

Ruimtelijke onderbouwing
Rooiseweg 17 Schijndel
Gemeente Meierijstad





Ruimtelijke onderbouwing

'Rooiseweg 17 Schijndel'

Ontwikkelpplan Buitengebied Meierijstad

Gegevens projectlocatie

Adres: Rooiseweg 17
Postcode: 5481 SJ
Plaats: Schijndel



Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
Adres: Bieslook 21
Postcode: 5491 KE
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon: 06 – 22786032
e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

<i>Naam document</i>	<i>Ruimtelijke onderbouwing 'Rooiseweg 17 Schijndel'</i>
<i>Versie</i>	<i>Augustus 2022</i>
<i>Auteur</i>	<i>drs. D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging planlocatie	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	7
2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap	9
2.4	Omgevingsdialoog	9
3.	BELEIDSKADER	10
3.1	Provinciaal beleid	10
3.1.1	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.2.1	Landelijk Gebied, Herijking	13
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN	16
4.1	M.e.r.-beoordeling	16
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3	Flora en fauna	18
4.4	Waterparagraaf	20
4.5	Bodem	22
4.6	Kabels en leidingen	24
4.7	Bedrijven en milieuzonering	25
4.8	Geurhinder	26
4.9	Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	27
4.10	Akoestiek	27
4.11	Luchtkwaliteit	28
4.12	Externe veiligheid	31
4.13	Spuitzones	33
4.14	Hoogspanningslijnen	33
4.15	Infrastructuur en parkeren	34
5.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
5.1	Economische haalbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	35
5.3	Procedure	35
BIJLAGE 1:	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	
BIJLAGE 2:	VERSLAGFORMULIEREN OMGEVINGSDIALOOG	
BIJLAGE 3:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK 2012 - LANKELMA	
BIJLAGE 4:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK 2020 - LANKELMA	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn enkele jaren geleden eigenaar geworden van het (voormalige) bedrijfsperceel Rooiseweg 17 te Schijndel. Op het perceel is een bedrijfswoning gelegen die voorheen toebehorende aan de ter plaatse gevestigde houtgroothandel. Daar initiatiefnemers niet voornemens zijn op de locatie een houtgroothandel te exploiteren, wordt middels voorliggend plan de ter plaatse vigerende bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor een bed & breakfast in een nieuw te bouwen bijgebouw.

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, herijking' van de gemeente Meierijstad en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'houtgroothandel'. De voorgenomen bestemmingswijziging past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, herijking' bevat echter in Artikel 8.8.4 een wijzigingsbevoegdheid om de bestemmingswijziging naar 'Wonen' mogelijk te maken.

De gemeente Meierijstad heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Middels haar brief d.d. 25 mei 2020 nodigt de gemeente initiatiefnemers uit deel te nemen aan het in voorbereiding zijnde veegplan 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de bestemmingswijziging naar 'Wonen' mogelijk te maken.



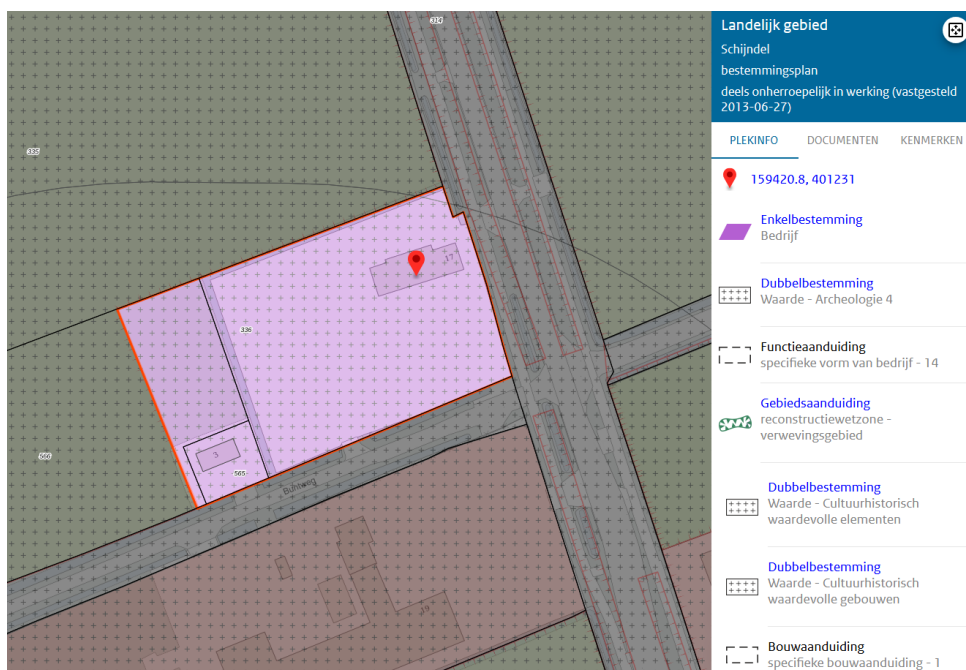
Figuur 1.1: Ligging planlocatie.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Schijndel. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente SCHIJNDEL, sectie M, perceelnummers 336, 565 en een gedeelte van perceelnummer 566. In figuur 1.1 is de ligging van de planlocatie weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, herijking' en heeft hierin de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf 14 - houtgroothandel'. Daarnaast zijn op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Ter plaatse van de woning gelden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan met daarop de planlocatie uitgelicht. Daarnaast vigeert voor de locatie ook nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' waarin nadere voorwaarden m.b.t. parkeren in Meierijstad zijn opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, herijking.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie van de planlocatie en de planbeschrijving nader weergegeven. Het

beleidskader dat van toepassing is op de planlocatie en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet besproken. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn op de planlocatie een bedrijfswoning en een veldschuur van 64 m² gelegen. Voorheen was op de locatie tevens een bedrijfsgebouw ten behoeve van de houtgroothandel aanwezig, waarvan enkel nog wat restanten van de fundering zichtbaar zijn. Het vigerende bestemmingsplan laat op de planlocatie 385 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van een houtgroothandel toe. De bedrijfswoning betreft een woonboerderij die door de gemeente Meierijstad is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebouw, met waardering 'hoog'. Onderstaande luchtfoto geeft een impressie van de bestaande situatie op de planlocatie.



