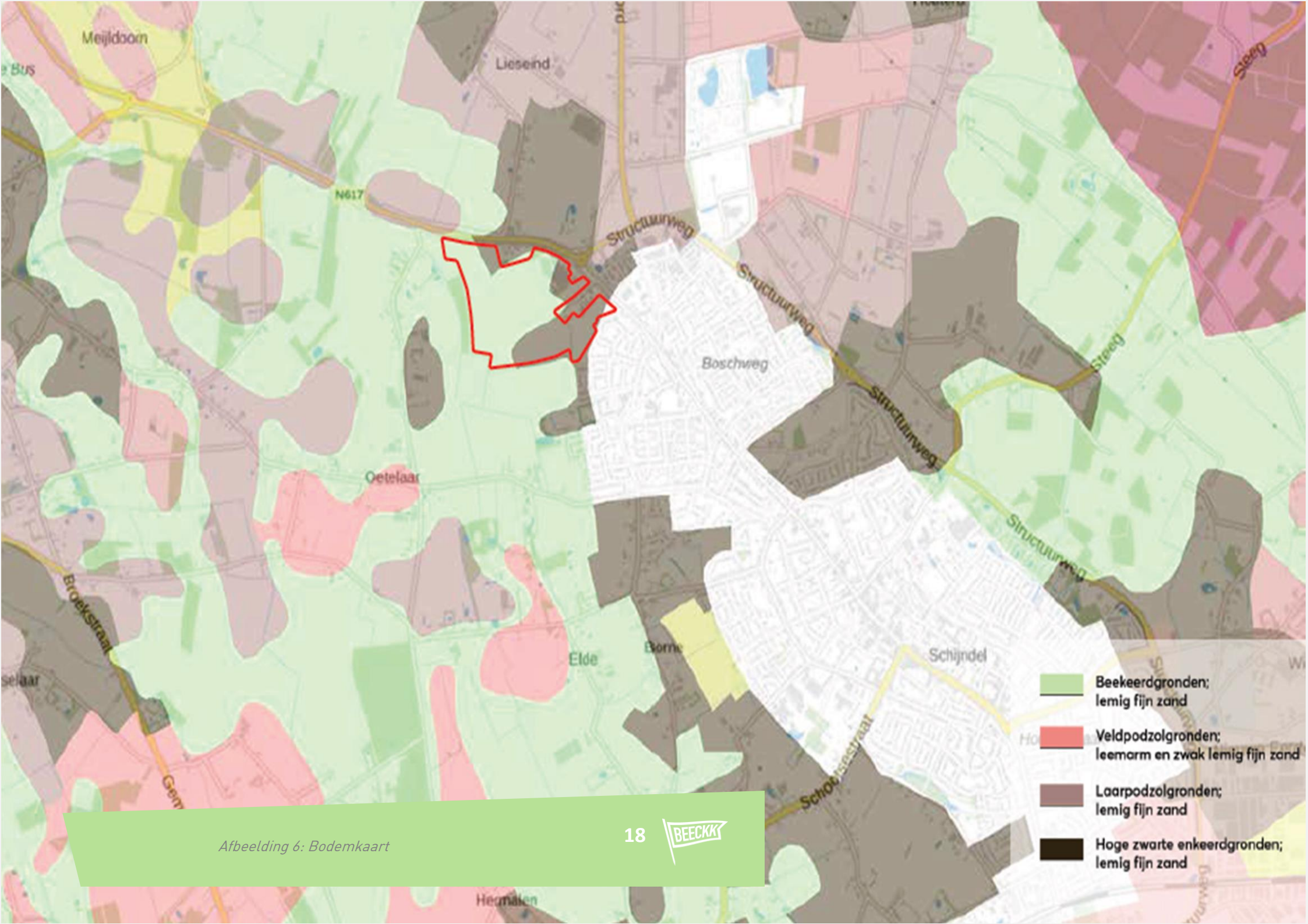
Bodem
Het hele plangebied heeft lemig fijn zand in de bodem. Het gaat daarbij om laag Brabantse leem in de ondiepe ondergrond van meer dan 20 cm dik, de diepte van de bovenkant varieert van 40 tot meer dan 120 cm onder maaiveld. De zone nabij de provinciale weg en nabij het dorp zijn Laarpodzolgronden, de westzijde van het plangebied zijn Beekeerdgronden. In het oostelijke deel bevindt zich ook enkeerdgrond (oude akkers) (zie afbeelding 6). Deze grondslag leidt tot hoge grondwaterstanden en gevoeligheid voor natschade en wateroverlast.

