

Bestemmingsplan

Herontwikkeling gemeentehuis Schijndel

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.SCH001BP0012021P-VG01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Herontwikkeling gemeentehuis Schijndel
Datum: 28-09-2021
Projectnummer: 2020.161
Versie / status: 28-09-2021 / vast

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteurs: Teun van de Camp Msc. (planoloog) en mr. David Wintraecken (planjurist)
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1	Achtergrond en doel van het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2.	Beschrijving bestaande situatie	10
3.	Visie op plan(gebied)	11
3.1	Uitgangspunten	11
3.2	Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)	12
4.	Beleidsstoets	17
4.1	Inleiding.....	17
4.2	Rijksbeleid.....	17
4.3	Provinciaal beleid.....	24
4.4	Gemeentelijk beleid	31
5.	Archeologie en cultuurhistorie	42
6.	Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)	45
7.	Water	49
8.	Fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	51
9.	Milieu-hygiënische verantwoording	53
9.1	Inleiding.....	53
9.2	M.e.r.-beoordeling.....	53
9.3	Bodem.....	55
9.4	Geluid (wegverkeerslawaaï)	56
9.5	Milieuzonering (geur en industrielawaai)	58
9.6	Luchtkwaliteit	62
9.7	Externe veiligheid.....	66
9.8	Volksgesondheid in relatie tot veehouderijen	69
10.	Mobiliteit en parkeren	72
11.	Juridische planopzet.....	73



11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	73
11.2 Systematiek van de regels	73
11.3 Toelichting bestemmingen	74
12. Uitvoeringsaspecten	75
12.1 Economische uitvoerbaarheid	75
12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
13. Conclusie	76

Bijlagen

1. DTV Consultants, Parkeeronderzoeken Meierijstad, Deelrapportage Meierijstad, kenmerk: 190224/SBI, 1703-2020
2. Buro Maerlant, Ecologische quickscan, Schijndel Markt 20a, 17-11.2020
3. Tritium, Berekening stikstofdepositie ontwikkeling Markt 20a te Schijndel, kenmerk: 2106/033/CW-01, 25-06-2021
4. Vormvrije m.e.r.-aankmeldnotitie
5. Ingevuld formulier 'Historische toets t.b.v vrijstelling bodemonderzoek'
6. Adviesgroep K+, Transformatie gemeentehuis Schijndel Wegverkeerslawaa, Rapportnummer: Rm210010aaA0_03, 25-07-2021
7. Adviesgroep K+, Terrasgeluid, Projectnummer: m210010aa , 21-07-2021
8. Brandweer Brabant-Noord, Advies: Bestemmingsplan Herontwikkeling gemeentehuis Schijndel, 07-01-2021
9. Eindverslag omgevingsdialoog
10. Bezonningsstudie, 26-07-2021
11. Nota van zienswijzen



1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Achtergrond

Tot 1 januari 2017 was het pand waarop onderhavig planvoornemen betrekking heeft in gebruik als gemeentehuis van de voormalige gemeente Schijndel. Onder de vlag van de gemeente Meierijstad is het pand niet meer als zodanig in gebruik. Het wacht op een nieuwe gebruiksfunctie.

Het voormalige gemeentehuis bestaat uit een ouder en een nieuwer deel met daar tussenin een verbinding. Het oudere deel wordt door de gemeente getransformeerd tot bibliotheek, klantcontactcentrum en kunstexpositie. Het nieuwere deel wordt door initiatiefnemer getransformeerd. De bebouwing tussen beide panden is reeds gesloopt, waardoor thans sprake is van twee op zichzelf staande panden met daar tussenin een 'steegje'.

Onderhavig planvoornemen ziet op de herontwikkeling van het kantorendeel van het voormalig gemeentehuis Schijndel. Dit deel van het pand is gebouwd in de jaren 1990-1991. De maximale bebouwingshoogte bedraagt 15 meter en er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 90%.

Het gebouw wordt getransformeerd tot een appartementengebouw met maximaal 16 wooneenheden (waarvan 4 binnen de sociale huursector) en een horecafunctie aan de zijde van de Markt. Ten behoeve van de realisatie van een lift / trappenhuis vindt een functionele bouwuitbreiding plaats.

Groen vormt een belangrijk element bij de transformatie van het gebouw: het plan is geïnspireerd op de hangende tuinen van Babylon. Het idee achter het plan is 'een vintage jas met een nieuwe voering'. De bestaande buitenpatio wordt vergroot door een deel van de bestaande bebouwing af te breken. Hier wordt een openbare binnentuin gecreëerd, met royale balkons, terrassen en trappartijen.

Doelstelling

Doelstelling is om de realisatie van het onderliggende herontwikkelingsplan van kantoorpand naar appartementen en horeca planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze plantoelichting blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Ook blijkt hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen



het plangebied en de directe omgeving ervan. Kortom, deze plantoelichting onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

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

1. het motiveren van het wijzigen van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

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

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Markt 20a te Schijndel. Op navolgende luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven (bron: maps.google.nl).

