

---

TITEL

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van  
huisvesting arbeidsmigranten aan de  
Heidebloemstraat 15 Schijndel**

---

INITIATIEFNER

**JJM Materieel BV  
Van Leeuwenhoekweg 6  
5282 TK Schijndel**

---

ADVIESBUREAU

**Wintraecken Advies B.V.  
Harry Bolsiuslaan 13  
5481 BN Schijndel**

---



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

**Titel:** Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van duurzame  
arbeidsmigranten aan de Heidebloemstraat 15 Schijndel

**Datum:** 03-05-2022

**Initiatiefnemer:** JJM Materieel BV  
(Post)adres: Van Leeuwenhoekweg 6  
5282 TK Schijndel

**Adviesbureau:** Wintraecken Advies B.V.  
Auteurs: mr. David Wintraecken (planjurist) en Teun van de Camp Msc.  
(planoloog)  
Contactpersoon: David Wintraecken  
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13  
5481 BN Schijndel  
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 29 11 55 42  
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 B.V.



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

## INHOUDSOPGAVE

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1. INLEIDING                                          | 5  |
| 1.1 Aanleiding                                        | 5  |
| 1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie          | 7  |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                          | 8  |
| 2. PLANBESCHRIJVING                                   | 10 |
| 2.1 Huidige situatie                                  | 10 |
| 2.2 Voorgenomen ontwikkeling                          | 10 |
| 3. BELEIDSTOETS                                       | 12 |
| 3.1 Inleiding                                         | 12 |
| 3.2 Rijksbeleid                                       | 12 |
| 3.3 Provinciaal beleid                                | 18 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                               | 26 |
| 4. MILIEU-HYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING | 35 |
| 4.1 M.e.r.-beoordeling                                | 35 |
| 4.2 Archeologie en cultuurhistorie                    | 37 |
| 4.3 Flora en fauna en stikstofdepositie               | 38 |
| 4.4 Waterparagraaf                                    | 40 |
| 4.5 Bodem                                             | 41 |
| 4.6 Bedrijven en milieuzonering                       | 41 |
| 4.7 Akoestiek                                         | 46 |
| 4.8 Luchtkwaliteit                                    | 48 |
| 4.9 Externe veiligheid                                | 52 |
| 4.10 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen     | 55 |
| 4.11 Verkeer en parkeren                              | 57 |
| 5. JURIDISCHE PLANOPZET                               | 58 |
| 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID                        | 59 |
| 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID                   | 60 |
| 8. CONCLUSIE                                          | 61 |



## Bijlagen

1. Plattegrond nieuwe situatie
2. Parkeersituatie
3. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositie-onderzoek Heidebloemstraat 15 Schijndel, referentie: 20210061.v02, 24 maart 2022
4. De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek bedrijven en milieuzonering Heidebloemstraat 15 Schijndel, transformatie naar huisvesting arbeidsmigranten, referentie: 20210062.v02, 25 maart 2022
5. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaai Heidebloemstraat 15 Schijndel, transformatie naar huisvesting arbeidsmigranten, referentie: 20210063.v03, 25 maart 2022
6. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Heidebloemstraat 15 Schijndel, transformatie naar huisvesting arbeidsmigranten, referentie: 20210064.v02, 25 maart 2022
7. AVIV, Notitie / VGr Heidebloemstraat 15 in Schijndel, Bijdragen aan de paragraaf externe veiligheid, project: 214424, 3 februari 2021
8. Omgevingsdialoog



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Heidebloemstraat 15 te Schijndel vigeert een bedrijfsbestemming (Bedrijventerrein – 2) met functieaanduiding 'kantoor'. Het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" van de voormalige gemeente Schijndel schrijft voor dat ter plaatse zelfstandige kantoren zijn toegestaan (aanduiding 'kantoor'). Een woonfunctie in de vorm van het huisvesten van arbeidsmigranten is daarmee uitgesloten. De initiatiefnemer c.q. de eigenaar van het kantoorpand heeft echter het voornemen om het pand te transformeren naar een verblijfslocatie om maximaal 70 arbeidsmigranten tijdelijk te kunnen huisvesten.

Het pand heeft een potentieel verblijfsvloeroppervlak van 1.107 m<sup>2</sup>, op een perceel van 3.138 m<sup>2</sup>, met 55 parkeerplekken en een fietsenstalling op eigen terrein. Voor een plattegrond van de nieuwe situatie wordt verwezen naar [bijlage 1](#). De nieuwe parkeersituatie is weergegeven in [bijlage 2](#).

Navolgende afbeelding betreft een weergave van de voorzijde van het pand, gezien vanaf de zijde Structuurweg.



Op 6 juni 2019 heeft de Gemeenteraad de beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten' vastgesteld. Hierin zijn de planologische beleidskaders opgenomen op basis waarvan beoordeeld wordt in welke situaties vergunning verleend kan worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten in afwijking van geldende bestemmingsplanregels. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten 'op een bedrijventerrein' is dit mogelijk binnen kantoren – categorie: 'hergebruik bestaand vastgoed', mits aan de opgesomd voorwaarden/criteria wordt voldaan. In paragraaf 3.4 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn deze voorwaarden/criteria uiteengezet en is toegelicht op welke manier met onderhavig planvoornemen aan deze voorwaarden/criteria wordt voldaan.

Onderhavige ontwikkeling betreft de tijdelijke huisvesting van maximaal 70 arbeidsmigranten in een ruim kantoorpand aan de Heidebloemstraat gelegen op een



bedrijventerrein. Voorwaarde hierbij is tevens dat voldaan wordt aan de SNF-normen. Het SNF-keurmerk is gebaseerd op de Nationale Verklaring Huisvesting Arbeidsmigranten. Controles worden uitgevoerd op basis van de norm voor Huisvesting van Arbeidsmigranten of de norm voor Huisvesting van Arbeidsmigranten – inhuur-register. In paragraaf 3.2 (Rijksbeleid) van deze onderbouwing, onder het kopje 'Handboek normen – Stichting Normering Flexwonen (SNF)', wordt hier nader op ingegaan.

Wat betreft 'ruimtelijke kwaliteit' en 'goed woon- en leefklimaat' wordt verwezen naar met name hoofdstuk 4 (milieu-hygiënische en planologische verantwoording) van deze ruimtelijke onderbouwing. In dat hoofdstuk is gemotiveerd dat het initiatief geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan. Er is reeds sprake van een bestaande verblijfslocatie welke uit oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar wordt geacht. Daarmee is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor omliggende (bedrijfs)functies en de afstand ten opzichte van deze functies dus voldoende groot is (zie verder paragraaf 4.7: bedrijven en milieuzonering).

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

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

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

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



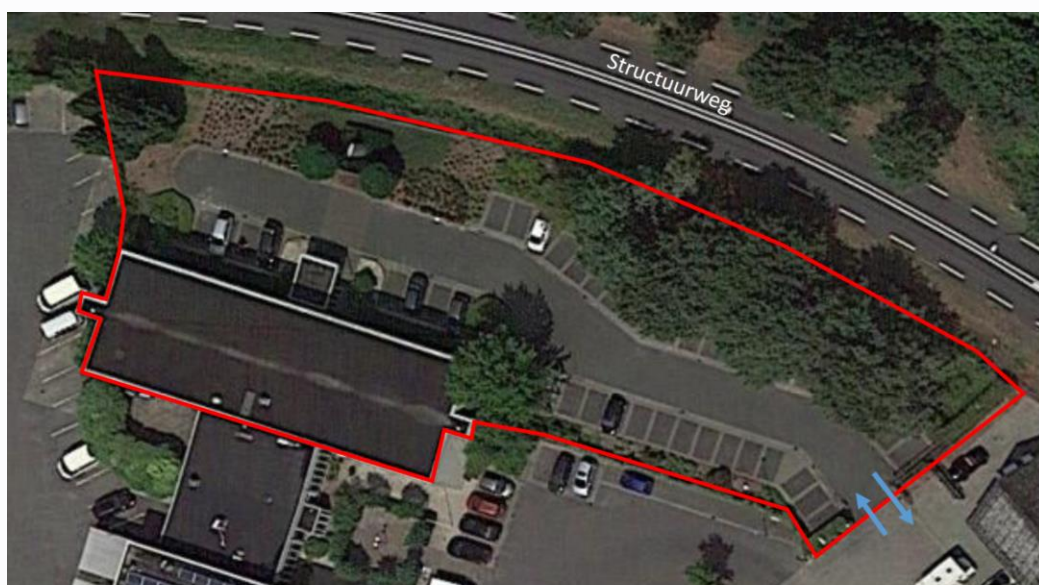


## **1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie**

De planlocatie is gelegen op bedrijventerrein Molenheide, aan de Heidebloemstraat 15, in het noorden van de kern Schijndel. De directe omgeving van de planlocatie wordt hoofdzakelijk gevormd door bedrijven, met hier en daar een enkele bedrijfswoning. Directe buurman is Dortmans Taxi, gevestigd aan de Heidebloemstraat 15a-17.