Omdat de percelen, voor zover bekend, in het verleden en op dit moment braakliggend zijn of altijd in gebruik waren als landbouwgrond, is de verwachting dat dit gebied een onverdachte locatie is voor bodem- en asbestverontreiniging. Ter plaatse van de bebouwing (Boschweg 196 en 206 en Oetelaarsestraat 29 en 31) wordt de hypothese gesteld dat mogelijk bodem- of asbestverontreiniging voorkomt. Een verkennend bodemonderzoek wordt aanbevolen (zie hoofdstuk 7).

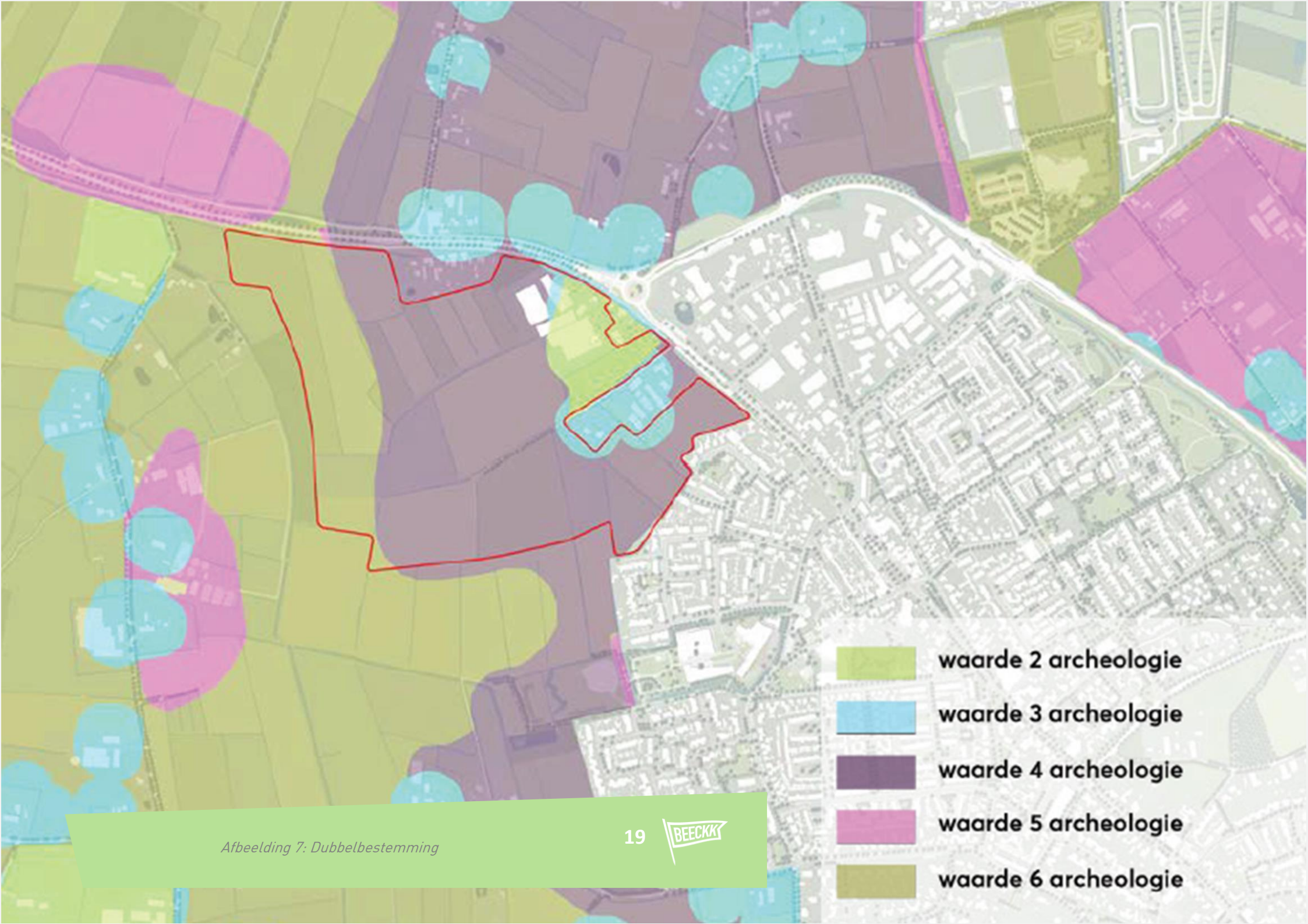
Archeologie
Voor het hele plangebied is er een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen. De ligging van het zoekgebied op een relatief hogere dekzandwelving maakte het een aantrekkelijke locatie voor landgebruik. Bewoning vond over het algemeen plaats nabij de akkers. Deze erven verplaatsten regelmatig omdat de bodem uitgeput raakte en er een nieuwe locatie voor landbouw moest worden gezocht. Dit worden ‘zwervende erven’ genoemd. De verwachting op het aantreffen van dergelijke erven wordt in het oosten, ter plaatse van de dekzandrug en -welving, hoog verwacht en in het noorden, ter plaatse van de lagere dekzandvlakte, middelhoog.