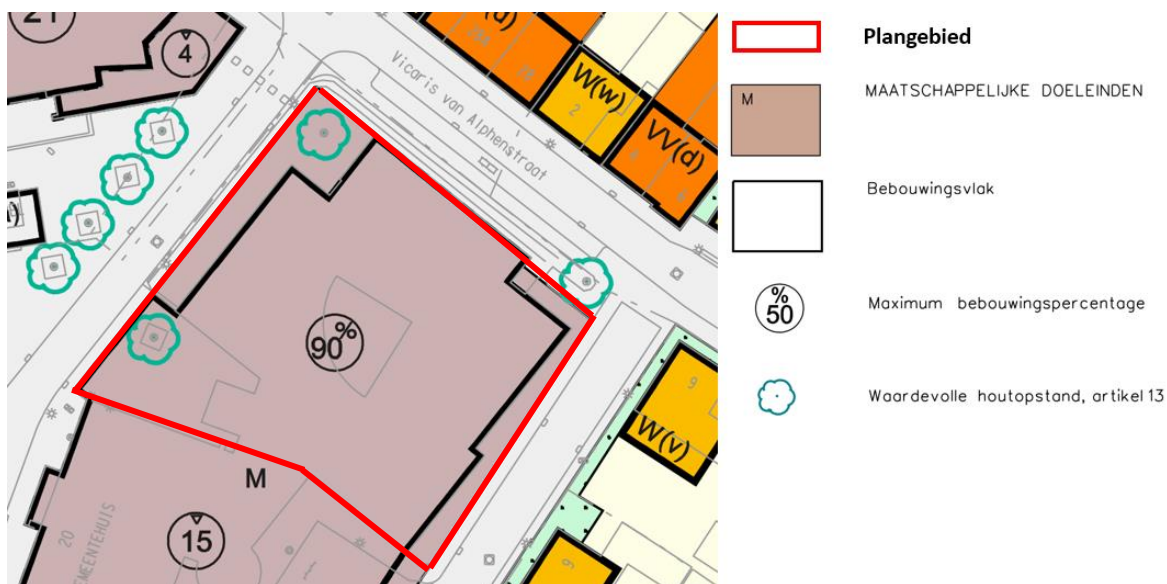


 Plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Centrum 2009” van de voormalige gemeente Schijndel en heeft de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’. Er geldt een bouwvlak met een maximum bebouwingspercentrage van 90% toegekend. Tevens is het centrum van Schijndel als ‘hoog archeologisch waardevol’ aangemerkt en is een ‘waardevolle houtopstand’ aangeduid binnen de grenzen van het plangebied. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van de plangebied het rood omlijnd aangegeven.



De gronden op de kaart aangewezen voor ‘Maatschappelijke doeleinden’ zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang, voorzieningen ten behoeve van lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, openbare dienstverlening en alle daarbij behorende voorzieningen.

Op de gronden met deze bestemming zijn toegelaten:

- gebouwen ten dienste van de bestemming;
- verhardingen, beplantingen, ontsluitingen, parkeerterreinen en speelplaatsen en voorzieningen die hierbij horen zoals verlichting en straatmeubilair;
- water, waterbergingen, infiltratievoorzieningen, hemelwatervoorzieningen, bergingsvoorzieningen en overig gebruik ten behoeve van de waterhuishoudkundige doeleinden;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ten dienste staan van deze bestemming.



- e. gebouwde bovengrondse en ondergrondse parkeer- of stallingvoorzieningen, ten dienste van de bestemming, zoals parkeer- en/of stallinggarages.

De gronden op de kaart aangewezen als 'waardevolle houtopstand' zijn bestemd als kwalitatief hoogwaardige groeiruimte voor de beschermwaardige boom. Binnen de groeiplaats boom is het verboden:

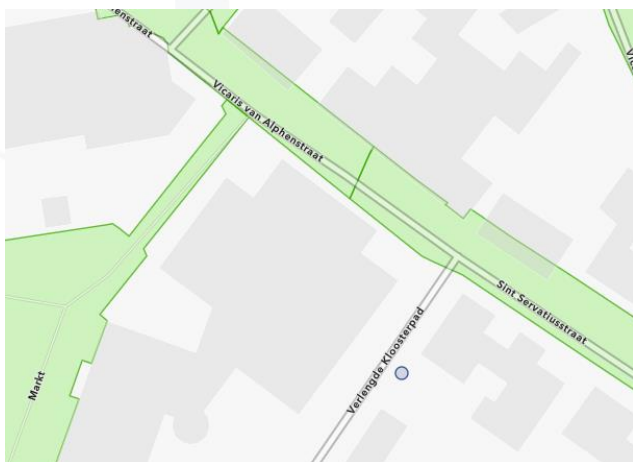
- a. bouwwerken op te richten;
- b. de maaiveldhoogte te wijzigen (dit betekent niet afgraven, niet ophogen en geen vervanging van grond, anders dan voor behoud van de houtopstand);
- c. verharding aan te leggen;
- d. de bodem te verdichten;
- e. de waterhuishouding te wijzigen;
- f. kabels en leidingen aan te leggen;
- g. stoffen of materialen op te slaan;
- h. elementen, materialen of vloeistoffen (anders dan water) in de grond te brengen;
- i. schafketen, toiletten, betonmolens of andere voertuigen, machines of bouwsels te plaatsen;
- j. bouwwerken te slopen met machines.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van bovenstaande verbodsbepalingen, indien uit een onafhankelijk deskundigenrapport blijkt dat de maatregel geen onomkeerbare negatieve gevolgen heeft voor de conditie en levensverwachting van de beschermwaardige boom. De gemeente bepaalt of een adviseur voldoende onafhankelijk en deskundig is.