De Heidebloemstraat vormt de ontsluitingsweg van de planlocatie.

Op navolgende luchtfoto's is de ligging en globale begrenzing van de planlocatie aangegeven (bron: maps.google.nl).



 Planlocatie       Ontsluiting



 Globale ligging planlocatie



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

De planlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” van de gemeente Meierijstad, en heeft de bestemming ‘Bedrijventerrein – 2’. Ter plaatse van het kantoorpand rust de functieaanduiding ‘Kantoor’ met maximum bouwhoogte van 10 meter (‘Maatvoering’). Binnen de planlocatie, maar buiten het kantoorpand, is ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ aanwezig. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



- één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, terreinontsluitingen en parkeervoorzieningenten dienste van de bestemming.

1. uitsluitend zijn onzelfstandige kantoren toegestaan;





2. (zelfstandige) kantoren zijn toegestaan na verlening van de vergunning als genoemd in 4.6.3;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 zijn ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (zelfstandige) kantoren toegestaan;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-onzelfstandig kantoor' is een kantoor toegestaan dat een onderdeel is van een bedrijf dat binnen de bestemming Bedrijventerrein - 2 is gevestigd, en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

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. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

#### **Afwijking vigerend bestemmingsplan**

Het plan ziet op het mogelijk maken van de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten (maximaal 70) in een bestaand kantoorpand aan de Heidebloemstraat 15 te Schijndel. Hiertoe worden geen externe bouwwerkzaamheden verricht en blijft de fysieke situatie intact. Het huisvesten van arbeidsmigranten voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan c.q. de bestemming 'Bedrijventerrein - 2'.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

De bestaande bebouwing bestaat uit een kantoorpand welke fysiek is gekoppeld aan het terrein van buurman Dortmans Goederenvervoer. Op de navolgende foto is het kantoorpand met het ruime parkeerterrein weergegeven.



### 2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De planlocatie ligt op een bestaand bedrijventerrein (Molendijk) en zal wat vorm en opzet niet worden gewijzigd. De herontwikkeling voorziet in een functiewijziging van het huidige kantoorpand. Binnen het pand zullen enkele interne verbouwingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de ruimtelijke beleidsdoelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking: transformeren, herstructureren en intensiveren.

Voor een plattegrond van de nieuwe situatie wordt verwezen naar [bijlage 1](#). De nieuwe parkeersituatie is weergegeven in [bijlage 2](#).

De initiatiefnemer streeft naar een energiezuinig en volledig SNF-proof pand, ingericht met nagenoeg alleen maar eenpersoonskamers. Binnen het pand zullen de noodzakelijke faciliteiten en voorzieningen voor de arbeidsmigranten aanwezig zijn. In verband met de verplichting om als huisvester of huisvestende werkgever passend beheer toe te passen,



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

dient er altijd (24/7) iemand bereikbaar te zijn die de taak, bevoegdheden en mogelijkheden heeft om bij calamiteiten direct handelend op te treden en waarvan de contactgegevens direct in het betreffende pand en bij hulpdiensten beschikbaar zijn. De gereguleerde toegang tot het pand hangt hier mee samen. Onbevoegden zijn niet welkom.

In paragraaf 3.2 (onder het kopje 'Handboek normen - Stichting Normering Flexwonen (SNF)') is een opsomming opgenomen van faciliteiten, voorzieningen, maatregelen, feiten, omstandigheden e.d. waaruit blijkt dat voor de planlocatie / het pand wordt voldaan aan de criteria / voorwaarden welke gelden vanuit de SNF.

In paragraaf 3.4 (onder de kopjes 'Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meerijstad 2018' en 'Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten (juni 2019)') wordt nader onderbouwd dat het planvoornemen voldoet aan gestelde parkeernormen (zie ook bijlage 2) en aansluit bij de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals gesteld in de beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten.

Het plan doet geen afbreuk aan de (groen)inrichting en infrastructuur in de omgeving van de planlocatie, maar heeft invloed wel op het aspect parkeren dat nader wordt behandeld in de paragrafen 3.4 en 4.11.



## 3. BELEIDSTOETS

### **3.1 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 Meerijstad 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.

### **3.2 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 gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.



### *Hoe werkt de NOVI?*

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

### *Belangrijkste keuzes in de NOVI*

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

### *Uitvoering van de NOVI*

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



### Doorwerking plan(locatie)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. 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 et ruimtebeslag betrokken worden.

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

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:  
*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

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

#### Doorwerking plan(locatie)

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Binnen de gemeente dient er aandacht te worden besteed aan voldoende aanbod aan betaalbare, flexibele woningen. Flexibilisering van de arbeid, schommelingen in de komst van vluchtelingen en daaruit voortvloeiende taakstellingen om statushouders te huisvesten, economische groei met als gevolg meer arbeidsmigranten, conjuncturele schommelingen met meer of minder vraag naar diverse vormen van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten, spoedzoekers die om wat voor reden dan ook op korte termijn een betaalbaar dak boven hun hoofd wensen, zijn



ontwikkelingen die om meer flexibiliteit op de woningmarkt vragen. Het gaat dan vooral om woningen die snel beschikbaar en betaalbaar zijn. En om woonvormen die kunnen meebewegen met veranderingen op de woningmarkt door het gemak waarmee deze gesplitst, samengevoegd of uitgebreid kunnen worden.

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

Onderhavig plan sluit aan op de behoefte aan het bieden van voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten die al dan niet tijdelijk in Schijndel, gemeente Meierijstad, verblijven. Met de voorgenomen functiewijziging aan de Heidebloemstraat 15 worden meer plekken voor huisvesting geboden.

### Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een ongewenste leegstand te voorkomen.

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

### **Handboek normen - Stichting Normering Flexwonen (SNF) (maart 2022)**

#### Toetsingskader

Het SNF-keurmerk is gebaseerd op Nationale Verklaring Huisvesting Arbeidsmigranten. Controles worden uitgevoerd op basis van de norm voor Huisvesting van Arbeidsmigranten of de norm voor Huisvesting van Arbeidsmigranten – inhuur-register.

De normen zijn van toepassing op ondernemingen die in Nederland gevestigd en werkzaam zijn en:

- als onderneming een inhouding of een verrekening doen op het loon van de arbeidsmigrant ten behoeve van de huisvesting van de arbeidsmigrant en/of;
- als onderneming een (mondelinge) overeenkomst zijn aangegaan met de arbeidsmigrant over het gebruik of de huur van de huisvesting en/of;
- in Nederland bedrijfsmatig huisvesting voor arbeidsmigranten ter beschikking stellen.

Vanuit de Stichting Normering Flexwonen zijn een aantal normen opgesteld ten aanzien van de volgende onderdelen:

1. Ruimte en Privacy
2. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne
3. Voorzieningen
4. Informatievoorziening en overige eisen



5. Brandveiligheid
6. Goed werkgeverschap

Tevens geeft het handboek handvatten voor inspectie en controle van de huisvesting.

#### Doorwerking plan(locatie)

Voor onderhavig planvoornemen geldt dat de normen in acht worden genomen, zoals gesteld vanuit de Stichting Normering Flexwonen. De plattegronden, zoals toegevoegd als separate bijlage 1, laten zien dat inpandig de noodzakelijke voorzieningen en faciliteiten aanwezig zijn.

**Navolgend is een opsomming opgenomen van faciliteiten, voorzieningen, maatregelen, feiten, omstandigheden e.d. waaruit blijkt dat voor de planlocatie / het pand wordt voldaan aan de criteria / voorwaarden welke gelden vanuit de SNF:**

- ✓ Het betreft een kantoor, inclusief buitenruimte en parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- ✓ Het pand voldoet aan alle strenge veiligheidseisen rondom brandveiligheid. Te denken valt aan de actuele normering voor vluchtroutes, brandinstallaties, rookmelders, brandwerende wanden, brandwerende middelen, informatievoorziening en preventieve maatregelen.
- ✓ Eén vast aanspreekpunt/contactpersoon wordt aangesteld welke 24/7 bereikbaar is voor de gemeente en derden.
- ✓ In het locatieregister van de SNF zal het pand worden geregistreerd door initiatiefnemer.
- ✓ Tevens wordt het aantal personen geregistreerd.
- ✓ Regulier wonen is toegestaan na vergunning verkrijging.
- ✓ Er is minimaal 15 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per bewoner.
- ✓ Alle voorzieningen zijn onder één dak en inpandig bereikbaar.
- ✓ Ieder slaapvertrek telt minimaal 3.5 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per bewoner.
- ✓ Er is een bed van minimaal 80x200 cm aanwezig en een kast met laden of planken van tenminste 0.36 m<sup>3</sup>.
- ✓ Er zal worden toegezien op de maximale bezetting binnen het complex.
- ✓ Er is minimaal 1 toilet per 8 personen aanwezig.
- ✓ Er is minimaal 1 douche per 8 personen aanwezig.
- ✓ De elektrische installatie en verlichting is professioneel aangelegd en is gekeurd.
- ✓ De woning is getoetst op mogelijke gevaren gezien elektra voor de bewoners.
- ✓ Er wordt dagelijks toegezien op de hygiëne in en rondom de woning.
- ✓ De woning is voorzien van deugdelijke ventilatie en beluchting.
- ✓ De CV installatie wordt om de 2 jaar gekeurd en gecontroleerd.
- ✓ Elke verblijfsruimte heeft minimaal 0,5 m<sup>2</sup> daglichtoppervlakte.
- ✓ Alle verblijfsruimtes zijn voorzien van een verwarming.
- ✓ In de woning is per bewoner minimaal 30 liter aan koel en vriesruimte aanwezig.
- ✓ De koelkasten in de woning zijn brandveilig en worden op hygiëne gecontroleerd.
- ✓ In de woning is er voldoende kookgelegenheid aanwezig.
- ✓ De kookgelegenheid is gecontroleerd op brandveiligheid en steeds op hygiëne.