Voor de periode Nieuwe tijd geldt deels een hoge archeologische verwachting. Ten zuiden van het bestaande agrarische terrein aan de Boschweg worden resten van Hoeve Weidonk verwacht. Er is een hoge verwachting op het aantreffen van resten van deze boerderij en sporen van het erf. In de rest van het plangebied kan de archeologische verwachting voor de periode Nieuwe tijd omlaag worden gebracht vanwege het ontbreken van bebouwing op topografische kaarten uit deze periode. De rest van het plangebied is in gebruik als akker.

Voor de periode Tweede Wereldoorlog geldt in het westen van het zoekgebied een hoge verwachting op het aantreffen van resten van de stelling van een afweergeschut. In de rest van het plangebied geldt een lage archeologisch verwachting vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor militaire complexen. Wel kunnen er ter plekke van de neerstortlocatie van straaljager nog resten aangetroffen worden.



Afbeelding 6: Bodemkaart



Afbeelding 7: Dubbelbestemming

Water
Het oorspronkelijke dorp Schijndel is gesitueerd op hogere grond, het noordwestelijk deel richting Den Bosch is lager gelegen en water voert af in deze richting. De watercompensatie is hierdoor een belangrijke opgave op deze locatie. In dit haalbaarheidsonderzoek zijn de standaardregels voor watercompensatie van de toekomstige woningbouwontwikkeling (minimaal 60mm waterberging per m^2 bestaande en toegevoegde verharding) in het schetsontwerp toegepast.

Het gebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Natuur
Schijndel heeft meerdere grote bomenlanen die structurerend werken. Bijvoorbeeld de Boschlaan als ruggengraat van het dorp, maar ook meerdere bomenlanen ten noorden van Schijndel zijn voorzien van bomen. In het nieuwe plangebied zijn er momenteel weinig bomen langs een laan die structurerend werken maar die stonden er in het verleden wel. Het is dan ook niet meer dan logisch de bomenlanen weer in ere te herstellen. Dit uitgangspunt past binnen het groen- en bomenbeleid van de gemeente Meierijstad.

Groene lobben
De bouwsteen van Schijndel (zie afbeelding 10) omschrijft helder hoe de structuur van Schijndel is. Het is een langwerpig dorp waar meerdere groene lobben insteken, zodat zelfs in het midden van het dorp het landschap kan worden gezien en ervaren. Deze lobben dienen te allen tijde te worden gerespecteerd en bij uitbreiding van het dorp te worden toegevoegd in de nieuwe structuur.

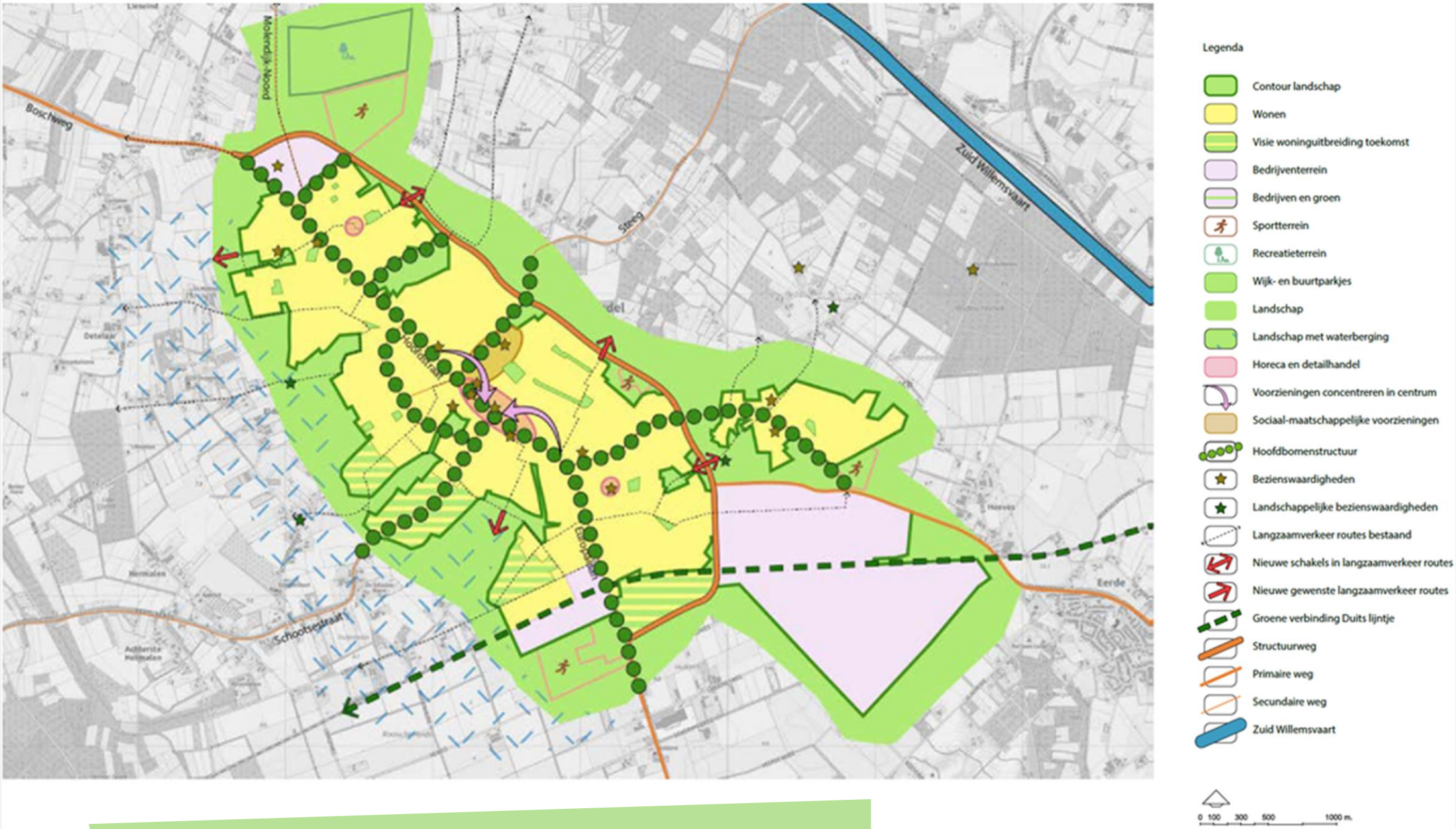
Verkeer
In de huidige situatie ligt een rotonde op de kruising van de Boschweg en de Structuurweg welke drie aantakkingen heeft. Ten noorden van deze rotonde wordt de Boschweg een provinciale weg en is er geen mogelijkheid om extra kruisingen te maken. Een eventuele extra aantakking op deze rotonde vraagt om nadere uitwerking in het vervolgproces. Onder andere omdat de provincie Noord-Brabant vraagtekens zet bij de haalbaarheid van een extra aantakking op de huidige rotonde.