Figuur 2.1: Luchtfoto bestaande situatie planlocatie.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Daar initiatiefnemers niet meer voornemens zijn op de planlocatie in de toekomst een houtgroothandel te exploiteren, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van 'Bedrijf' in 'Wonen'. Als gevolg hiervan komen de bebouwingsmogelijkheden voor 385 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van een houtgroothandel te vervallen. Met de gemeente Meierijstad is overleg gevoerd over de vormgeving van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' en het behoud van de veldschuur. De gemeente heeft hierbij aangegeven dat het be-

stemmingsvlak Wonen vormgegeven dient te worden conform de situatieschets in figuur 2.2.



Figuur 2.2: Verbeelding nieuwe situatie planlocatie.

De bedrijfsbestemming ter plaatse van het perceel M 336 wordt gewijzigd in 'Wonen'. De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft vanzelfsprekend gehandhaafd en het behoud van de boerderij wordt middels de wijziging naar de woonbestemming gewaarborgd. De ontsluiting van de woning vindt, net als in de huidige situatie, plaats via de aanwezige uitrit op de Rooiseweg.

De bestaande veldschuur op het perceel M 565 blijft behouden en de bedrijfsbestemming van dit perceel wordt conform het voorstel van de gemeente Meierijstad gewijzigd naar 'Wonen'. Voor het perceel M 566 wordt de onderliggende bedrijfsbestemming gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden - Open landschap'. De ontsluiting van de veldschuur vindt, net als in de huidige situatie, plaats via de aanwezige uitrit op de Buntweg.

Tot slot zijn initiatiefnemers voornemens om in de toekomst bij de woning een nieuw bijgebouw van 150 m² op te richten en dit in gebruik te nemen ten behoeve van bed & breakfast. Dit bijgebouw biedt, conform afstemming met de gemeente Meierijstad en in overeenstemming met het ten tijden van indiening van het verzoek toegestane aantal, plaats aan maximaal 10 bedden. Daarnaast krijgt het bijgebouw een afwijkende nokhoogte van maximaal 7 meter. Voor beide onderdelen wordt in de regels van het Ontwikkelplan een specifieke bepaling opgenomen.

In de nieuwe situatie is hiermee sprake van een woonperceel met de mogelijkheid tot het ter plaatse exploiteren van een bed & breakfast met maximaal 10 bedden. Het bestemmingsvlak Wonen heeft een oppervlakte van 4.900 m² en de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 214 m², waarvan 150 m² met een nokhoogte van maximaal 7 meter.

2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In haar regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' heeft de gemeente Meierijstad nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- a. categorie 1: geen inspanning of tegenprestatie;
- b. categorie 2: verplichte basisinpassing: het opstellen en uitvoeren van een erfinrichtingsplan;
- c. categorie 3: basisinspanning + aanvullende kwaliteitsprestaties.

De wijziging van de bestemming niet-agrarisch bedrijf in de bestemming Wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert is in bijlage 1 van de regeling opgenomen onder categorie 2. Bij onderhavig initiatief wordt het bestemmingsvlak Wonen verkleind tot 4.900 m² en resteert 214 m². Dit betekent dat het initiatief valt onder categorie 2 en hiermee een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan is vereist.

Om deze tegenprestatie te waarborgen is een erfinrichtingsplan opgesteld. Dit erfinrichtingsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. Als onderdeel van het inpassingsplan worden onder meer diverse knotwilgen, hoogstamfruitbomen en een beukenhaag aangeplant. Middels uitvoering van het erfinrichtingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de planregels wordt de uitvoering van het erfinrichtingsplan geborgd.

2.4 Omgevingsdialoog

In het kader van voorliggend initiatief heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden van het perceel Rooiseweg 17. De verslagformulieren van deze omgevingsdialoog zijn bijgevoegd als bijlage aan voorliggende onderbouwing. De eigenaren van het perceel Buntweg 5 en van de percelen Rooiseweg 19 en Rooiseweg 22 (De Wit B.V.) hebben allen aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalige wijziging waardoor rijksbelangen niet in het geding zijn. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten opstellen past binnen het Rijksbeleid. Een toets aan het rijksbeleid kan dan ook achterwege blijven. Het plan wordt wel getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de zogenaamde “ladder voor duurzame verstedelijking”). Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) heeft uitgewezen dat de toevoeging van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, echter de toevoeging van 12 woningen wel (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Bij voorliggend initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