Strijdigheid

Het totaalplan ziet op de herontwikkeling en transformatie van een kantoorpand (het kantorengedeelte van het voormalig gemeentehuis) naar woondoeleinden en lichte horeca. Daarmee voldoet het plan niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat het kantoorpand niet is bestemd voor wonen en horeca. Op de hoek Vicaris van Alphenstraat/Markt is een lift/trappenhuis voorzien. In de huidige situatie bevindt zich op deze plek een boom. De betreffende boom wordt op de Groene Kaart van de gemeente Meierijstad niet aangeduid als waardevol of monumentaal (zie uitsnede). De benodigde kap zal worden gecompenseerd door het groen inrichten van de binnentuin.





1.4 Leeswijzer

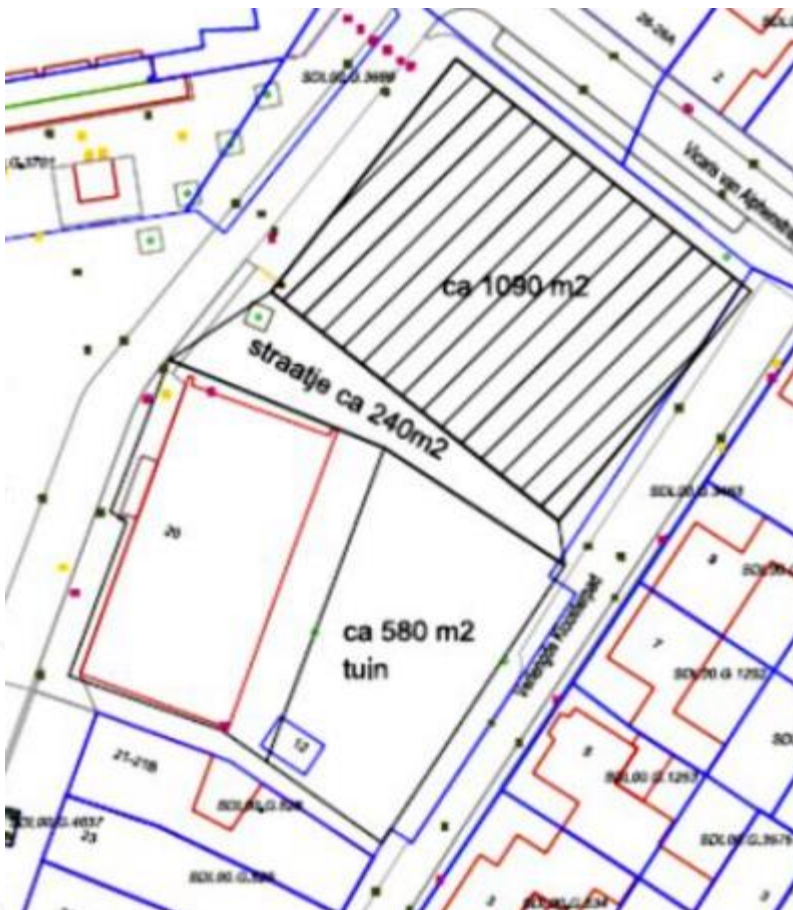
In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Hoofdstuk 5 behandelt de omgang met mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied. De hoofdstukken 5, 7 en 8 besteden respectievelijk aandacht aan de aspecten flora en fauna, water en mogelijk fysieke belemmeringen in de ondergrond. Hoofdstuk 9 geeft een verantwoording ten aanzien van milieu-hygiënische aspecten. Hoofdstuk 10 behandelt de omgang met de mogelijke wijziging in de situatie omtrent mobiliteit en parkeren. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11. De onderdelen economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 12 aan bod. Hoofdstuk 13 tot slot bevat de conclusie.