Nabij deze rotonde ligt een bushalte voor buslijnen richting het centrum van Schijndel en richting Den Bosch.

Parkeren
Voor parkeren geldt een uniforme regeling voor Meierijstad. Dit is de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018'. De juridische borging gebeurt met het 'Paraplubestemmingsplan parkeren'. Het parapluplan voorziet in een regeling die bovenop alle bestemmingsplannen van Meierijstad geldt. De parkeernormen zijn van toepassing op nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 8: Groenstructuur



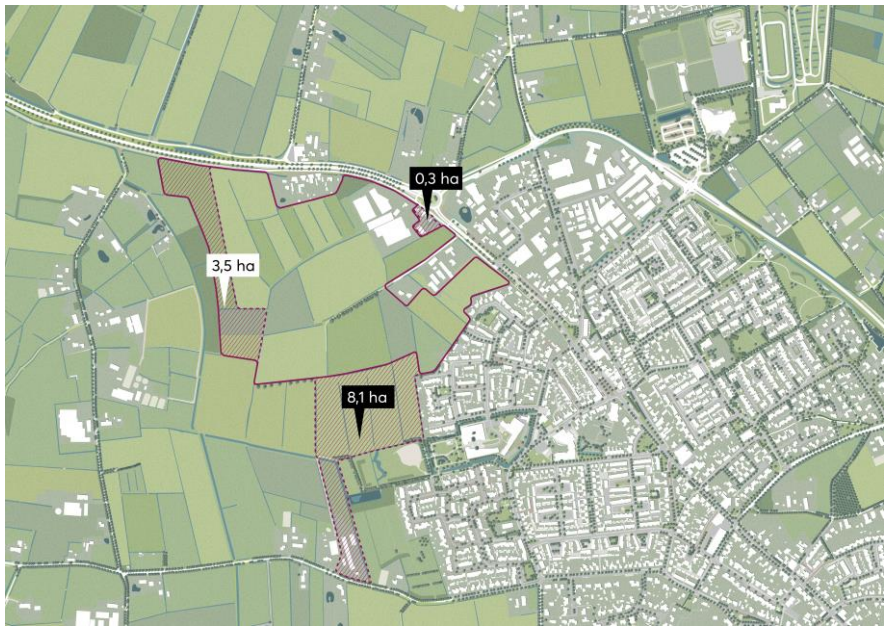
Afbeelding 9: Structuurvisie Schijndel

3.2 Definitief plangebied

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek is de omvang en de begrenzing van het plangebied gewijzigd. Hier zijn meerdere redenen voor:

- De groenzone als inham in het midden van het plangebied blijft groen, zie eikenbladstructuur uit de structuurvisie Schijndel.
- De zone langs de provinciale weg heeft een hoge geluidsbelasting, hier is woningbouw gecompliceerd dus dit blijft groen of wordt water.
- De zone aan de westzijde is gemarkeerd als groenblauwe mantel.
- Het gebied ten zuiden van de Wvg-locatie leent zich uitstekend voor ontwikkeling, hier kan worden aangesloten op de bestaande bebouwing en bestaande verkeersstructuur.
- Het plangebied is verbonden met de Oetelaarseweg zodat hier op kan worden aangesloten met de buurtontsluitingsweg.