3.1 Provinciaal beleid

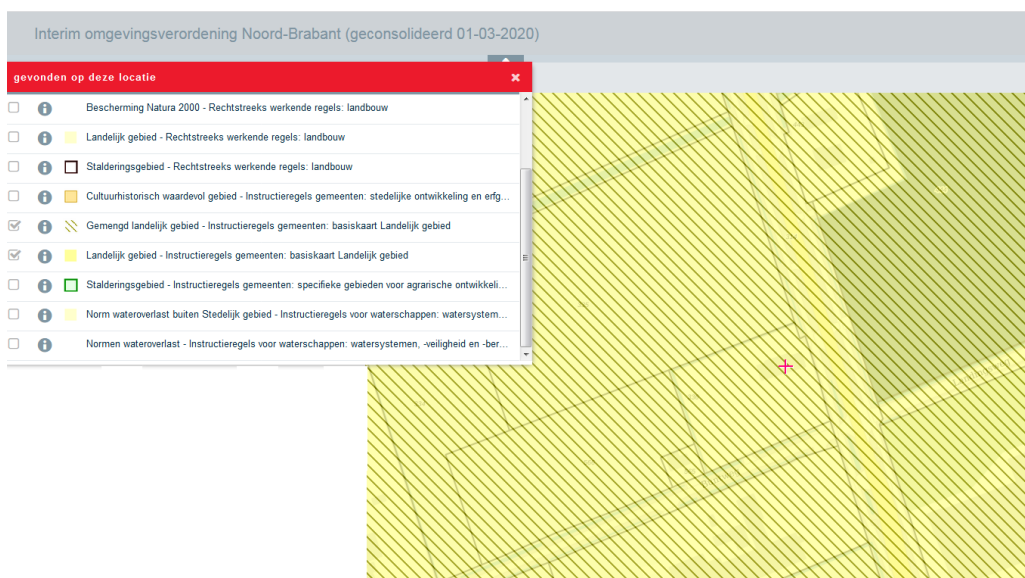
De provincie Noord-Brabant speelt een belangrijke rol bij de (her)ontwikkeling van het buitengebied. In haar omgevingsvisie heeft de provincie aangegeven dat ze een provinciaal belang heeft in het buitengebied vanwege de kwaliteiten, de infrastructuur en de economische ontwikkeling van Brabant. Dit beleid heeft ze in concrete regels vormgegeven in de Interim omgevingsverordening. Deze omgevingsverordening bepaalt voor een groot deel de flexibiliteit in afwegingsruimte voor gemeenten, ook voor Meierijstad, en dient dan ook als uitgangspunt.

3.1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De meest recent geconsolideerde versie dateert van 3 januari 2020. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen

op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Interim omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent dat de Verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven (de afwegingsruimte). De Verordening start met het centraal stellen van de kwaliteitsopgave in Brabant. Voor elke ontwikkeling geldt dat niet alleen onderbouwd moet worden hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar dat zelfs elke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening zijn twee typen regels opgenomen. De zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten gelden voor burgers en bedrijven. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen. De zogenaamde instructieregels gelden voor be-

stuursorganen van de overheid. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening met daarop de planlocatie weergegeven.

Uit figuur 3.1 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen het Landelijk gebied en meer specifiek het Gemengd landelijk gebied. In Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor wonen in het Landelijk gebied. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn. Het Landelijk gebied voorziet in een aanvulling daarop, ook in de woonbehoefte. Met de nieuwbouw van woningen wordt dan ook terughoudend omgegaan. Bovendien staat een steeds verder toenemende woonfunctie op gespannen voet met het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector. Daarom geldt als hoofdregel dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat. Hierop worden echter enkele uitzonderingen gemaakt.

In de afgelopen periode zijn veel (agrarische) bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoning. Deze tendens zet zich voort. De regels uit de Interim omgevingsverordening sluiten aan op deze tendens en behoefte. Nadere invulling aan dit beleid wordt gegeven in Artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening. In lid c. van Artikel 3.69 is nadere invulling gegeven aan de omzetting van voormalige bedrijfswoningen in burgerwoningen. Dit artikel luidt als volgt:

Art. 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

c. het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- 1. er geen splitsing in meerder woonfuncties plaatsvindt;**
De woonboerderij wordt bij onderhavig initiatief niet gesplitst. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van (slechts) één woning.
- 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.**
De bedrijfsbebouwing ten behoeve van de voormalige houtgroothandel is reeds gesloopt. Op de planlocatie is geen voormalige bedrijfsbebouwing meer aanwezig. Binnen de woonbestemming resteert enkel de woning, zonder bijgebouwen.

De voorgenomen bestemmingswijziging ten behoeve van de omzetting van een niet-agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening. Hiermee

past de ontwikkeling binnen de regels voor burgerwoningen in het Landelijk gebied zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening.

Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat de planlocatie gelegen is binnen het 'stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Voor onderhavig initiatief is echter geen sprake van de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij, waardoor deze aanduiding niet van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

Uit figuur 3.1 blijkt eveneens dat de aanduiding 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' op de planlocatie is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. De planlocatie is echter niet gelegen in een zogenaamd 'waterwingebied'. Voor de planlocatie is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel heeft in haar beleid nadere invulling aan bovengenoemde normen. In hoofdstuk 4 van voorliggende onderbouwing wordt het aspect 'water' nader uitgewerkt. Hieruit blijkt dat het bebouwd oppervlak ter plaatse van de planlocatie niet toeneemt waardoor bij onderhavig initiatief voldaan wordt aan het beleid van waterschap De Dommel.

Tot slot is in Interim omgevingsverordening in Artikel 3.9 vastgelegd dat wanneer een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Voor onderhavig initiatief wordt voldaan aan deze kwaliteitsverbetering van het landschap. In hoofdstuk 2 van voorliggende onderbouwing alsmede in bijlage 1 is de gevraagde kwaliteitsverbetering van het landschap nader uitgewerkt.

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde kaders in de Interim omgevingsverordening. Er zijn hiermee vanuit provinciaal beleid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Landelijk Gebied, Herijking

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied, herijking. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied, herijking is op 24 september 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied, herijking biedt middels de in Artikel 8.8.4 opgenomen

wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de bestemmingswijziging naar Wonen mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Art. 8.8.4 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming (deels) wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoel-einden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarden, woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. met het initiatief (wijziging in de bestemming Wonen al dan niet met woningsplitsing) dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;**

Zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 2 en bijlage 1 bij voorliggende onderbouwing vindt bij onderhavig initiatief een gedegen landschappelijke inpassing plaats. Hierbij worden diverse gebiedseigen landschapselementen aangeplant en beheerd.

- b. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:**

- 1. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning;**

Bij de woning zijn geen bijgebouwen aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarde. Middels het ter visie liggende ontwerp-bestemmingsplan 'Laaghangend fruit' worden overigens per burgerwoning in het buitengebied voortaan 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

- 2. indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 100 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m²;**

Niet van toepassing.