- ✓ In de keuken is een oven en/of magnetron aanwezig.
- ✓ In de woning, in de keuken, is minimaal 1 pit per 2 bewoners aanwezig.
- ✓ In de woning bevindt zich een informatiekaart met ontruimingsplan en noodprocedure.
- ✓ Tevens bevinden zich op deze kaart de noodnummers en overige nood informatie, dit in het Engels of Duits of de landstaal van de bewoners.
- ✓ In de woning zijn brandblussers aanwezig volgens NEN-EN-3-7, NEN 4001, NEN-EN 2559.
- ✓ Er wordt preventief onderhoud uitgevoerd volgens NEN 2559 door een gecertificeerd REOB bedrijf.
- ✓ REOB is herkenbaar door een sticker op het toestel.
- ✓ Er is een 6 liter blusmiddel aanwezig in de woning.
- ✓ Er is een brandblusser van minimaal 2 liter binnen 5 meter aanwezig waar gekookt wordt.
- ✓ Tevens is er een blusdeken aanwezig in iedere kookgelegenheid.
- ✓ In de woning zijn rook en CO2 melders gemonteerd op de voorgeschreven plaatsen.
- ✓ Er is een SNA-keurmerk aanwezig.
- ✓ Er is een beleid op het gebied van roken, drinken en druggebruik.
- ✓ Er is een beleid op het gebied van orde en netheid.
- ✓ Er is een beleid op het gebied van privacy.
- ✓ Op het beleid wordt toegezien door het aanspreekpunt alsook de jobcoaches.
- ✓ Voor vragen rondom de toepassing van de SNF normering: JJM Personeel, directeur Dirk Tausch.
- ✓ Er zal voor de woning een aanspreekpunt worden aangesteld. Dit is directeur Dirk Tausch. Daarnaast zal er een aanspreekpunt/ verantwoordelijke binnen de woning worden aangesteld. Deze is wordt nog bekend gemaakt.

### Conclusie

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals gesteld vanuit de Stichting Normering Flexwonen.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### Toetsingskader

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie 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'. Richting het jaar 2050 dienen ontwikkelingen in het teken te staan van een welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Brabant.

### *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



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

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 gezien 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.

### **Omgevingsvisie Noord-Brabant**

#### Toetsingskader

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie vervangt onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en Omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet – ongeacht de omvang – hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

#### Doorwerking plan(locatie)

Onderhavig plan betreft de functiewijziging van een kantoorpand en het mogelijk maken van de verblijfsmogelijkheden voor arbeidsmigranten op een bedrijventerrein. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpunten.

ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. Het bestaande kantoorpand wordt intern verbouwd, waarbij aan de laatste eisen uit het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid met de daarin opgenomen energieprestatie-eisen moeten worden voldaan. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het verbouwplan voor het kantoorpand.

ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavige wijziging wordt doorgevoerd op een reeds bestaande stedelijk ingerichte plek, binnen een bestaand kantoorpand. Onderhavig planvoornemen zal geen toename van milieubelasting tot gevolg hebben en waar mogelijk duurzaamheidsmaatregelen treffen, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan zonnepanelen, het toepassen van isolerende voorzieningen / dubbelglas e.d

ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het bestaande kantoorpand wordt intern verbouwd en voor meerdere bewoners geschikt gemaakt. Hiermee ontstaat in feite een inbreidingslocatie, omdat huisvesting wordt geboden binnen de reeds bestaande grenzen van Schijndel, binnen een bestaand pand.

ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het kantoor wordt geschikt gemaakt voor arbeidsmigranten. De lange leegstand van het pand en de behoefte aan passende huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten zijn argumenten om medewerking te verlenen aan onderhavig plan. Komt dat initiatiefnemer haar hoofdvesting in Schijndel heeft en houdt. Het initiatief doet daarmee geen afbreuk aan de huidige kwaliteiten en is passend binnen het huidige vestigingsklimaat.

### **Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### Toetsingskader

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.

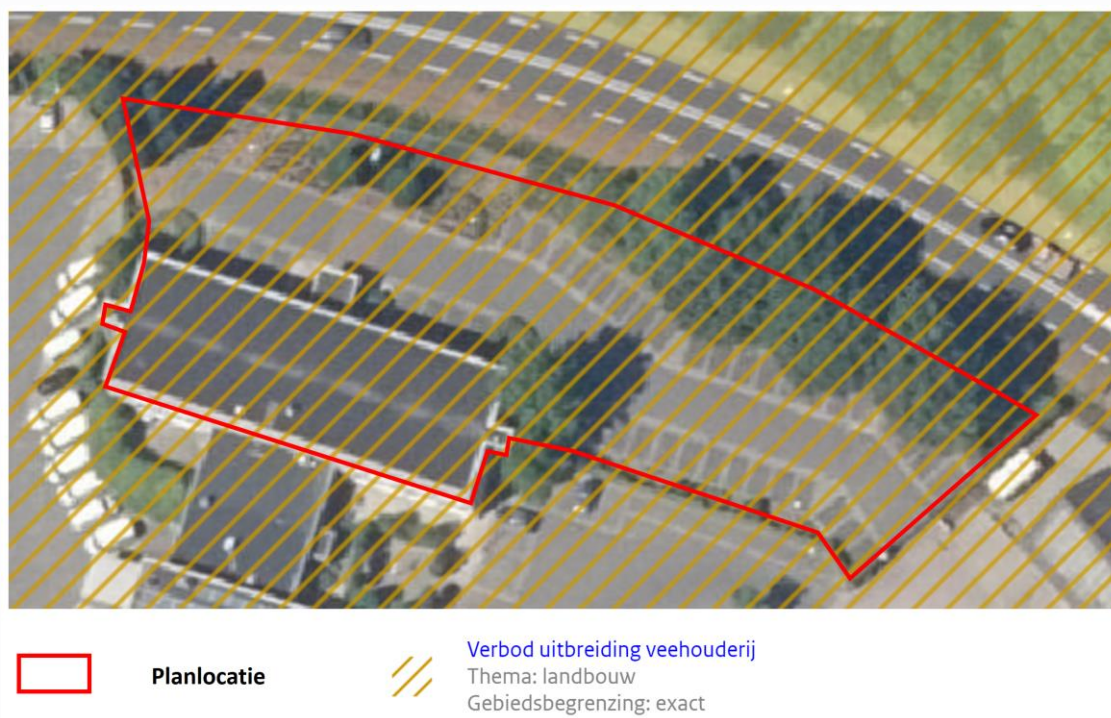
#### Doorwerking plan(locatie)

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

| Thema / kaartnaam                                  | Van toepassing |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Milieubescherming                                  | Nee            |
| Landbouw                                           | <b>Ja</b>      |
| Stedelijke ontwikkeling en erfgoed                 | <b>Ja</b>      |
| Natuur en stiltegebieden                           | Nee            |
| Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging | Nee            |
| Basiskaart Landelijk gebied.                       | Nee            |
| Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen | <b>Ja</b>      |
| Watersystemen, -veiligheid en -berging             | <b>Ja</b>      |

#### *Rechtstreeks werkende regels: landbouw*

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



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

De aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de transformatie van een bestaand kantoorpand naar een verblijfslocatie voor arbeidsmigranten binnen de kern schijndel. 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.

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

In de verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen in (bestaand) stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

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

#### *Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed*

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is de planlocatie aangeduid als 'stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom streeft de provincie Noord-Brabant naar duurzame verstedelijking. Om te verduidelijken welke aspecten daarbij een rol spelen, zijn een aantal aspecten benoemd die daarbij om aandacht vragen. Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie. Daarom zijn deze aspecten specifiek benoemd zodat die van begin af aan bij de ontwikkeling van een plan betrokken worden.