In hoofdstuk 2 werd al duidelijk dat de groenblauwe mantel over een gedeelte van de gronden aan de noordwestzijde van het plangebied ligt. Deze percelen zijn uit het plangebied gelaten omdat de ontwikkelingspotentie op deze locatie lager is. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummers 398, 364, 388 en 391 (zie wit aangeduide arcering op afbeelding 10). Aan de zuidzijde zijn percelen toegevoegd omdat de ontwikkelingspotentie hoger wordt geacht. Dit betreft de twee kadastrale percelen waarop momenteel slechts gedeeltelijk een voorkeursrecht is gevestigd (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummers 392 en 394 (zwart aangeduide arcering op afbeelding 10). Verder wordt het plangebied uitgebreid met een aantal percelen waarop (nog) geen gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd. Dit betreft het percelen ter plaatse van de twee-onder-één kapwoningen aan de Boschweg 202 en 204 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummers 381 en 380), een perceel dat hoort bij de varkenshouderij (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummer 944) en de geitenhouderij (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummer 405). Ter plaatse van deze percelen zijn ontsluitingswegen voorzien.



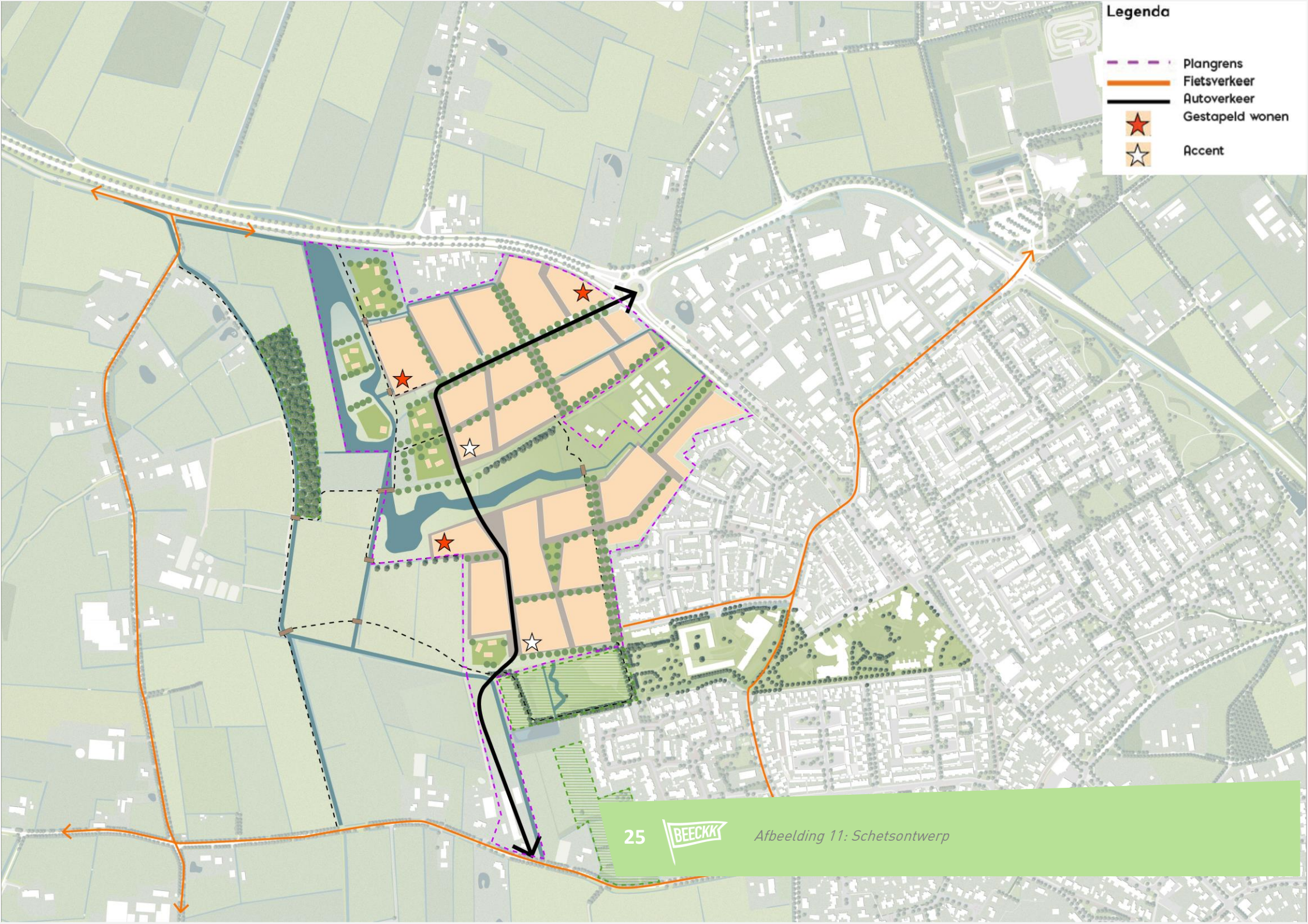
Afbeelding 10: wijzigingen plangebied

4.

SCHETSONTWERP

In de structuurschets worden de hoofdstructuren (ontsluiting, groen, water, wonen en bedrijven), ontwikkelvelden en ontwikkelprincipes in lijn met de gebiedseigen karakteristieken verbeeld. De ruimtelijke kaders en uitgangspunten die in hoofdstuk 2 en 3 zijn achterhaald, zijn leidend voor de keuzes die in de structuurschets zijn gemaakt.

Het schetsontwerp wordt vervolgens als onderlegger gebruikt om de oppervlakte uitgeefbaar gebied en daarmee de woningaantallen die kunnen worden gerealiseerd te berekenen.



Afbeelding 11: Schetsontwerp

4.1 Toelichting hoofdstructuren

Rafelige dorpsrand
De dorpsrand wordt rafelig van structuur en vertand op meerdere plekken, waardoor er een hele lange dorpsrand ontstaat. Dat betekent dat er veel meer mensen aan de dorpsrand en dus aan het groen wonen. Deze dorpsrand wordt soms voorzien van een openbare weg zodat alle verkeersgebruikers zich bewust zijn van het groen. In de meeste gevallen wordt er een woonpad gesitueerd langs de woningen. Een smalle toegang naar de woningen die zo weinig mogelijk ruimte in beslag neemt zodat er zo veel mogelijk groen voor de woningen wordt gesitueerd. Dit woonpad is een trottoir die eigenlijk alleen voor voetgangers te gebruiken is om het adres van de woningen te bereiken. Het wordt mogelijk gemaakt voor hulpdiensten en verhuiswagens om over deze woonpaden de woningen te bereiken. Een optimale groenbeleving zodat de bewoners het landschap tot aan de gevel ervaren.