- 3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan; de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;**

Niet van toepassing.

- c. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;**

Niet van toepassing.

- d. voor woningsplitsing gelden de volgende aanvullende regels:**

Bij voorliggend initiatief is geen sprake van woningsplitsing

e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

In 2012 heeft bij aankoop van de locatie een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (*Ingenieursbureau Lankelma, Ing. B. Peeters, Verkennend bodemonderzoek Rooiseweg 17 Schijndel, 30-10-2012*). Conclusie van dit onderzoek luidde dat enkel ter plaatse van de aanwezige inrit een fractie asbest aangetroffen is die als nihil beoordeeld kan worden. Voor het overige is op het perceel geen verontreiniging in de bodem aangetroffen.

f. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

Bij onderhavig initiatief is geen sprake van de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

g. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

Ter plaatse van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Toetsing van het woon- en leefklimaat vindt plaats in hoofdstuk 4 van voorliggende onderbouwing.

h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

Zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 2 en bijlage 1 bij voorliggende onderbouwing vindt bij onderhavig initiatief een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap plaats. Hierbij worden diverse gebiedseigen landschapselementen aangeplant en beheerd.

i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Rondom de planlocatie zijn enkele bedrijven gelegen. Zoals uit de toetsing uit hoofdstuk 4.7 'bedrijven en milieuzonering' blijkt, worden deze bedrijven niet beperkt in hun belangen als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging.

j. de regels van Artikel 26 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' waarmee de regels van Artikel 26 Wonen overeenkomstig van toepassing worden verklaard.

De voorwaarden voor de bestemmingswijziging naar Wonen zoals opgenomen in artikel 8.8.4 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, herijking' worden hiermee in acht genomen. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangetoond dient te worden dat de realisatie van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011, de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r..

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

1. Op de planlocatie wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Er is hiermee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D 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. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 ligt het plangebied niet in de Ecologische Hoofdstructuur, een waterwin-locatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
3. In de paragrafen van voorliggend hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door onderhavig plan geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in bijlage C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een aanmeldnotitie M.e.r. is hiermee niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het bestemmingsplan is aan het overgrote deel van het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. Deze dubbelbestemming geldt niet ter plaatse van de veldschuur. Deze dubbelbestemming houdt in dat voor het bouwen op deze gronden voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit rapport kan achterwege gelaten worden wanneer door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde grond voor het bouwen reeds verstoord is. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bouwactiviteiten. De grond wordt als gevolg van voorliggend initiatief dan ook niet geroerd.

Het is echter mogelijk dat er ook in aldus vrijgegeven plangebieden tijdens graafwerkzaamheden losse archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Het gaat hierbij om vondsten waarvan men weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het om een archeologisch monument gaat. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 is de vinder verplicht dit te melden.

Er zijn hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanuit het aspect archeologie.

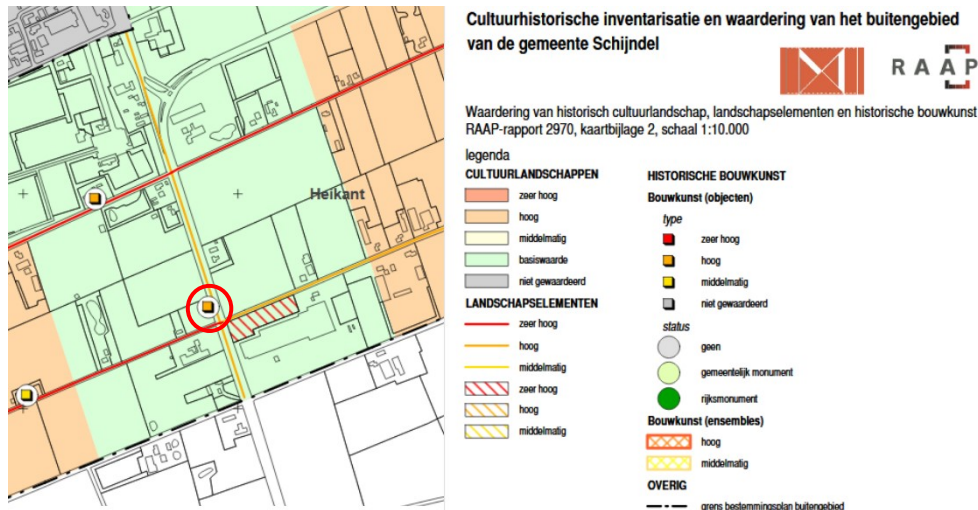
Cultuurhistorie

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Het plangebied is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op deze kaart gelegen binnen de regio Meierij. In de regio Meierij liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang: Groene Woud, Beerse en Baardwijkse Overlaat, Loonse en Drunense Duinen, Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg. Het plangebied is gelegen binnen het Groene Woud.

Aan de op de planlocatie aanwezige boerderij is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' toegekend. Deze dubbelstem-

ming strekt ertoe de cultuurhistorische waarden van de aanwezige boerderij te behouden, beheren en versterken. In figuur 4.1 is een uitsnede van de cultuurhistorische kaart behorende bij het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, herijking' opgenomen met daarop de planlocatie rood omcirkeld.



Figuur 4.1: Uitsnede cultuurhistorisch kaart bestemmingsplan Landelijk Gebied, herijking.

Door de bestemmingswijziging naar Wonen wordt mede mogelijk gemaakt dat de cultuurhistorie van de boerderij behouden blijft. De omzetting naar burgerwoning geeft meer financiële middelen voor een goed onderhoud van de boerderij. Als gevolg van voorliggend initiatief vinden geen ingrepen aan de boerderij plaats. De cultuurhistorische waarden worden hiermee in acht genomen.

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor onderhavig initiatief.

4.3 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora en fauna.