2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt in het centrum van de bebouwde kom van Schijndel, aan de Markt 20a. Het pand wordt in het noordwesten begrensd door de Markt (met aan de overzijde de Sint Servatius Kerk), in het noordwesten door de Vicaris van Alphenstraat/Sint Servatiusstraat en in het zuidoosten door het Verlengde Kloosterpad. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan een nieuw gecreëerd straatje/steegje welke het oude deel en het nieuwe deel van het voormalige gemeentehuis van elkaar scheidt.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie G, nummer 3460. Het perceel moet op de kadastrale ondergrond nog gesplitst worden van het andere, oudere deel van het voormalig gemeentehuis. De oppervlakte van het plangebied is circa 1.100 m². Op hoofdlijnen bestaat het plangebied uit het gestreepte vlak op navolgende afbeelding.



3. Visie op plan(gebied)

3.1 Uitgangspunten

Het huidige gebouw heeft een monotoon en naar binnen gekeerde uitstraling. De uitbreiding van het oorspronkelijke gemeentehuis in de jaren negentig heeft kenmerken van de Brabantse bouwstijl 'Bossche School'. Hoe verschillend ook, gebouwen geïnspireerd op de Bossche School zijn allemaal tamelijk rustige, rechthoekige gebouwen met muren van baksteen en vaak dikke betonnen balken boven diepliggende ramen en dikke betonnen dorpels eronder; opsmuk is er niet.

Navolgend zijn twee foto's opgenomen van de bestaande situatie ter plaatse (bronnen: tvschijndel.nl en maps.google.nl – streetview). De eerste foto is het pand gezien vanaf de Markt, de tweede foto betreft een weergave van het pand gezien vanaf het Verlengde Kloosterpad.



Navolgend is een foto met vogelperspectief op het plangebied (onderzijde) en haar omgeving opgenomen (ontleend aan tender Okko Project).



3.2 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)

Het totaal-/eindplan voorziet concreet in de ontwikkeling van:

- maximaal 16 appartementen;
- een horecavoorziening aan de Markt.

Aan de Markt presenteert het pand zich bescheiden tussen de drie aanwezige iconische gebouwen, de weten: de kerk, de Glazen Boerderij en het oude deel van het voormalige gemeentehuis.

Het plan dat initiatiefnemer voor ogen heeft refereert aan de hangende tuinen van Babylon. Volgens legendes liet koning Nebukadnezar een tuin aanleggen met verschillende terrassen, omringd door muren, begroeid met een keur aan ecosystemen om zijn kersverse echtgenote, Amytes, op te vrolijken. De naam Amytes komt oorspronkelijk van het oude Perzische; 'met goede gedachte'. In het plan dat initiatiefnemer voor ogen heeft, zullen



nieuwe bewoners zich direct thuis voelen in de inspirerende, bio-diverse woonomgeving in de luwte aan de markt; de hangende tuinen van Schijndel.

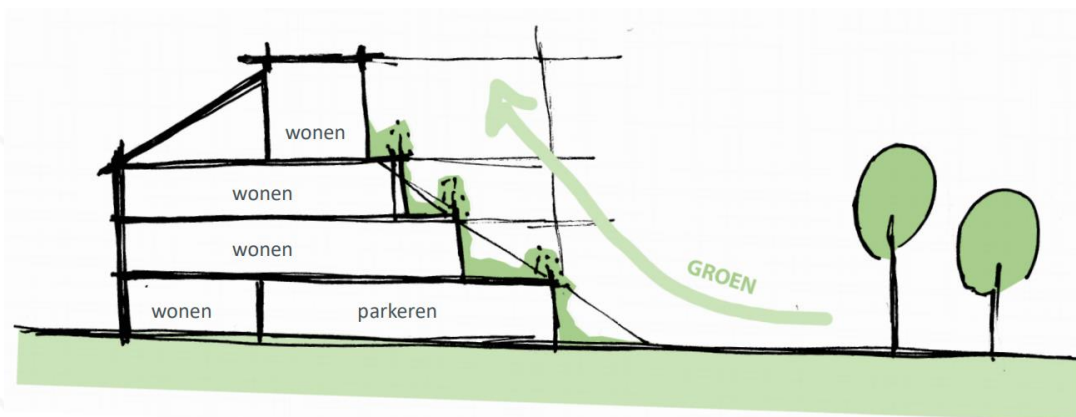
De Bossche School architectuur van de buitenzijde wordt in de plannen versterkt door een aantal ingrepen, maar zal de wat meer gesloten zijde blijven. De 'de voering van het gebouw', binnenzijde van het pand, ontstaat door de bestaande buitenpatio in het hart van het pand ruimtelijk te gaan vergroten. Appartementen worden met royale balkons en terrassen en trappartijen heel open en vriendelijk georiënteerd aan deze binnentuin die zo ook ruimtelijk in verbinding komt te staan met het pocketpark en de zonnige zijde van de locatie.

Er ontstaat een hybride samenspel tussen de wat meer gesloten Bossche school architectuur aan markt en laagbouw van de aangrenzende woonstraten en de open architectuur van de hangende tuinen aan de parkzijde. De groene 'voering' blijft vanuit de Markt net zichtbaar; genoeg om spanning op te roepen, niet te veel om de drie-eenheid te verstoren.