Oost-west oriëntatie wegen
Om hittestress in de toekomst te minimaliseren is het belangrijk om openbare wegen van groen te voorzien, de nieuwe straatprofielen worden iets breder gemaakt om hiervoor ruimte te creëren. Hier worden bomen aan toegevoegd voor extra schaduw. De schaduwwerking van de bomen werkt stukken beter wanneer de straten oost-west georiënteerd zijn. Immers als de zon laag staat in het oosten en westen zijn de schaduwen lang. Als de zon hoog staat in het zuiden zijn de schaduwen kort en is de schaduwwerking op kavels acceptabel in relatie tot zon in de tuin en op zonnepanelen.

Zicht op het groen
Door de oost-west oriëntatie van de straten wordt het zicht op het landschap in het westen geoptimaliseerd. Er worden ook kortere straten en pleintjes gemaakt om de intimiteit van de straten te benadrukken, dat is meer in de noord-zuid richting. In alle gevallen wordt het zicht op het groen geoptimaliseerd. Op deze manier wonen alle nieuwe bewoners direct of indirect aan het groen.

Gestapelde bebouwing
Op meerdere plekken worden appartementengebouwen gesitueerd. De eerste plek is nabij de rotonde, deze plek markeert de entree van de wijk. Het maakt de woningen er achter wat meer geluidsluw wat wenselijk is in verband met de geluidsoverlast van de Boschweg. Bovendien ligt hier de bestaande bushalte en dit is qua mobiliteit de optimale plek.

De twee andere locaties voor gestapelde bouw zijn aan de rand van het dorp. Het is wenselijk dat niet alleen de dure vrijstaande woningen en twee-kappers aan de dorpsrand staan maar dat bewoners van alle categorieën woningen van het uitzicht kunnen genieten.

Erven langs de dorpsrand
Op meerdere locaties langs de dorpsrand worden velden gemaakt met woningen in het landschap. Uitgangspunt voor de hoeveelheid groen is dat de kavels ongeveer 65% van het uitgeefbaar gebied bezetten. Het worden erven met woningen die op het groen georiënteerd zijn. De erven krijgen het uiterlijk van boeren erven en zijn geïnspireerd op Veghels Buiten. Hier staan vrijstaande woningen, twee-kappers, rijwoningen en speciale woonvormen. De woonvormen kunnen vanalles zijn; knarrenhoven, patiowoningen,

beneden-bovenwoningen, lofts, etc. Alles is mogelijk mits het landschappelijke karakter de boventoon voert. De woningen zijn zo op het landschap georiënteerd dat grote percelen niet nodig zijn.