Ook binnen de kernen in het landelijk gebied (aanduiding 'Landelijke kern' op het kaartbeeld) is zorgvuldig ruimtegebruik als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

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



*Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen*

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



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft stedelijk ontwikkeling, binnen de grenzen van de kern Schijndel. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering en beperking veehouderij hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

*Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging*

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



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)





Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Binnen 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied', met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, 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.

Deze norm betreft een inspanningsverplichting. De genoemde inspanningsverplichting is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling, in die zin dat er geen bebouwd oppervlak / verharding aan de bestaande situatie zal worden toegevoegd, en dat inspanningsverplichtingen ten aanzien van bergings- en afvoercapaciteit reeds bij oprichting van bouwwerken binnen de planlocatie, hebben plaatsgevonden.

### Conclusie

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

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



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

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 4.

### **3.4 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, de Welstandsnota Meierijstad 2018 en de beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten. 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)**

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

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar de gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. *de dynamiek van de woningmarkt:*  
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. *wonen, welzijn en zorg:*  
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;





3. *duurzaamheid:*

aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;

4. *leefbaarheid:*

een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

De gemeente geeft tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen 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 name 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 transformatie en intensivering van het gebruik van bestaand kantoorpand. In de woonvisie sluit de gemeente onder meer aan op de zogenaamde dynamiek van de woningmarkt.

Binnen de gemeente dient er onder meer aandacht te worden besteed aan voldoende aanbod van betaalbare, flexibele woningen. Flexibilisering van de arbeid, schommelingen in de komst van vluchtelingen en daaruit voorkomende taakstellingen om statushouders te huisvesten, economische groei met als gevolg meer arbeidsmigranten, conjuncturele schommelingen met meer of minder vraag naar diverse vormen van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten, spoedzoekers die om wat voor reden dan ook op korte termijn een betaalbaar dak boven hun hoofd wensen, zijn ontwikkelingen die om meer flexibiliteit op de woningmarkt vragen. Het gaat dan vooral om woningen die snel beschikbaar en betaalbaar zijn. En om woonvormen die kunnen meebewegen met veranderingen op de woningmarkt door het gemak waarmee deze gesplitst, samengevoegd of uitgebreid kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan op de behoefte aan het bieden van voldoende (goede) huisvesting voor arbeidsmigranten. Met de voorgenomen functiewijziging aan de Heidebloemstraat 15 worden plekken voor huisvesting van arbeidsmigranten geboden.

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.



## **Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018**

### Toetsingskader

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het 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)

In de parkeernota staat niets specifiek vermeld omtrent parkeren bij een (logies)gebouw voor arbeidsmigranten.

Op eigen terrein zijn in totaal 55 parkeerplaatsen aanwezig, conform de huidige NEN 2443 (zie bijlage 2 voor de parkeerinrichtingstekening).

Heidebloemstraat 15-15c biedt plaats aan 70 personen verdeeld over circa 65 kamers.  
55 parkeerplaatsen: 70 personen geeft een gemiddelde van 0,8/pp.  
26 parkeerplaatsen: 65 kamers \* 0,4 is (afgerond) 26

Het CROW schrijft namelijk voor dat in een matig stedelijke plaats als Schijndel (op basis van omgevingsadressendichtheid) bij kamerverhuur voor zelfstandigen (niet studenten) een parkeernorm geldt van minimaal 0,6 parkeerplaatsen en maximaal 0,8 parkeerplaatsen per kamer. De Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 is gebaseerd op de CROW-kencijfers waarbij bij iedere norm het midden van de bandbreedte wordt gehanteerd. In dit geval geldt dus een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per kamer. Vertaald naar het plan betekent dit dat er 65 kamers \* 0,7 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit komt neer op 45,5, afgerond 46 parkeerplaatsen die aanwezig moeten zijn. Het plan bevat 55 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee het plan ruim voldoet aan de norm.



De planlocatie biedt derhalve ruim voldoende ruimte om plaats te bieden aan parkeerplekken. Vooralsnog zijn er 55 parkeerplekken aanwezig, welke tevens behouden blijven voor de toekomst. De verkeersdruk ter plaatse zal naar alle waarschijnlijk eerder afnemen dan toenemen, aangezien een ruim kantoorpand zijn functie verliest en hier een kleiner aantal bewoners dan (potentiële) werknemers voor terugkomt die bovendien vaak carpoolen en waarbij in hoofdzaak sprake is van woon-werk verkeer. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaand bedrijventerrein heeft deze intensiteit niet of nauwelijks invloed op de leefbaarheid. Paragraaf 4.11 van deze ruimtelijke onderbouwing gaat nader in op het aspect verkeersintensiteit.

### 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 / de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.

### **Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten (juni 2019)**

#### Toetsingskader

Het doel van de beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten is het opstellen van beleidskaders voor structurele huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten. Waarbij enerzijds voldoende ruimte aan de markt geboden wordt om de opgave van Meierijstad zoveel mogelijk te kunnen realiseren en anderzijds kwalitatief goede en verantwoorde huisvesting zowel voor de arbeidsmigranten als de omgeving mogelijk wordt gemaakt. Meierijstad heeft de actieve wil de huisvesting van arbeidsmigranten te faciliteren. Door de huisvesting te faciliteren voorkomt de gemeente in ieder geval een deel van de strijdige huisvestingssituaties. Daarnaast stimuleert zij de economische groei als zij meerdere huisvestingsmogelijkheden faciliteert.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten gelden enkele algemene uitgangspunten. Het terugdringen van strijdige huisvesting is alleen mogelijk wanneer er voldoende alternatieven geboden worden. De gemeente Meierijstad zet zich daarom actief in om, samen met marktpartijen, alternatieve huisvesting te ontwikkelen. Een van de mogelijkheden ligt in de grootschalige huisvesting aan de rand van het bedrijventerreinen.

De gemeente Meierijstad heeft een grote opgave als het gaat om het huisvesten van arbeidsmigranten. Teveel shortstay arbeidsmigranten in reguliere woningen huisvesten is ongewenst doordat shortstay arbeidsmigranten over het algemeen niet of weinig behoefte hebben om te integreren en er een grotere kans is op het veroorzaken van overlast wanneer dit in de bebouwde kom plaatsvindt. Naast dit lost shortstay arbeidsmigranten in reguliere woningen de opgave niet op. Daarbij zou het huisvesten van shortstay arbeidsmigranten in reguliere woningen een te groot beslag op de woningvoorraad leggen en derhalve concurrentie met andere woningzoekenden veroorzaken. Ook zou dit de evenwichtige samenstelling van de bevolking in een wijk of dorp kunnen schaden en is beheer en controle lastig realiseerbaar. Gemeente Meierijstad maakt daarom huisvesting door middel van grootschalige gebouwen mogelijk aan de



rand van het bedrijventerrein. De omvang en de aard van de huisvesting is afhankelijk van de draagkracht van de omgeving.

De gemeente Meierijstad acht de identiteit van de verschillende kernen belangrijk. Het is belangrijk dat er geen overbelasting op de kernen ontstaat doordat daar te veel arbeidsmigranten gehuisvest worden. Om de belasting op de kernen zo min mogelijk te houden is het uitgangspunt dat Meierijstad stelt: shortstay arbeidsmigranten zo min mogelijk in de dorpen en/of wijken van Meierijstad. Met het oog voor de mid- en/of longstay arbeidsmigrant wordt huisvesting in reguliere woningen in het beleid opgenomen. Deze arbeidsmigranten hebben meer behoefte aan integratie (blijkt uit gesprekken met arbeidsmigranten).

De veiligheid van de arbeidsmigranten vindt de gemeente erg belangrijk. De gemeente handhaaft dan ook op (brand) veiligheid. De gemeente Meierijstad wil de veiligheid vergroten door de BRP inschrijvingen te bevorderen. Als de gemeente inzichtelijk heeft waar de arbeidsmigranten wonen dan kan de gemeente eerder handhaven op onveilige en strijdige situaties.

Bij het vestigen van een grote groep mensen op één locatie moet rekening gehouden worden met de verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen. Het omliggende wegennet moet de extra capaciteit hebben om deze nieuwe stroom verkeersbewegingen te verwerken. Uitgangspunt voor het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke nota parkeernormen.

Een locatie moet bij vergunningverlening onder andere getoetst worden aan de componenten externe veiligheid (omgeving), geluid, lucht, bodem en bedrijven en milieuzonering. In de wetgeving zijn de actuele uitgangspunten en normen opgenomen voor deze toetsing. Indien er sprake is van logies hoeft niet aan al deze componenten getoetst te worden volgens de wetgeving.