Soortenbescherming

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingswijziging waarbij geen nieuwe

bebouwing wordt opgericht en tevens geen nieuwe verharding wordt aangebracht. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de algemene zorgplicht geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, blijven achterwege. negatieve effecten op beschermde flora en fauna. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 10 kilometer van het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.

De ontwikkeling betreft de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze bestemmingswijziging leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op of rondom het perceel (gebruiksfase) of tot de bouw van nieuwe bebouwing of de loop van bestaande bebouwing (aanlegfase). Hiermee is geen sprake van de toename van stikstofdepositie. Een AERIUS-berekening kan in dit geval achterwege blijven. De nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j zal niet worden overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden als gevolg van het plan.

Er zijn hiermee geen belemmeringen in het kader van flora en fauna ten aanzien van het initiatief te verwachten.

4.4 Waterparagraaf

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' van het Waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Daarnaast hanteert de gemeente Meierijstad bij nieuwe ontwikkelingen haar eigen water- en rioleringsplan 'Waardevol Water in Meierijstad'

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede wa-terkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied

en van de beekdalén tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlakte-watersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben nieuwe waterregels vastgesteld. De regels (Keur) zijn eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels.

De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen welke een grote impact hebben op belangrijke watergangen en keuringen blijven vergunningplichtig. Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe keur in de drie waterschappen. Het doel van de regels is om de wateraanvoer en waterafvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken.

De waterschappen maken, bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak, onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen (toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en de 10.000 m²) kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Voor grote plannen (toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) volstaat deze rekenregel niet en is altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk waarbij het waterschap vroegtijdig dient te worden betrokken. Voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 500 m² hebben de waterschappen besloten dat, gezien de dermate kleine afvoer van hemelwater, het verantwoord is geen compensatie te eisen.

Waardevol Water in Meierijstad (VGRP+ 2017-2022)

De gemeente Meierijstad heeft een nieuw water- en rioleringsplan (VGRP+ Meierijstad) vastgesteld per september 2017. In het plan streeft de gemeente dat nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als voorkeursvolgorde hanteert de gemeente: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Uit onderstaande tabel, zoals opgenomen in het VGRP+, blijkt dat de gemeente Meierijstad ook voor ontwikkelingen onder de 500 m² (0 tot 10.000 m²) compenserende maatregelen benodigd acht. Hiervoor wordt de bergende eis van 60 millimeter gehanteerd.

Berging hemelwater

In onderhavige situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het bebouwd oppervlak neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet toe. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet noodzakelijk, omdat deze onder de ondergrens valt, die door het waterschap De Dommel per 1 maart 2015 wordt gehanteerd.

Afvoer vuilwater

De afvoer van het afvalwater afkomstig van de woning blijft onveranderd en blijft plaatsvinden op de aanwezige drukriolering.

Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht moet in planvorming rekening gehouden worden met bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is na te gaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande functies binnen het plangebied. Daarbij wordt er gekeken naar een eventuele saneringsnoodzaak in geval sprake is van een bodemver-

ontreiniging en of er geen belemmeringen zijn voor het grondverzet binnen het plangebied. Inzicht in de bodemkwaliteit vooraf is noodzakelijk om na te kunnen gaan of de bodemkwaliteit de (financiële) uitvoerbaarheid van de plannen niet in de weg staat.

Daar voorliggend plan het bouwen van een bijgebouw ten behoeve van bed & breakfast omvat, is een bodemonderzoek benodigd. Bij de aankoop van het perceel in 2012 is door Ingenieursbureau Lankelma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Ingenieursbureau Lankelma, Ing. B. Peeters, Verkennend bodemonderzoek Rooiseweg 17 Schijndel, 30-10-2012*). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. Conclusie van dit onderzoek luidt dat enkel ter plaatse van de aanwezige inrit een fractie asbest aangetroffen is die als nihil beoordeeld kan worden. Voor het overige is op het perceel geen verontreiniging in de bodem aangetroffen.

Op grond van de Nota bodembeleid Regio Noordoost-Brabant (Projectnr. 238400.03 18 juli 2011) mag een onderzoek niet ouder zijn dan 5 jaar. Als de initiatiefnemer beschikt over een bodemonderzoek van meer dan 5 jaar maar maximaal 10 jaar oud, mag worden volstaan met een aanvullend bodemonderzoek van alleen de bovengrond (aantal boringen en analyses conform NEN-5740). Daar het in 2012 uitgevoerde onderzoek circa 8 jaar oud is, heeft initiatiefnemer aan Ingenieursbureau Lankelma opdracht verstrekt voor het uitvoeren van bovengenoemd aanvullend bodemonderzoek (*Ingenieursbureau Lankelma, Ing. T.M.C. van der Meeren, Verkennend bodemonderzoek Rooiseweg 17 Schijndel, 16-12-2020*). Dit onderzoek is eveneens als bijlage toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. De conclusie van dit onderzoek is hieronder samengevat opgenomen en luidt als volgt:

Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 1,0 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, kwik, lood, zink en minerale olie aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in de grond, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Resumé en aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen actualisatie op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse Industrie bestempeld.*
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.*

Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is

evident. Als gevolg van het plan is echter geen sprake van nieuwe aansluitingen op deze voorzieningen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Omgevingstype

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert hierdoor de twee omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' voor het bepalen van de vereiste milieuzonering. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied ten zuiden van Schijndel. Het gebied rondom de planlocatie wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies waaronder detailhandel, reguliere bedrijvigheid, agrarische bedrijvigheid en burgerwoningen.

Milieuzonering

Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit is mogelijk omdat een gemengd gebied vaak al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Bedrijf			richtafstand in meters				afstand feitelijk
Id	Adres	bestemming – functie	geur	stof	geluid	gevaar	
1.	Rooiseweg 19	Detailhandel - automaterialen en hobbyartikelen	0	0	10	0	51 m.
2.	Rooiseweg 22	Detailhandel - vrijetijd buitenshuis	0	0	10	0	102 m.
3.	Landingsweg 4	Bedrijf - autsloperij en autohandel	0	10	50	10	210 m.