Wonen aan het water

Aan de westzijde van Schijndel worden waterpartijen gegraven voor watercompensatie. Deze watergangen zijn bovendien van belangrijke waarden voor ecologie en recreatie. Bewoners kunnen hier varen, spelen op het water en wonen aan het water. Belangrijk is dat er geen wereld van schuttingen langs het water ontstaat maar dat groen prevaleert, dat er open zichtrelaties behouden blijven en dat natuurvriendelijke oevers worden gemaakt.

Woonvormen

Het woningbouwprogramma is vooraf door de gemeente meegegeven (zie paragraaf 2.4). De traditionele woningtypes zullen vooral voorkomen in de reguliere woningblokken. In de erven aan de randen van het dorp is ruimte voor bijzondere woonvormen in het landschap. Referenties hiervoor zijn bijvoorbeeld buurtschap Te Veld in Eindhoven, of ecowijk Eva Lanxmeer. Gestapelde woningen kunnen hier ook worden toegepast, indien zij worden ontworpen als boerderij of hoeve achtig volume. Voorbeelden hiervoor zijn de Bernisse hoeve in Zuidland of Erve Oostermaet nabij Lettele.

5.

CONCLUSIE EN VERVOLG

Bij de start van dit haalbaarheidsonderzoek is als centrale vraag gesteld:

Is het een haalbaar plan voor de gemeente Meierijstad om de percelen in Schijndel, waarop Wvg is gevestigd, te ontwikkelen als nieuwe woningbouwlocatie (voor circa 630 woningen)?

Ruimtelijk, juridisch en financieel is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling onderzocht. De resultaten leiden tot de volgende conclusies:

5.1 Conclusie

Binnen het plangebied, oftewel de gronden waar het voorkeursrecht op gevestigd is, inclusief de voorgestelde toe te voegen percelen, is in het basis scenario ruimte voor 755 woningen. Uit de financiële haalbaarheidsstudie blijkt dat de residuele grondwaardenprijs per m^2 te laag is om binnen de marktconforme aankoopprijs voor grondverwerving te vallen. Dat wil zeggen dat de grondexploitatie uitwijst dat het bedrag dat overblijft na reductie van alle kosten die er gemaakt moeten worden om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, te weinig is om de gronden daadwerkelijk te kunnen verwerven. Met name de verwervingskosten voor de twee agrarische bedrijven en de twee twee-onder-één-kap woningen is een grote kostenpost voor de grondexploitatie die het bedrag dat resteert voor de residuele grondwaardenprijs sterk omlaag brengt. De opties om kosten te minimaliseren of hogere opbrengsten te genereren zijn onderzocht, maar de manieren om tot een financieel haalbaar resultaat te komen zijn van onvoldoende kwaliteit en daarom op basis van het ontwerp niet haalbaar of gewenst. Het ontwikkelen van een woningbouwlocatie op Wvg-locatie Schijndel wordt daarom financieel niet haalbaar geacht.

Juridisch is de kanttekening voor dit haalbaarheidsonderzoek dan ook dat er twee agrarische bedrijven en twee twee-onder-één-kap woningen moeten worden verworven om de planontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken.

5.2 Betrekken provincie

Uit het haalbaarheidsonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied in de Omgevingsverordening is aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. Medewerking vanuit de provincie aan een woningbouwontwikkeling op deze locatie is daarom niet vanzelfsprekend. Er wordt geadviseerd om tijdig met de provincie in gesprek te gaan over het aanpassen van de grenzen van het werkingsgebied en in het vervolgproces de onderbouwing voor de locatiekeuze (lagenbenadering) uit te werken.

De gesprekken met de provincie zijn parallel aan het haalbaarheidsonderzoek opgestart.

5.3 Advies voorkeursrecht

Het plangebied is uitgebreid met een aantal percelen waarop (nog) geen gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd. Dit betreft het percelen ter plaatse van de twee-onder-één kapwoningen aan de Boschweg 202 en 204 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummers 381 en 380), een perceel dat hoort bij het agrarisch perceel aan de Boschweg 206 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummer 944) en de geitenhouderij (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummer 405). Daarnaast is het plangebied aan de zuidzijde ook uitgebreid ter plaatse van twee kadastrale percelen waarop momenteel slechts gedeeltelijk een voorkeursrecht is gevestigd (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummers 392 en 394). Wanneer de gemeente besluit om de ontwikkeling van het plangebied voort te zetten, wordt geadviseerd om ook op deze percelen een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen om de gewenste regie binnen het plangebied te behouden.