De gemeente bouwt voor de woningbehoefte en maakt daartoe afspraken met de regio en de provincie. De provincie levert daartoe bevolkings- en woningbehoefteprognoses. In die prognoses is rekening gehouden met immigratie van zowel arbeidsmigranten die langere tijd verblijven als expats en is gebaseerd op statistische gegevens van eerdere jaren. Huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen en in zelfstandige wooneenheden (eigen voordeur, huisnummer en alle voorzieningen voor zelfstandige bewoning) tellen mee in de woningbouwprogrammering en vallen daarom binnen de op basis van de provinciale verordening Ruimte te maken regionale woningbouwafspraken. Arbeidsmigranten die zich voor langere tijd vestigen en een beroep doen op reguliere woningen (sociale huur, particuliere huurwoningen of koopwoningen) zijn in de prognoses meegenomen. Nu de economie harder aantrekt en het aantal arbeidsplaatsen zich sterker ontwikkelt dan verwacht, gaat de gemeente Meierijstad in overleg met de provincie Noord-Brabant en de regiogemeenten om deze prognoses bij te stellen.

Grootschalige huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is bij uitstek een plek waar ook plaats is voor woningzoekenden die op korte termijn voor een beperkte periode een betaalbare huisvesting zoeken (de spoedzoekers). In deze gevallen verkeert een



woningzoekende in een situatie waarin zij tijdelijk woonruimte zoeken, bijvoorbeeld na een scheiding of een starter die niet meer bij zijn ouders kan/wil wonen maar nog niet zelf in wonen kan voorzien (te lange wachtlijst sociale huur of te beperkt inkomen).

Bij nieuwe plannen is in gesprek gaan met elkaar belangrijk. Een goede communicatie begint al in het begin van het proces, bij de omgevingsdialoog. Aan de omgevingsdialoog nemen alle belanghebbenden deel om individueel of gezamenlijk in gesprek te gaan. Deze dialoog biedt ruimte om de verschillende belangen, zorgen en/ of bezwaren met elkaar te delen. Zo kan de initiatiefnemer tot een plan komen waarbij rekening is gehouden met de omgeving. De gemeente Meierijstad ziet deze dialoog als goede start van de planvorming en legt deze verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer. Als het plan afwijkt van de liggende beleidskaders, dan stelt Meierijstad de omgevingsdialoog verplicht. Dit is ook het geval wanneer het plan binnen de beleidskaders valt, maar mogelijk impact kan hebben op de omgeving. In dit geval wordt verzocht om de desbetreffende wijk- of dorpsraad te betrekken.

Richtlijnen omgevingsdialoog:

- Stap 1: omgeving bepalen. De omgeving omvat in elk geval de aangrenzende percelen. Verder iedereen van wie de situatie mogelijk beïnvloed wordt door de plannen.
- Stap 2: omgeving informeren. U informeert zelf de omgeving over uw voornemen. U nodigt de geselecteerde uit de vorige stap uit voor een gesprek.
- Stap 3: dialoog voeren. Hieronder vindt u de eisen die gesteld worden aan de dialoog die u voert.

Ook als de arbeidsmigranten uiteindelijk gehuisvest zijn, moet de omgeving een aanspreekpunt hebben voor haar vragen en/of klachten. Een contactpersoon per huisvestingslocatie wordt daarom verplicht gesteld voor de huisvester of werkgever. Dit geldt ook bij reguliere woningen. Deze contactpersoon moet kenbaar zijn bij de directe omgeving, de dorps- en/of wijkraden en binnen de gemeente Meierijstad. Deze contactpersoon dient namelijk als aanspreekpunt voor al deze belanghebbenden

Voor de gemeente Meierijstad is duurzaamheid erg belangrijk. Bij de realisatie van nieuwe projecten moet er rekening gehouden worden met de duurzaamheid. De gemeente Meierijstad prefereert hierdoor hergebruik van bestaand vastgoed of verplaatsbare tijdelijke woningen.

Kleinere werkgevers kunnen wellicht geen grootschalige huisvesting realiseren. Het is wenselijk dat de initiatiefnemer hier rekening mee houdt en een deel beschikbaar stelt aan deze kleinere partijen.

#### Doorwerking plan(locatie)

Onderhavig planvoornemen betreft de tijdelijke functiewijziging / transformatie van een bestaand kantoorpand op een bedrijventerrein – Molendijk – naar shortstay huisvesting voor arbeidsmigranten. In de uitgangspunten van de gemeente is opgenomen dat voor huisvesting van meerdere arbeidsmigranten dergelijke locaties de voorkeur hebben.



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)



Ten aanzien van het kantoor – hergebruik bestaand vastgoed – óp een bedrijventerreinen hanteert de gemeente het volgende beleid, ten aanzien van de vraag: 'is huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk?' *Cursief* genoteerd is per onderdeel een toelichting ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

Ja mits:

9. Er sprake is van tijdelijke huisvesting – *hier wordt aan voldaan, uitgangspunt is een tijdelijke vergunning voor shortstay bewoning;*

10. Het gaat om bedrijfsmatige huisvesting – *hier wordt aan voldaan;*

11. In legale bedrijfspanden met bedrijfsbestemming t.b.v. vigerende bestemmingsplan – *hier wordt aan voldaan;*

12. Ten minste 10 volwaardige slaappleatsen – *het betreft de functiewijziging / transformatie van een bestaand kantoorpand. Er worden 70 slaappleatsen gerealiseerd;*

13. Voldaan wordt aan actuele SNF norm – *hier wordt aan voldaan, zie paragraaf 3.2 onder het kopje 'Handboek normen - Stichting Normering Flexwonen (SNF)'*

14. Voldoende parkeergelegenheid conform paraplunota parkeren – *hier wordt aan voldaan, zie paragraaf 3.4 onder het kopje 'Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' en bijlage 2;*

15. Nachtregister wordt bijgehouden – *initiatiefnemer zal een nachtregister bijhouden. Niet toegestaan, wanneer:*

16. De locatie dezelfde is als waar de arbeidsmigrant werkt – *niet van toepassing*

17. Bij bedrijfsfuncties die o.b.v. overgangsrecht zijn toegestaan – *niet van toepassing*

Verder gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- Er treedt geen zodanige verkeersaantrekkende werking op dat deze leidt of kan leiden tot een onevenredige nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte. Parkeren geschiedt op eigen terrein en er is sprake van een goede (auto)ontsluiting en verkeersafwikkeling. Voor een inhoudelijke behandeling wordt verwezen naar de paragrafen 3.4 en 4.11.
- De privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen worden niet aantoonbaar benadeeld. Verwezen wordt naar de milieu-hygiënische en planologische verantwoording, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.
- Er is geen sprake zijn van een aantoonbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving (overlast). Zo worden de normen in acht genomen, zoals gesteld vanuit de meest actuele Stichting Normering Flexwonen. De plattegronden, zoals toegevoegd als separate bijlagen, laten zien dat (hoofdzakelijk) in pandig de noodzakelijke voorzieningen en faciliteiten aanwezig zijn.
- Het gebruik levert geen (milieu)belemmeringen op voor omliggende bedrijven. Verwezen wordt naar de milieu-hygiënische en planologische verantwoording, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor 'reguliere woningen' op bedrijventerreinen geldt dat de afstand tussen verschillende locaties minimaal 75 meter moet zijn. Dit is bepaald in de beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten. Gesteld kan derhalve worden dat deze afstandsnorm niet geldt voor onderhavige planontwikkeling, omdat het niet gaat om een reguliere woning, maar om



'hergebruik van bestaand vastgoed' c.q. een kantoor. De beleidsnotitie stelt de afstandsnorm van 75 meter niet expliciet als voorwaarde / criterium in het geval van 'hergebruik van bestaand vastgoed' c.q. onderhavig kantoor. Dit is ook in lijn met wat hierover is bepaald in subparagraaf 2.2.2 van de beleidsnotitie. Daar staat geschreven dat de afstand tussen 'de huizen' waar arbeidsmigranten in gehuisvest worden minimaal 75 meter moet zijn.

De doelstelling van de beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten is om 2000-2500 extra verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren in de komende vijf jaar na vaststelling van dit beleid in juni 2019. Verder geldt dat de feitelijke afstand van de gevel van bedrijfswoning aan de Heidebloemstraat 13a tot de gevel van het kantoor aan de Heidebloemstraat 15 al ruim 60 meter bedraagt.

Het bestaande kantoorpand moet enkele (in pandige) verbouwingen ondergaan, maar blijft van de buitenzijde intact. Grofweg betekent dit in de feitelijke situatie dat het pand aan de buitenzijde niet of nauwelijks zal wijzigen en de bestaande kantoorfunctie wordt gewijzigd in een woonfunctie. Om onderhavig planvoornemen voor de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken dient er afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

Het plan is verder niet van negatieve invloed op de ter plaatse aanwezige (groen)inrichting en infrastructuur.

### Conclusie

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals gesteld in de beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten.

### **Klimaat en duurzaam**

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

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Met het realiseren van onderhavig plan wordt rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Bouwkundige duurzaamheid laat zich – concreet voor onderhavig plan – uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten welke resulteren in energiebesparende maatregelen, zoals het toepassen van zonnepanelen, het toepassen van isolerende voorzieningen / dubbelglas e.d.;
- afvalreductie.