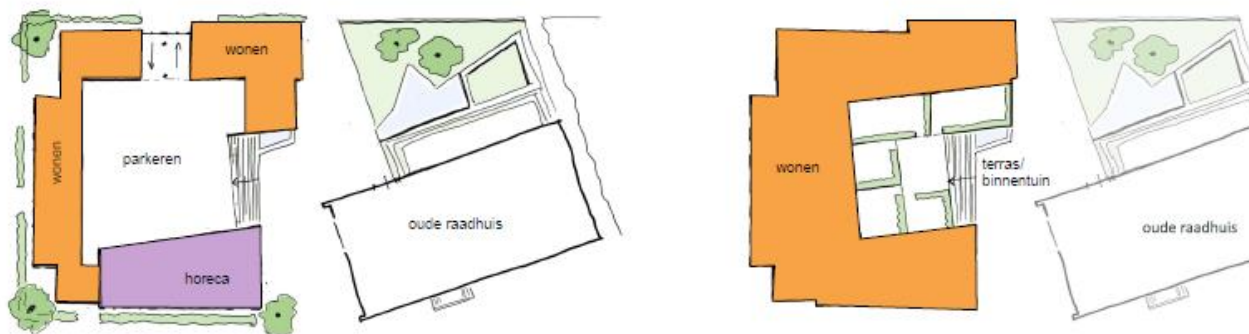
Om levendigheid in de straat te brengen wordt straks ook op maaiveld gewoond. Parkeren wordt deels in het bestaande gebouw opgelost. De aanwezige kelder zal worden gebruikt voor de benodigde bergingen.

Navolgend zijn enkele indicatieve impressies opgenomen. De opbouw die op onderstaande impressie is ingetekend op de hoek Markt - Vicaris van Alphenstraat/Sint Servatiusstraat zal in geringere omvang worden gerealiseerd.



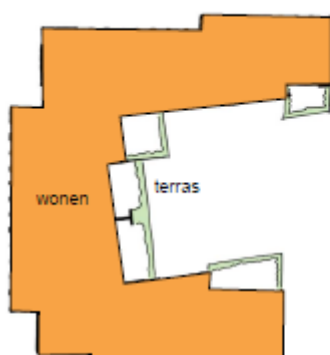


Navolgend zijn indicatieve plattegrondtekeningen opgenomen.

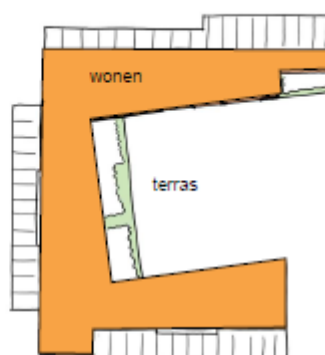


Begane Grond

1e Verdieping



2e Verdieping



3e Verdieping

Parkeren

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



Parkeren is een belangrijk aspect binnen deze herontwikkeling. Er zijn zorgen vanuit de omgeving over de parkeerdruk die wellicht te hoog wordt als er (extra) woningen worden ontwikkeld. Initiatiefnemer heeft derhalve alles in het werk gesteld om het parkeeraspect goed te regelen door te voldoen aan de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 c.q. het Paraplubestemmingsplan Parkeren.

In paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid) wordt nader ingegaan op het parkeeraspect.



4. Beleidstoets

4.1 Inleiding

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

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

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

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen. Uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet.



Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de ladder is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie om te vormen.

Doorwerking plan(gebied)

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

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



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Vanaf 2021 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).



De vier prioriteiten waar de NOVI zich op richt in de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planuitwerking heeft met name betrekking op 'sterke en gezonde steden en regio's' en in zekere zin ook op 'duurzaam economisch groeipotentieel'. De transformatie van het voormalige gemeentehuis van Schijndel draagt enerzijds bij aan de versterking van het centrum van Schijndel door de toevoeging van woningen welke een bijdrage leveren aan de woningbehoefte en het draagvlak van winkels en andere voorzieningen. Anderzijds zorgt de horeca voor de gewenste reuring en levendigheid op de Markt.

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

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

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het



bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

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

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

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



In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

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

Doorwerking plan(gebied)

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.

Marktsituatie

De gemeente Meierijstad streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen en een evenwichtige voorzieningenstructuur, waarvan horeca deel uitmaakt. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen, woningbouw en centrum-/horecavoorzieningen.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Zo wordt met dit plan de mogelijkheid gecreëerd om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Tevens wordt een woonmilieu geboden dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

De realisatie van horeca binnen het plangebied zorgt voor een afronding van de functies aan en op de markt en zorgt dat de 'hoek' van de markt en de verbinding naar het Pocketpark de gewenste reuring krijgt. De herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis naar horeca levert verder een belangrijke bijdrage aan het streven van de gemeente om het verblijfsklimaat en de levendigheid van de markt in Schijndel verder te versterken. Deze koers wordt ook benoemd in de Centrumvisie Meierijstad (2018).