Daarnaast kan de gemeente het voorkeursrecht intrekken ter plaatse van de percelen die niet meer tot het plangebied behoren (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie K nummers 398, 364, 388 en 391). Wanneer de gemeente geen intrekkingsbesluit neemt, zal het voorkeursrecht ter plaatse van deze percelen van rechtswege eindigen.

5.4 Advies ruimtelijke procedure

Als op deze locatie gekozen wordt voor het ontwikkelen van woningen zullen als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

Bodem:

- Vanuit het bureauonderzoek bodem zijn PFAS (in de verdachte grondlaag van alle locaties) en OCB (in de teeltlaag ter plaatse van de voormalige boomgaarden) aandachtspunten. Een verkennend onderzoek conform de NEN 5740, met aanvullende analyse voor PFAS en OCB, dient te worden uitgevoerd.
- Boschweg 196 en 206 (incl. woningen Boschweg 202-204) en de Oetelaarsestraat 29 en 31 zijn verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodem- en asbestverontreiniging. Ter plaatsen van de bebouwing en mogelijke puinlagen (erfverharding)

dient een verkennend bodemonderzoek naar asbest te worden uitgevoerd conform de NEN 5707 en/of de NEN 5897.
- Bij civieltechnische werkzaamheden aan de huidige watergangen (dempen, verleggen en/of verbreden) dienen deze te worden onderzocht conform de NEN 5720, waarbij de waterbodem aanvullend geanalyseerd wordt op PFAS.

Archeologie:
- Het advies is om in het hele plangebied een verkennend booronderzoek uit te voeren om de archeologische verwachting en diepteligging van een eventueel archeologisch relevant niveau te toetsen.
- Alle gronden binnen de zoeklocatie hebben een dubbelbestemming archeologie. Het kan daarom zijn dat vanuit archeologie het aanvragen van een omgevingsvergunning vereist is voor het bouwen van bouwwerken.

Geluid:
- Bij woningbouw zal onderzocht moeten worden of het wegverkeerslawaai en het industrielawaai binnen de grenswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh) blijven.

Externe veiligheid:
- Een klein gedeelte van het zoekgebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan Molendijk Zuid 20A, maar buiten de plaatsgebonden risicocontouren. Een berekening van het groepsrisico is noodzakelijk, als woningen worden gerealiseerd binnen dat invloedsgebied.

Ecologie:
- Het zoekgebied heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of het zoekgebied een functie heeft voor de bunzing, das, steenmarter, poelkikker, grote modderkruiper (indien er watergangen vergraven worden) en leefgebied van kerkuil, steenuil, ransuil, buizerd en sperwer.
- Voor de slanke sleutelbloem dient een advies op maat opgesteld te worden wanneer er meer duidelijkheid is over de nadere uitwerking van de voorgenomen plannen.
- Wanneer de bebouwde delen onderdeel worden van de ontwikkeling, en hier werkzaamheden zijn beoogd dient hiervoor een nieuwe quickscan opgesteld te worden. Mogelijk lijdt dit tot aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van soorten/soortgroepen zoals vleermuizen, huismus, gierzwaluw, kerkuil, steenuil en steenmarter.
- Het zoekgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Wel ligt het zoekgebied direct naast het Natuurnetwerk Brabant en ligt het voor een deel in de Groenblauwe mantel. Derhalve kan de beoogde ontwikkeling een negatief effect hebben op deze provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Voorafgaand moeten deze mogelijk (negatieve) effecten middels een Nee, tenzij-toets inzichtelijk gemaakt worden.

Stikstof:
- Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot Natura 2000-gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van

stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden met de AERIUS-Calculator.

Water:

- Bij nieuwe plannen moet onderzocht te worden hoe om te gaan met het schone hemelwater (afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer). Het watersysteem dient conform de keur van het waterschap gerealiseerd te worden. Bij voldoen aan de algemene regel is geen vergunning noodzakelijk (wel meldingsplicht). Indien niet voldaan wordt, is een watervergunning benodigd voor de voorgenomen werkzaamheden.

Verkeer

- Aan de hand van het regionaal verkeermodel moet de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bepaald worden, om inzicht te krijgen in de toename van het (vracht)autoverkeer. Vervolgens moet worden bekeken of de bestaande wegen die aansluiten op het zoekgebied de toename van verkeer aankunnen qua doorstroming, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Aanvullend zal nagegaan moeten worden of fietsvoorzieningen nodig zijn om het fietsverkeer van en naar de zoekgebieden goed te verwerken.

RUIMTE MAKEN MET KARAKTER



BEECKK
Postbus 1113
5602 BC Eindhoven
040 255 63 55

info@beeckk.com
www.beeckk.com