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.



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

## **4. MILIEU-HYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING**

### **4.1 M.e.r.-beoordeling**

#### Toetsingskader

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

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

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

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

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

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

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

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

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



### Doorwerking plan(locatie)

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

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

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

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

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

Een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. is iets anders dan een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, alsmede dat de aard en omvang van een stedelijke ontwikkeling op zichzelf dienen te worden bezien voor het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

Vanwege het gegeven dat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in een stedelijke zone en een reeds voor stedelijke activiteiten bestemde locatie, met de aanwezigheid van ontsluitingswegen, zijn de milieugevolgen van het project beperkt zijn, wordt de aard en de omvang van de voorziene (wijziging van de) stedelijke ontwikkeling als beperkt aangemerkt, zodat géén sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.



### Conclusie

Onderhavige planontwikkeling valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, 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. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### Toetsingskader

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

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

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

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan





vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

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

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

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

#### Doorwerking plan(locatie)

De planlocatie, het pand waarop onderhavig planvoornemen betrekking heeft, bezit behalve de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen worden geen uitpandige bouwwerkzaamheden verricht. Een onderzoek naar archeologische en cultuurhistorische waarden is hiermee niet meer noodzakelijk. In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens eventuele toekomstige bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden. 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.

### **4.3 Flora en fauna en stikstofdepositie**

#### 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.

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

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

#### Doorwerking plan(locatie)

De planlocatie zal wat bebouwing, vorm en omvang betreft niet worden gewijzigd. Onderhavig planvoornemen heeft enkel een functiewijziging plaats, waarbij huisvesting wordt gerealiseerd in een bestaand (kantoor)pand. Er vinden in ieder geval geen significante wijzigingen op het gebied van flora en fauna plaats, ten opzichte van de bestemde situatie. Daarbij kan tevens worden vermeld dat het planvoornemen niet voorziet in uitpandige sloopwerkzaamheden. Hierdoor worden eventueel aanwezige waarden op het gebied van de flora en fauna niet aangetast.

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het integrale rapport is als bijlage 3 toegevoegd. De conclusies luiden letterlijk als volgt:

---

*In dit stikstofdepositieonderzoek is voor het gewenste plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.*

---

#### Conclusie

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het plan.



#### **4.4 Waterparagraaf**

##### Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op de beoogde planlocatie, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

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

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

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

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. 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(locatie)

Op de planlocatie vindt geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats. Het gehele terrein is immers reeds bebouwd c.q. verhard. Vanuit hydrologisch oogpunt vinden er geen wijzigingen plaats.

##### Conclusie



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

#### **4.5 Bodem**

##### Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

##### Doorwerking plan(locatie)

Op de planlocatie vindt geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats ten opzichte van de reeds bestemde situatie. Mocht dat in een later stadium toch de wens zijn (in de vorm van oprichting van een bouwwerk of uitbreiding van bestaande bouwwerken), dan zal daar eventueel een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Te zijner tijd kan dan een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen om een aanbouw of oprichting van een bijgebouw mogelijk te maken. Een bodemonderzoek zou dan één van de vereisten van bevoegd gezag kunnen zijn om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Tot die tijd is met onderhavige ontwikkeling een geologisch neutrale situatie ter plaatse van de planlocatie gewaarborgd.

Verder geldt dat in de bestaande situatie ook al mensen gedurende 2 uur of langer ter plaatse verbleven. In dergelijke situaties is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

##### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

#### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

##### Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

##### *Ad. 1*

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van 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 afstandsstep worden verlaagd.

#### *Doorwerking plan(locatie)*

##### *Geurhinder (Wgv)*

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.

##### *Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)*

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een 'onderzoek bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd. Het integrale rapport is als bijlage 4 toegevoegd. De conclusies luiden letterlijk als volgt:

---

*In dit onderzoek is de milieuzonering ten aanzien van het plan om het huidige kantoor aan de Heidebloemstraat 15 in Schijndel om te zetten naar huisvesting voor arbeidsmigranten onderzocht.*

*In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van milieubelastende bedrijven in de omgeving. De beoogde huisvesting ligt binnen de richtafstanden van twee bedrijven die om die reden mogelijk hinder kunnen veroorzaken.*

*Zo is de geplande huisvesting gelegen binnen de richtafstand voor het aspect geluid van het hoofdkantoor van het bedrijf Dortmans (maatgevende activiteit: Touringcarbedrijf) gevestigd op Heidebloemstraat 15a. Naar aanleiding hiervan wordt er bij de ruimtelijke onderbouwing een akoestisch onderzoek industrielawaai aangeleverd waarin onderzocht is in welke mate het aspect geluid het woon- en leefklimaat onacceptabel negatief beïnvloedt en/of het bestaande bedrijf voor het aspect geluid door deze ontwikkeling onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.*

*De geplande huisvesting is ook gelegen binnen de richtafstand voor het aspect geluid van Dortmans goederenvervoer. Echter vallen er geen verblijfsruimtes binnen de*



*richtafstand, waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande huisvesting niet negatief beïnvloed zal worden. Daarnaast geldt dat op een afstand van circa 12 meter vanaf Dortmans goederenvervoer reeds een bestaand geluidgevoelig object aanwezig is (bedrijfswoning aan de Heidebloemstraat 13a). De geplande huisvesting zal niet zorgen voor een onevenredige belemmering voor Dortmans goederenvervoer.*

*Gesteld kan worden dat met uitzondering van het aspect geluid van het hoofdkantoor van Dortmans ten aanzien van milieubelastende functies in de omgeving er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad*

---

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de invloed van het industrielawaai uitgevoerd. Het integrale rapport is als bijlage 5 toegevoegd. De conclusies luiden als volgt:

---

#### *Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau Activiteitenbesluit*

*Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van beoordelingspunt TP09 niet voldaan wordt aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit (55 dB(A) etmaalwaarde). Wanneer het gebouw aangemerkt wordt als geluidsgevoelig én sprake is van te openen delen in de desbetreffende gevel, dan zijn maatwerkvoorschriften (mogelijk) nodig om het naastgelegen bedrijf niet onevenredig in zijn/haar belangen te schaden.*

*Maatwerkvoorschriften zijn niet nodig wanneer het gebouw niet als geluidgevoelig object wordt aangemerkt en/of als de desbetreffende gevel uitgevoerd wordt als zijnde 'dove gevel'. Daarnaast kunnen overdrachtsmaatregelen (SilentAir-systeem) ervoor zorgen dat de berekende overschrijdingen worden opgelost. Dit dient dan vastgelegd te worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning.*

#### *Woon- en leefklimaat*

*Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van en aantal beoordelingspunten niet voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden uit stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. In paragraaf 5.4.1 (tabel 8) is de benodigde gevelwering (cumulatieve geluidbelasting) berekend om binnen in de gewenste huisvesting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Deze gevelwering zal worden vastgelegd in de voorschriften van de omgevingsvergunning.*

*Verder geldt dat ter plaatse van de gezamenlijke buitenruimte een geluidniveau heerst van circa 60 dB (cumulatief). De gezamenlijke buitenruimte is gelegen in een gebied met de kwalificatie 'matig' tot 'tamelijk slecht', zie paragraaf 5.5.*

#### *Maximaal geluidniveau*





*Activiteitenbesluit Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van een groot aantal beoordelingspunten niet voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit in de avond- en nachtperiode. Wanneer het gebouw aangemerkt wordt als geluidsgevoelig én sprake is van te openen delen in de desbetreffende gevel(s), dan zijn (mogelijk) maatwerkvoorschriften nodig om het naastgelegen bedrijf niet onevenredig in zijn/haar belangen te schaden.*

*Maatwerkvoorschriften zijn niet nodig wanneer het gebouw niet als geluidgevoelig object wordt aangemerkt en/of als de desbetreffende gevel(s) uitgevoerd worden als zijnde 'dove gevels'. Daarnaast kunnen overdrachtsmaatregelen (SilentAir-systeem) ervoor zorgen dat de Akoestisch onderzoek industrielawaai, Heidebloemstraat 15 Schijndel 30 Datum: 25 maart 2022; Referentie: 20210063.v02 berekende overschrijdingen worden opgelost. Dit dient dan vastgelegd te worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning.*

#### *Woon- en leefklimaat*

*Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van een aantal beoordelingspunten niet voldaan wordt aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De overschrijdingen in zowel de dag, avond- als nachtperiode worden veroorzaakt door dichtslaan de portieren en optrekkende voertuigen op het buitenterrein. Deze piekgeluiden vallen onder de categorie 'piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer'. Bij toetsing aan stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering vallen dergelijke piekgeluiden buiten het toetsingskader, zie paragraaf 2.1 uit deze rapportage.*

*In paragraaf 5.4.2 (tabel 9) is de benodigde gevelwering (piekgeluiden) berekend om binnen in de gewenste huisvesting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Deze gevelwering zal worden vastgelegd in de voorschriften van de omgevingsvergunning. Verder geldt dat ter plaatse van de gezamenlijke buitenruimte een maximaal geluidniveau heerst van circa 75 dB (dag, avond- en nachtperiode).*

#### *Indirecte hinder*

*In het kader van indirecte hinder wordt aan de richtwaarde voldaan. Indirecte hinder vormt geen belemmering voor het gewenste plan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste huisvesting*

---

Voor dit plan is derhalve belangrijkste vraag of de toekomstige functie wordt gezien als een geluidgevoelig object of niet. Is er sprake van een geluidgevoelig object, dan is het belangrijk dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Hiervoor zullen dan maatregelen bij de ontvanger (dove gevels) en/of eventueel maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit nodig zijn. Maatwerkvoorschriften zijn enkel nodig wanneer geen sprake is van een dove gevel.