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

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de groeibehoeft van de kern Schijndel, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

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

De horecafunctie wordt passend gevonden in het centrum van Schijndel, daar waar de meer publieksgerichte functies aanwezig zijn. Dit omdat het bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en relevantie van het centrum. Dat er reeds meerdere horecagelegenheden aanwezig zijn aan de Markt, geeft meer reden om een extra horecafunctie ter plaatse wenselijk dan wel acceptabel te achten.

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

Conclusie

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



4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

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

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

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang 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.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. 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.

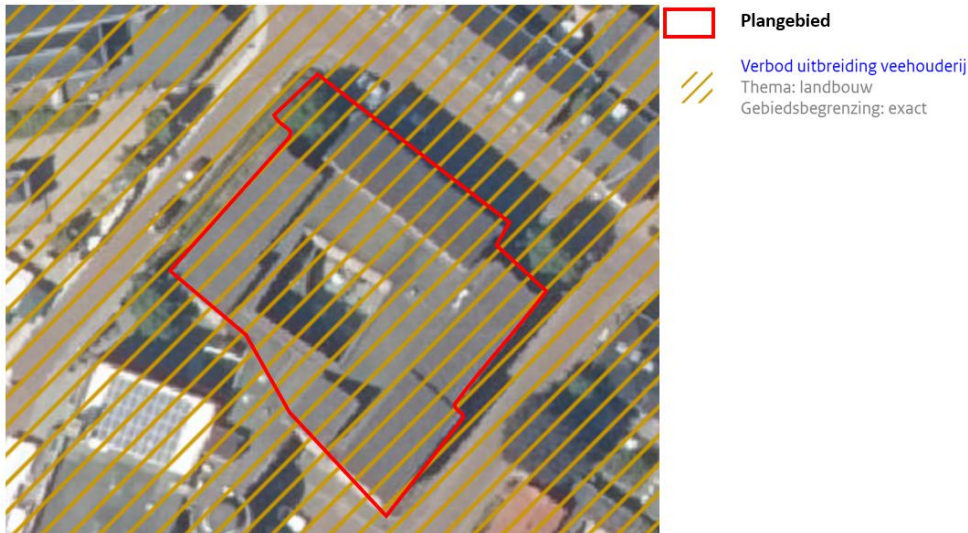
Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

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



Rechtstreeks werkende regels: landbouw

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



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

De aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen in een bestaand pand 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.



Onderhavige ontwikkeling betreft intensiever ruimtegebruik van 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.

Doorwerking plan(gebied)

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

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

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

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

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'Landelijke kern'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

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

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen betreft een functieverandering c.q. 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 het plangebied aangeduid als 'stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- Plangebied**
- Stalderingsgebied**
Thema: landbouw
Gebiedsbegrenzing: exact

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

Doorwerking plan(gebied)

De aanduiding 'Stalderingsgebied', binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

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





- Plangebied**
- Norm wateroverlast Stedelijk gebied
- Thema: waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact

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.

Doorwerking plan(gebied)

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 het plangebied, hebben plaatsgevonden.

Conclusie provinciaal beleid

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

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve



geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

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

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

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Woonvisie Meierijstad (2018), de Centrumvisie Meierijstad (2018), het Paraplubestemmingsplan parkeren en de Welstandsnota Meierijstad 2018. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting. Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel, Sint Oedenrode en Schijndel gefuseerd tot één gemeente: Meierijstad.

Woonvisie Meierijstad (2018)

Toetsingskader

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

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

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



1. *de dynamiek van de woningmarkt:*
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. *wonen, welzijn en zorg:*
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. *duurzaamheid:*
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. *leefbaarheid:*
een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente geeft tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen, eventueel met een zorgbehoefte, naar meer geschikte woningen stimuleren. De gemeente legt het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwoners (in met 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)

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

Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van bestaand vastgoed. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig



ruimtegebruik na. Het plan bestaat, naast een op te richten horeca-functie, uit de realisatie van (maximaal) 16 appartementen. 25% van de appartementen wordt gerealiseerd in het kader van sociale woningbouw.

De ontwikkeling van de appartementen is daarmee in lijn met het streven van de gemeente Meierijstad naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Meierijstad en in het bijzonder voor Schijndel.

Conclusie

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

Centrumvisie Meierijstad (2018)

Toetsingskader

De realisatie van horeca binnen het plangebied zorgt voor een afronding van de functies aan en op de Markt en zorgt dat de 'hoek' van de Markt en de verbinding naar het Pocketpark de gewenste reuring krijgt.

De Centrumvisie Meierijstad (2018) is er op gericht om het verblijfsklimaat en de levendigheid van de markt in Schijndel verder te versterken. De herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis naar een publiekstoegankelijke en centrumversterkende functie, zoals bijvoorbeeld horeca, levert daar een belangrijke bijdrage aan. Deze koers wordt ook benoemd in de Centrumvisie.