4.	Heiweg 6	Agrarisch - schapehouderij	30	10	10	0	270 m.
5.	Scheidingsweg 1	Bedrijf - hondensport	0	0	30	0	290 m.
6.	Heiweg 8	Agrarisch - rundveehouderij	50	10	10	0	350 m.
7.	Rooiseweg 12	Bedrijf - autosloperij en kantoor	0	10	50	10	370 m.
8.	Landingsweg 9	Bedrijf - puinbrekerij	10	50	200	0	390 m.
9.	Scheidingsweg 6	Agrarisch - melkveehouderij	50	10	10	0	390 m.

Figuur 4.2: Overzicht richtafstanden (bron: VNG 2009, *Bedrijven en milieuzonering*).

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied, herijking' en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' is in figuur 4.2 de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied onderzocht. Aangegeven wordt welke afstanden uit de VNG brochure van toepassing zijn en getoetst wordt of hieraan kan worden voldaan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of met de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' (of andere milieubelastende functie) tot de meest dichtbij gelegen van de woning aan Rooiseweg 17. De betreffende richtafstanden zoals opgenomen in figuur 4.2 zijn de afstanden die gelden voor het zogenaamde gemengd gebied.

Uit de toetsing aan de richtafstanden blijkt dat voor alle milieuaspecten ruimschoots aan de richtafstanden ten opzichte van de woning aan Rooiseweg 17 wordt voldaan. Er kan dan ook worden aangenomen dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de omliggende bedrijvigheid. De afstanden zijn gemeten vanaf de grens van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' (of andere milieubelastende functie). Hiermee is aannemelijk dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Deze wijze van meten waarborgt dat de bedrijven hun volledige bestemmingsvlak kunnen blijven bouwen (ongeacht of het bestemmingsplan dit toelaat). Daarnaast is sprake een bestaande woning en blijven de reeds aanwezige afstanden intact.

Voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.8 Geurhinder

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;

- Er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals in paragraaf 4.7 aangegeven is het meeste dichtbij gelegen agrarisch bedrijf aan Heiweg 8 op ruim 350 meter van de planlocatie gelegen. Aan de richtafstand van 50 meter voor wat betreft het aspect geur wordt ruimschoots voldaan. Hiermee kan aangenomen worden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

Het aspect geurhinder behoeft hiermee geen nadere toetsing en vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.9 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Door middel van toetsing aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) kan beoordeeld worden of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de afwegingsaspecten uit het stappenplan. De ontwikkeling betreft de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is geen sprake van een veehouderij, waarmee er tevens geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaatsvindt. Daarnaast is er geen sprake van mestbewerking of -verwerking op de planlocatie. Binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie bevinden zich geen geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden. Binnen een straal van 1,0 kilometer van de planlocatie is wel één intensieve veehouderij gelegen. Dit betreft de varkenshouderij aan Schijndelseweg 75 met een PM₁₀ (endotoxine) emissie van 328 kg per jaar. De richtafstand voor endotoxine bedraagt 116 meter. Het bedrijf is op een afstand van 600 meter van de planlocatie gelegen. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er geen specifieke omstandigheden aan de orde zijn. Een nadere advisering vanuit de GGD kan in dit geval achterwege blijven. Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect volksgezondheid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.10 Akoestiek

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaaï vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat in verblijfsobjecten rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Op basis van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone met uitzondering van wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh is aangegeven dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigings- of uitwerkingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in een zone van een weg rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting van deze weg op gevels van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en hiermee wordt dus ook geen geluidgevoelig object in de zin van de Wgh (Art. 1.2 Besluit geluidhinder) toegevoegd. Voor onderhavig initiatief is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai dan ook niet aan de orde.

Industrielawaai

Voor wat betreft het Industrielawaai blijkt uit paragraaf 4.7 dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid tot de rand van het bouwvlak van de nabij gelegen bedrijven.

Voor wat betreft het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.11 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

De bestemmingswijziging naar Wonen leidt voor wat betreft de woning niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De oprichting van het bijgebouw ten behoeve van bed & breakfast zorgt wel voor een aantal extra verkeersbewegingen. Uitgaande van 6 verkeersbewegingen per dag per kamer, vinden bij een maximale bezetting van 10 personen (5 kamers) in totaal 30 extra verkeersbewegingen per etmaal plaats. Met behulp van de NIBM-tool is de verkeersaantrekkende werking van de bed & breakfast in kaart gebracht. De uitkomst van de berekening van de NIBM-tool is in figuur 4.3 weergegeven. Hieruit volgt dat de bed & breakfast een bijdrage van niet in betekende mate heeft op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	30
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

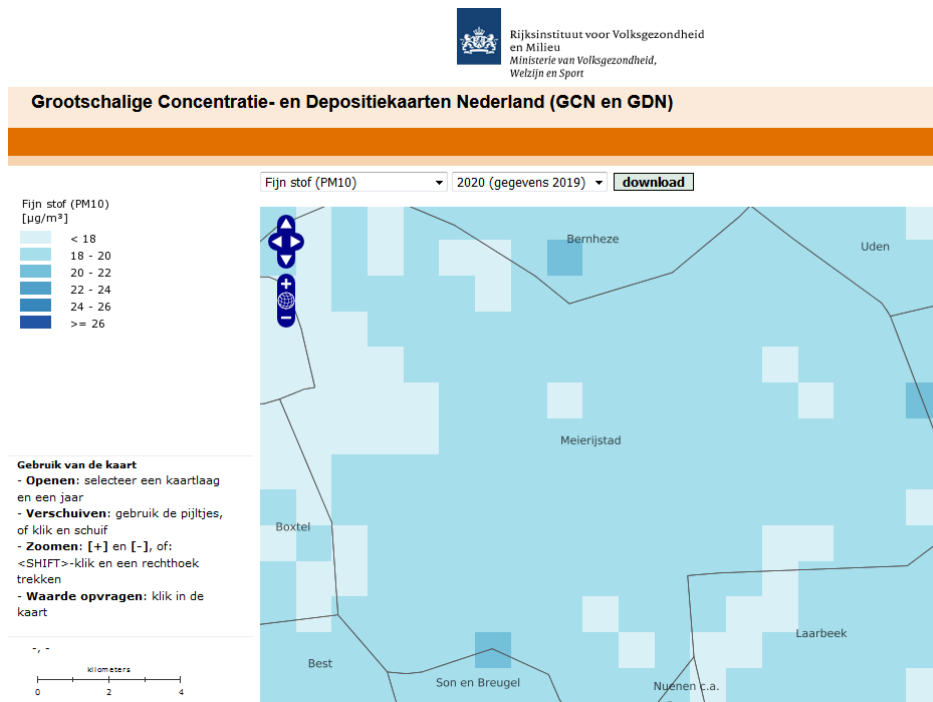
Figuur 4.3: Uitkomst berekening NIBM-tool 2020 (bron: www.infomill.nl).