Als de toekomstige functie niet gezien wordt als een geluidgevoelig object, worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten en zijn maatwerkvoorschriften of het vastleggen van dove gevels niet nodig. In het kader van



een goede ruimtelijke ordening is het dan van belang te onderzoeken hoe ter hoogte van de planlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behaald kan worden.

Aansluitend bij nieuw te bouwen verblijven is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als het geluidniveau in de verblijven niet hoger is dan:

- 33 dB voor wegverkeerslawaai
- 35/30/25 dB(A) voor industrielawaai vanwege het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode
- 55/50/45 dB(A) voor industrielawaai vanwege het maximale geluidniveau in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode

Omdat het gaat over een verbouwsituatie zou afgeweken kunnen worden van de normstelling met ten hoogste 5 dB(A). In dat geval zal moeten worden gemotiveerd dat aanvullende maatregelen om te komen tot bovengenoemde niveaus niet haalbaar of doelmatig zijn.

Milieugevoelige functies zijn volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Migrantenhuisvesting behoort niet rechtstreeks tot deze functies. Het gebouw wordt geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Zoals aangegeven, gaat het om een logiesfunctie. Een logiesfunctie is geen geluidgevoelig object. Het gaat hier om een logiesfunctie voor huisvesting van arbeidsmigranten op tijdelijke basis, waarbij de personen hun hoofdverblijf elders hebben. De term tijdelijk kan je meer specificeren naar bijvoorbeeld maximaal 6 maanden. Uit jurisprudentie volgt dat een verblijfsduur van maximaal 6 maanden niet als woonkarakter gedefinieerd wordt (ABRvS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1633). Dat wordt anders als het gaat over een verblijfsduur van meer dan 6 maanden. In dat geval kan een zodanige duurzaamheid worden aangenomen dat sprake is van een woonkarakter (Rb. Limburg 21 november 2019, ECLI:NL:RBLIM:2019:10515).

Artikel 2.17 lid 3 van het Activiteitenbesluit (grenswaarde geluidgevoelige bestemming op bedrijventerrein) is niet van toepassing. Deze lijn wordt ook gevolgd in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met kenmerk 201710138/1/A1 t.a.v. Altenaweg 18 te Waalwijk, d.d. 12 december 2018. In deze uitspraak heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de verleende omgevingsvergunning de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies niet onevenredig belemmert. De Afdeling bestuursrechtspraak stelt bovendien dat voor de eventuele uitbreidingsplannen van bedrijven geen verdergaande belemmering gelden dan de belemmering die reeds wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat duidelijk is dat deze vorm van (tijdelijke) huisvesting wél een zekere bescherming geniet vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De uitwerking van technische zaken voor de transformatie van het pand naar tijdelijke huisvesting dient nog plaats te vinden en wordt door ons beoordeeld. Daarbij is de isolatie van geluid van buiten een belangrijke factor omdat het aannemelijk is dat, vanwege de omliggende bedrijvigheid en wegverkeerslawaai, wel sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Nu duidelijk is dat geen sprake is van een geluidgevoelig object, worden de omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsactiviteiten.

De akoestische onderzoeken industrielawaai en wegverkeerslawaaï (zie paragraaf 4.7) van De Roever Omgevingsadvies zijn in dat geval enkel bedoeld om aan te tonen welke geluidisolatiewaarde de gevels moeten hebben om in de toekomstige verblijven een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen. Daarbij zal worden uitgegaan van de hoogste waarde uitgaande van de gecumuleerde geluidbelasting wegverkeerslawaaï en industrielawaai, zie paragraaf 5.3 uit de rapportage industrielawaai óf de maximale waarde van met maximaal geluidniveau.

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

### Conclusie

Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en industrielawaai / hinderlijke bedrijvigheid – na het treffen van de noodzakelijke maatregelen en voorzieningen – geen belemmeringen zijn voor het plan. Er is dan sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren wooneenheden en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

## **4.7 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 wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï.

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

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



### Doorwerking plan(locatie)

#### *Wegverkeerslawaaai*

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de invloed van het wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Het integrale rapport is als bijlage 6 toegevoegd. De conclusies luiden als volgt:

---

*In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai berekend voor het gewenste complex voor huisvesting van arbeidsmigranten aan de Heidebloemstraat in Schijndel.*

#### *Hogere waarden*

*Een hogere waarde is nodig voor de Structuurweg wanneer sprake is van een geluidgevoelig object. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB. Maatregelen zijn niet doelmatig, zie paragraaf 3.6. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.*

*Een hogere waarde is niet nodig wanneer het gebouw niet als geluidgevoelig object wordt aangemerkt en/of als de desbetreffende gevel(s) uitgevoerd worden als zijnde 'dove gevels'.*

#### *Bouwbesluit en woon- en leefklimaat*

*Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaai) De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 63 dB. Voor de geveldelen van de gewenste studio's bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering  $G_{a;k}$  dan maximaal  $63 - 33 = 30$  dB. In dit specifieke geval is er sprake van transformatie van een bestaand kantoor naar huisvesting voor arbeidsmigranten. Het Bouwbesluit gaat bij transformatie uit van het 'rechtens verkregen niveau'.*

*Om in de nieuwe woonvertrekken een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen, wordt uitgegaan van een geluidniveau van maximaal 38 dB gebaseerd op de gecumuleerde geluidbelasting wegverkeerslawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt aangesloten bij de normstelling voor saneringssituatie. Een geluidniveau van 38 dB wordt bij saneringssituaties als aanvaardbaar geacht. Dit zal in het akoestisch onderzoek industrielawaaai nader worden toegelicht.*

*Door middel van een onderzoek geluidwering gevels zal worden bepaald welke voorzieningen nodig zijn om binnen in de gewenste wooneenheden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Daarbij zal worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting wegverkeerslawaaai en industrielawaaai, zie rapportage industrielawaaai2 .*

#### *Woon- en leefklimaat*

*De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het geplande complex kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 kan gesteld worden*



*dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.*

---

#### *Spoorweglawaai*

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

#### *Industrielawaai (Wet geluidhinder)*

De planlocatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Nader onderzoek naar industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde.

#### *Vliegtuiglawaai*

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

#### *Stiltegebieden*

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

#### Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek zijn er – na het treffen van de noodzakelijke maatregelen en voorzieningen – geen belemmeringen voor het plan. De exact benodigde maatregelen en voorzieningen zullen worden bepaald in een nader onderzoek geluidwering gevels.

### **4.8 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 beoordeeld 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.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Voor dit project zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 de Wm.

Voor de toegestane concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO<sub>2</sub> geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM<sub>10</sub> geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM<sub>2,5</sub> geldt een grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde concentratie.

Op basis van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Met berekeningen moet worden aangetoond dat deze maximale toename niet wordt bereikt.

Daarnaast zijn in de Regeling NIBM projecten (met een maximale omvang) opgenomen die zonder meer als NIBM kunnen worden beschouwd. Projecten die de vastgestelde maximale omvang niet overschrijden dragen per definitie niet in betekenende mate bij. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven,





bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

#### Doorwerking plan(locatie)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO<sub>2</sub>. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg.