De behoefte aan horeca is te verdelen in kwalitatieve en kwantitatieve marktruimte. Kwantitatieve marktruimte: de 'Horecavisie en -beleid' Meierijstad' geeft aan dat voor winkels kengetallen als bestedingscijfers in fysieke winkels en gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak per branche relatief goed worden bijgehouden. Binnen de horeca zijn dit soort gegevens echter minder transparant. Ook is koopstromenonderzoek hier niet tot nauwelijks voorhanden. De kwantitatieve marktruimte is daarom moeilijk te concretiseren. Wel wordt er een terugloop in het aantal horecaondernemingen verwacht. Voor een aantal horecaondernemingen zijn afgelopen jaar principeverzoeken (binnen en buiten het centrumgebied) ingediend (en gehonoreerd). Hierbij wordt voorgesteld om de horecabestemming op te heffen ten behoeve van woningbouwontwikkeling.



Kwalitatieve marktruimte: de kwalitatieve marktruimte gaat vooral in op de locatie en versterking van het verblijfsklimaat: 'het maken van aantrekkelijke plekken'. De voorgestelde horecaontwikkeling vormt de afronding van het centrum en de markt, waarbij het gebouw belangrijk is en blijft als identiteitsdrager. 'Er is uitzicht op de markt, de kenmerkende glazen boerderij en voorziet in een terras 'aan de voet van de kerk'.

Doorwerking plan(gebied)

Om mogelijke overlast te beperken is gekozen om enkel dag- en avondhoreca toe te staan. Dit is ook zo geborgd in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Bij uitstek is de markt, waar ook de weekmarkt plaatsvindt, een locatie waar overdag en in de avond horeca wenselijk is omdat het iets toevoegt aan de belevingswaarde en verblijfswaarde van de markt en het centrum. Daarnaast levert de voorgenomen horeca, door haar ligging op de hoek Markt – doorsteek pocketpark, een positieve bijdrage aan de reuring en verbinding van het pocketpark met de Markt.

Het beleid, vastgelegd in de 'Horecavisie en –beleid Meierijstad', richt zich er daarbij ook op dat in de dorpscentra een versterking van het horeca-aanbod gewenst is. Hierbij wordt het 'ja-mits'- principe gehanteerd. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling wordt toegestaan mits:

- de ontwikkeling geen onevenredige inbreuk doet op het woongenot van omwonenden;
- de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling past bij de lokale infrastructuur;
- de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten.

Op basis van toetsing aan het vigerende beleid en de uitgevoerde onderzoeken, de geringe invloed op de bestaande infrastructuur en het geen afbreuk doen aan landschappelijke kwaliteiten kan worden gesteld dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

De horecafunctie wordt passend gevonden in het centrum van Schijndel, daar waar de meer publieksgerichte functies aanwezig zijn. Dit omdat het bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en relevantie van het centrum. Dat er reeds meerdere horecagelegenheden aanwezig zijn aan de Markt, geeft meer reden om een extra horecafunctie ter plaatse wenselijk dan wel acceptabel te achten.

Conclusie

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



Centrumvisie Meierijstad (2018).

Paraplubestemmingsplan Parkeren / Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

Toetsingskader

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het planvoornemen is uitgegaan van de parkeernormen uit het Paraplubestemmingsplan 'Parkeren' van de gemeente Meierijstad, vastgesteld d.d. 31 januari 2019, waaraan de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 is gekoppeld.

Doorwerking plan(gebied)

Auto-parkeren

In navolgende tabel is een berekening opgenomen van de totale auto-parkeerbehoefte van het planvoornemen, waarbij rekening is gehouden met dubbelgebruik. Het maatgevend moment betreft 'werkdag avond', met een totale parkeerbehoefte van afgerond 40 parkeerplaatsen (zie navolgende figuur).

Berekening parkeerbehoefte auto											
Functie	Aantal eenheden /aantal m2	Parkeernorm	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond*	Werkdag nacht	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag	
Woning etage duur	4	1,6 per woning	3,20	3,20	5,76	6,40	5,12	3,84	5,12	4,48	
Woning etage midden	8	1,5 per woning	6,00	6,00	10,80	12,00	9,60	7,20	9,60	8,40	
Woning etage goedkoop	4	1,3 per woning	2,60	2,60	4,68	5,20	4,16	3,12	4,16	3,64	
Woning bezoekers	16	0,3 per woning	0,48	0,96	3,84	0,00	3,36	2,88	4,80	3,36	
Horeca	175	9 per 100 m2 BVO	1,58	6,30	14,18	0,00	11,81	11,81	15,75	7,09	
Totaal autoparkeerplaatsen			13,86	19,06	39,26	23,60	34,05	28,85	39,43	26,97	
*Maatgevend moment											

Conform de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen berekend op basis van de parkeerbehoefte van de nieuwe functie op het maatgevende moment minus de parkeerbehoefte van de oude functie op datzelfde maatgevende moment, waarbij de nieuwe functie moet voorzien in de extra parkeerdruk die de ontwikkeling genereert. Het is daarbij niet vereist om het bestaande tekort aan parkeerplaatsen in de huidige situatie te compenseren in geval van wijziging van gebruik. In navolgende tabel is de parkeerbehoefte van het bestaande kantoorgebouw opgenomen. Daaruit komt naar voren dat op het maatgevende moment van het planvoornemen, zijnde de werkdagavond, een parkeerbehoefte bestaat van 4 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er 0 parkeerplaatsen op eigen terrein weergegeven. Dit betekent dat dit bestaande tekort van 4 parkeerplaatsen niet hoeft te worden opgelost bij realisatie van de nieuwe ontwikkeling.