Woon- en leefklimaat

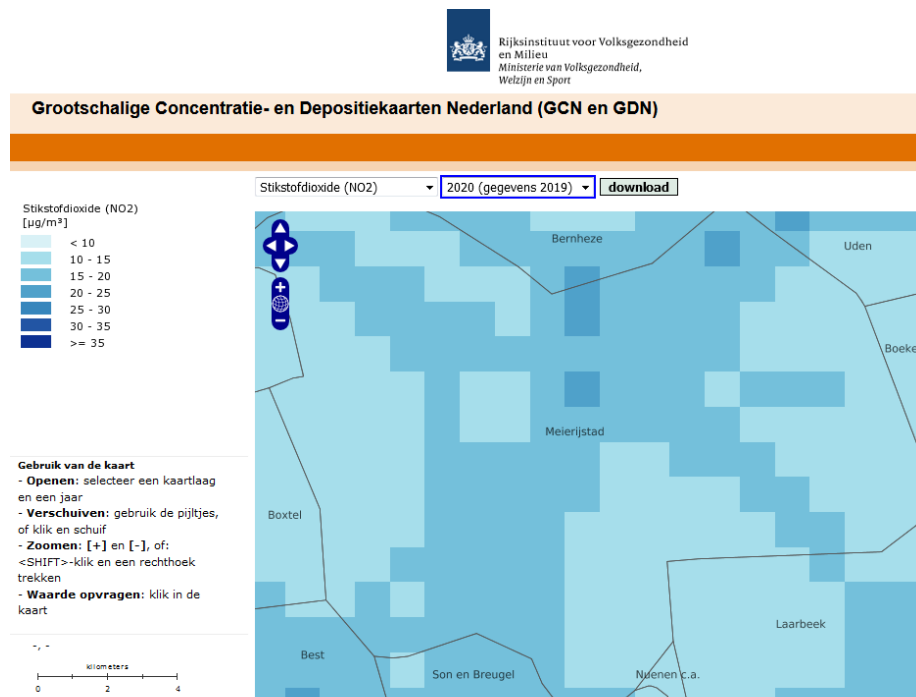
Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuren 4.4 en 4.5.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van de planlocatie ligt tussen de 18-20 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³ en op basis van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 31,2 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie ligt tussen de 15 en 20 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De conclusie is dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.



Figuur 4.4: GCN-kaart RIVM fijnstof (bron:geodata.rivm.nl).



Figuur 4.5: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide (bron:geodata.rivm.nl).

4.12 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

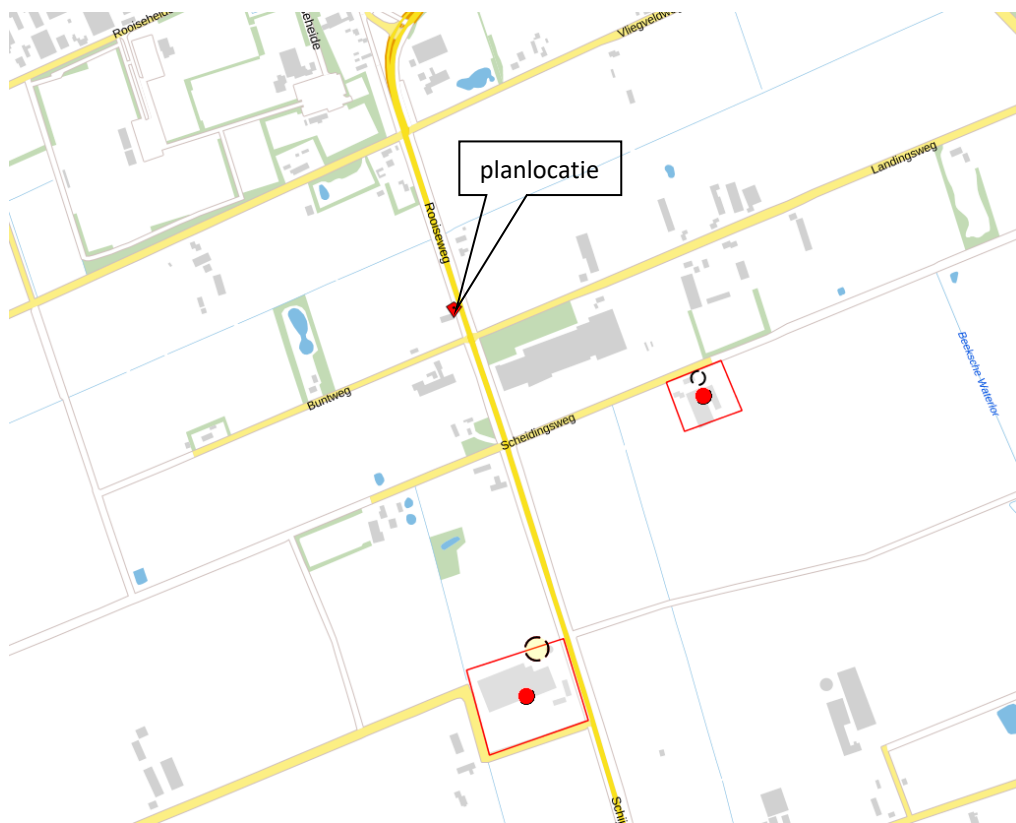
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Overige wet- en regelgeving