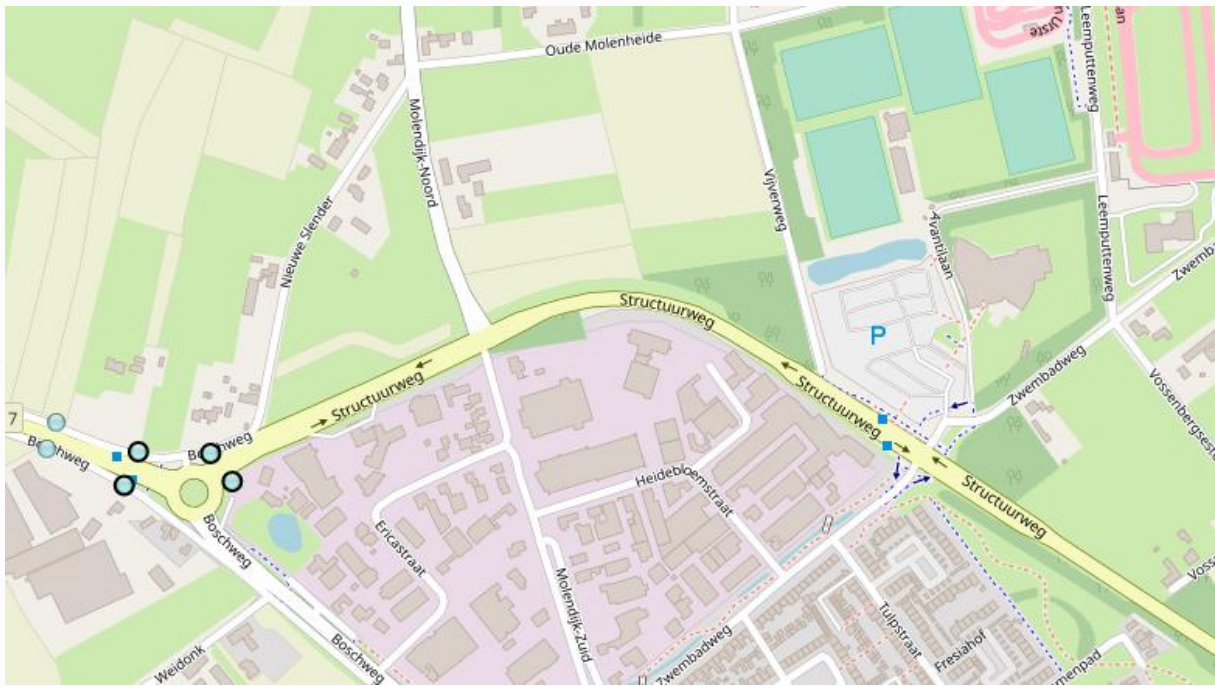
Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op de planlocatie. Ter toelichting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

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 µg/m<sup>3</sup>;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m<sup>3</sup>;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>).

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO<sub>2</sub>, PM10 en PM2,5 nabij het plangebied weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgen maximale concentraties NO<sub>2</sub>, PM10 en PM2,5:

- NO<sub>2</sub>: 23,4 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>10</sub>: 20,6 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>2,5</sub>: 12,7 µg/m<sup>3</sup>





| Rekenpunten |                                   |                                    |                                       |                                     | Verberg + |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| Id          | NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen | PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup> | Jaar      |
| 16019225    | 19.3                              | 18.7                               | 6.7                                   | 11.7                                | 2020      |
| 16021399    | 19.6                              | 18.8                               | 6.7                                   | 11.7                                | 2020      |
| 16026972    | 18.8                              | 18.7                               | 6.6                                   | 11.6                                | 2020      |
| 16027405    | 19.1                              | 18.7                               | 6.7                                   | 11.7                                | 2020      |
| 16027671    | 18.1                              | 18.6                               | 6.6                                   | 11.6                                | 2020      |

De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO<sub>2</sub>: 40,0 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>10</sub>: 40,0 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>2,5</sub>: 25,0 µg/m<sup>3</sup>

Qua verkeersgeneratie heeft het CROW kencijfers die gehanteerd moeten worden bij het berekenen van de verkeersgeneratie. Het CROW schrijft voor dat in een matig stedelijke plaats als Schijndel (op basis van omgevingsadressendichtheid) bij kamerverhuur voor zelfstandigen (niet studenten), per kamer minimaal 1,8 en maximaal 2,4 mvt per etmaal worden gegenereerd. Vertaald naar dit plan betekent dit dat er minimaal 126 en maximaal 168 mvt per etmaal gegenereerd worden met de komst van het plan. Uit de ingevulde NIBM-tool blijkt dat een verkeersintensiteit van maximaal 168 mvt/etmaal met licht verkeer niet in betekenende mate (NIBM) van invloed is op de luchtkwaliteit:



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

|                                                                                                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2022 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 168  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                 | 0,11 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                | 0,03 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

Uit de GCN-achtergrondconcentratiekaarten van RIVM blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van de volgende achtergrondconcentraties:

- 14,78 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>;
- 17,92 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub>;
- 11,26 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>.

Omdat ruimschoots aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van 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 plan.

## **4.9 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



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

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.

#### *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)*

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. De planlocatie is niet omsloten door bestaande bedrijvigheid dat een



een risico vormt, en vormt op geen enkele wijze een risico voor kwetsbare objecten in de omgeving.



Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van de planlocatie (binnen ruim 250 meter) geen risicovolle inrichting ligt. De planlocatie ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Ten behoeve van het planvoornemen is door AVIV nader onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Het integrale rapport is als bijlage 7 toegevoegd. De conclusie luidt letterlijk als volgt:

---

*Voor de bestemmingsplanwijziging is het groepsrisico beschouwd. Het groepsrisico betreffende de Structuurweg ligt onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De vaststelling van het plan leidt niet tot verhoging van het groepsrisico (uitgaande van de vuistregels). De mogelijkheden voor de brandweer om de gevolgen van een ongeval te bestrijden worden door de planvaststelling niet beïnvloed.*

*Er geldt het volgende:*

- er is geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico;*
  - de vaststelling van het plan leidt niet tot een verandering van de hoogte van het groepsrisico;*
  - de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen worden niet negatief beïnvloed door het plan. Instructies moeten geschreven zijn in de taal van de aanwezige personen.*
- 





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.

#### *Overige kabels en (buis)leidingen*

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

#### *Overige zonering*

Er zijn in/op en nabij de planlocatie verder geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, molenbiotopen of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Verder ligt de planlocatie niet in de nabijheid van een 150 kV hoogspanningslijn.

#### Conclusie

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

### **4.10 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen**

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt niet binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Gelet op de ruime afstanden en de kleinschaligheid van het plan is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en zijn er wat dit aspect geen belemmering voor het plan. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

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. De concentratie endotoxine in het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m<sup>3</sup>. 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*  
De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

*Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat*  
Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

*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 bevindt een geitenhouderij. Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich geen pluimveehouderijen.

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

- 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.

*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. Verder worden de nieuwe gebruikers (per brief) actief geïnformeerd over de ligging binnen 2 km van een geitenhouderij en de mogelijk gevolgen voor de gezondheid.



#### **4.11 Verkeer en parkeren**

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. In paragraaf 3.4 (onder het kopje 'Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeren 2018') is reeds verantwoord op welke manier de parkeerbehoefte wordt opgevangen in de bestaande situatie.

Qua verkeersgeneratie heeft het CROW ook kencijfers die gehanteerd moeten worden bij het berekenen van de verkeersgeneratie. Het CROW schrijft voor dat in een matig stedelijke plaats als Schijndel (op basis van omgevingsadressendichtheid) bij kamerverhuur voor zelfstandigen (niet studenten), per kamer minimaal 1,8 en maximaal 2,4 motorvoertuigen per etmaal worden gegenereerd. Vertaald naar dit plan betekent dit dat er minimaal 126 en maximaal 168 motorvoertuigen per etmaal gegenereerd worden met de komst van het plan. Op het drukste moment van de dag – de spits (12% van het totaal) – betekent dit het plan minimaal 15,12 en maximaal 20,16 motorvoertuigen toevoegt op het bestaande wegennet. De weg betreft een erftoegangsweg met een toegestane richtintensiteit van 720 motorvoertuigen per spitsperiode. In de huidige situatie rijden er per spitsperiode maximaal 200 motorvoertuigen. Een toename van maximaal 19 motorvoertuigen per spits zal dus niet voor problemen zorgen omtrent verkeersveiligheid en doorstroming. Het niet aanwezig zijn van een trottoir wil niet automatisch zeggen dat dit zorgt voor verkeersonveilige situaties. Er zijn in heel Nederland immers tal van erftoegangswegen waar geen trottoir aanwezig is. Het CROW schrijft ook niet voor dat dit verplicht is bij dit type weg. Als een trottoir wordt toegepast, moet dit trottoir aansluiten op een logische voetgangersroute/voetgangersnetwerk. Het toevoegen van een op zichzelf staand trottoir zorgt juist voor verkeersonveiligheid doordat je voetgangers eerst op het trottoir laat lopen, dan weer op de weg en dan weer op een trottoir. Een van de gouden regels binnen de wereld van verkeer is dat men de weggebruiker niet in verwarring moet brengen. De weggebruiker wordt in dit geval juist in verwarring gebracht door het toevoegen van een trottoir ter hoogte van het plangebied hetgeen ten koste gaat van de verkeersveiligheid.



## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

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



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### *Exploitatie*

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

### *Planschade*

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



## 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

### *Omgevingsdialoog*

Het planvoornemen is gecommuniceerd met de eigenaren/bewoners van de directe belendingen, zie bijlage 8.



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69  
Email [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl) • Internet [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

## 8. CONCLUSIE

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

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