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

Beschouwing risicobronnen

Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied (zie figuur 4.6). Op ruime afstand van het plangebied is op een aardgasleiding (Z-544-03) gelegen. Daarnaast beschikt het bedrijf aan de Scheidingsweg 6 (Mts. Donkers) over een propaantank met een inhoud van 3 m³. Tot slot beschikt het bedrijf aan Schijndelseweg 75 (Van Erp Pork) eveneens over een propaantank met een inhoud 4,8 m³. Beide bedrijven zijn hiermee geen BEVI-inrichting.



Figuur 4.6: Uitsnede Risicokaart met planlocatie (www.risicokaart.nl)

HD-aardgasleiding Z-544-03

Ten noordwesten van het plangebied is op 1,5 kilometer de HD-aardgasleiding Z-544-03 gelegen. Deze leiding heeft een werkdruk 40 bar en een diameter van 4,25 inch. Deze leiding heeft externe veiligheidsrisico's voor de omgeving. De leiding maakt geen onderdeel uit van de structuurvisie buisleidingen.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt niet binnen de PR 10⁻⁶ contouren van de aardgasleiding. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het PR 10⁻⁶ contour van de propaantank aan Scheidingsweg 6 bedraagt 12 meter en is hiermee op ruime afstand van de planlocatie gelegen. Het PR 10⁻⁶ contour van de propaantank aan Schijndelseweg 75 be-

draagt 20 meter en is hiermee op ruime afstand van de planlocatie gelegen. Het plaatsgebonden risico vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

De propaantank van 3 m³ ligt op circa 390 meter afstand van het plangebied. De propaantank van 4,8 m³ ligt op circa 600 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied van beide propaantanks reikt niet over het plangebied. De HD-aardgasleiding is op ruim 1,5 kilometer van het plangebied gelegen. Hiermee is de planlocatie niet binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) en de 100% letaliteitcontour van deze leiding gelegen. Een verantwoording van het groepsrisico kan hiermee achterwege blijven.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De planlocatie ligt daarnaast niet binnen het invloedsgebied van de propaantanks en de aardgasbuisleiding, waarmee een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd is. Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor onderhavig initiatief.

4.13 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moeten zijn.

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie zijn geen gronden gelegen die in gebruik zijn als fruitboomgaard. Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.14 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het

Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied op ruime afstand van de hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

Het aspect hoogspanningslijnen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.15 Infrastructuur en parkeren

Verkeerskundig blijft de situatie ongewijzigd. De ontsluiting van de woning vindt plaats via de Rooiseweg. De ontsluiting van de veldschuur vindt plaats via de Buntweg. De bestemmingswijziging naar Wonen leidt voor wat betreft de woning niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor wat betreft de te realiseren bed & breakfast zal het aantal verkeersbewegingen wel licht toenemen als gevolg van deze ontwikkeling. De toename van het aantal verkeersbewegingen bedraagt maximaal 30 bewegingen per dag, zoals nader toegelicht in paragraaf 4.11 van voorliggende onderbouwing. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om deze minimale verkeerstoeiname te verwerken. Aanpassing van de Rooiseweg als gevolg van voorliggend initiatief is dan ook niet aan de orde.

Parkeren

De parkeernormen voor de gemeente Meierijstad zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'. De functie 'bed & breakfast' is niet specifiek opgenomen in deze nota, maar kan gelijk gesteld worden aan de functie 'hotel'. Uit de nota volgt dat in het buitengebied van Schijndel hiermee een parkeernorm van 1 parkeerplaats per kamer geldt. Gezien het feit dat bij voorliggend initiatief maximaal 5 kamers worden gerealiseerd, bedraagt het aantal te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van de bed & breakfast hiermee 5,0 plaatsen. De parkeernorm voor een vrijstaande woning in het buitengebied van Schijndel bedraagt op basis van de nota 2,4 plaatsen per woning. Het aantal parkeerplaatsen dient naar boven te worden afgerond en bedraagt hiermee voor onderhavig initiatief in totaal 8 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen dient op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied te worden gerealiseerd. In onderhavig geval is het perceel voldoende groot (4.550 m²) om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De 8 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Het aspect 'Verkeer en parkeren' levert dan ook geen belemmering op voor voorliggend initiatief.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend plan aangetoond. Een ruimtelijk plan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van 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 gemeente Meierijstad heeft geen exploitatiebijdragen aan het project, met uitzondering van de plankosten voor het voeren van de planologische procedure. Omdat het project niet valt onder de categorieën in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het project niet 'grexwetplichtig' en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De bovengenoemde plankosten worden op basis van de gemeentelijke legesverordening aan de aanvrager ten laste gelegd, waarbij voor initiatieven die meelopen met het Ontwikkelplan een gereduceerd legestartief geldt. In voorliggend geval is het kostenverhaal, inclusief de afspraken omtrent eventuele planschade, vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Meierijstad en initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals nader uitgewerkt in paragraaf 2.4 van voorliggende onderbouwing heeft voorafgaand aan het opstellen van onderhavig plan een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende percelen. De ondertekende verslagformulieren van de omgevingsdialoog zijn als bijlage opgenomen bij voorliggende onderbouwing. Alle omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Procedure

Het plan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad'. Het Ontwikkelplan is in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Daarnaast is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier. Het plan noopt voor wat betreft de planlocatie niet tot het maken van opmerkingen.