Op navolgende figuur zijn al deze parkeergelegenheden in kaart gebracht, met daarbij een onderscheid in het soort parkeren

Berekening parkeerbehoefte bestaande situatie kantoorgebouw											
Functie	Aantal m2	Parkeernorm	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond*	Werkdag nacht	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag	
Kantoor zonder balie	3000	2,1 per 100 m2 BVO	63	63	3	0	3	0	0	0	
Kantoor met balie	530	2,5 per 100 m2 BVO	13	13	1	0	1	0	0	0	
Totaal	3530		76	76	4	0	4	0	0	0	
*Maatgevend moment beoogd planvoornemen											

De totale netto parkeerbehoefte die met inachtneming van bovenstaande aan het planvoornemen is verbonden resulteert in $40 - 4 = 36$ parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie worden binnen het plangebied op eigen terrein 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Conform artikel 3.1 van de Nota parkeernormen kan een deel van de parkeerdruk worden afgewenteld op de parkeergelegenheid in de omgeving, mits loopafstanden in acht worden genomen en de bezettingsgraad van deze parkeerplaatsen niet hoger uitkomt dan 85%. Dit dient te worden aangetoond met een onafhankelijk parkeeronderzoek. Inzake het planvoornemen zijn er 20 parkeerplaatsen die op het openbare gebied worden afgewenteld.

Ter voorbereiding op de herontwikkeling/transformatie van het voormalige gemeentehuis (Raadshuis + kantoorgebouw) heeft adviesbureau DTV Consultants in maart 2020 in opdracht van de gemeente Meierijstad een parkeeronderzoek uitgevoerd. Gemeente Meierijstad heeft dit onderzoek aan initiatiefnemer verstrekt om als zodanig te gebruiken voor onderhavig bestemmingsplan. Dit met als reden dat ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan het corona-virus dusdanig invloed heeft op de verkeers- en parkeersituatie dat de 'normale situatie' niet getoetst kan worden. Derhalve wordt het onderzoek dat gemeente Meierijstad uit heeft laten voeren toereikend bevonden. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 1.

DTV Consultants heeft onderzoek gedaan naar de parkeerbezetting en parkeermotieven betreffende alle parkeergelegenheden in het centrum van Schijndel..





Op basis van de parkeernota gelden maximale loopafstanden die aangehouden dienen te worden tussen de functie en parkeergelegenheid. Voor de functie 'wonen' bedraagt deze maximale loopafstand 100 meter en voor de functie 'horeca' is dat 200 meter. Derhalve kunnen niet alle op bovenstaande figuur weergegeven parkeergelegenheden worden beschouwd in het kader van het planvoornemen. Met inachtneming van de richtafstanden kunnen in ieder geval de parkeerterreinen aan het Catharinaplein, de Vicaris Aertsweg en Kluistraat worden beschouwd. Deze bevinden zich respectievelijk op 100, 125 en 200 meter afstand tot het plangebied en worden in navolgende figuur aangeduid met nummers 66, 76 en 5. In onderstaande tabel is voor deze parkeergelegenheden het resultaat van het onderzoek van DTV Consultants weergegeven. Tevens zijn hierin enkele kleinschalige parkeervoorzieningen opgenomen die nabij het plangebied zijn gelegen.



Nummer aanduiding parkeergelegenheid	Type parkeren	Capaciteit parkeer-gelegenheid	Hoogste bezettingsgraad piekmoment 'werkdag avond' (vrijdag 17.00-20.00 uur)	Resterende capaciteit in aantallen
5	Blauwe zone ma-za 8.00-18.00 uur	19	37%	11,97
66	Vrij parkeren	47	53%	22,09
72	Blauwe zone ma-za 8.00-18.00 uur	4	25%	3
73	Blauwe zone ma-za 8.00-18.00 uur	5	100%	0
76	Blauwe zone ma-za 8.00-18.00 uur	50	38%	31
80	Blauwe zone ma-za 8.00-18.00 uur	11	27%	8,03
Totaal		136		76,09

Bovenstaande parkeergelegenheden tezamen omvatten 136 parkeerplaatsen. Uit bovenstaande figuur kan worden geconcludeerd dat, m.u.v. de parkeervoorziening met nummer 73, de parkeergelegenheden zich in de huidige situatie ruim onder de maximale bezettingsgraad van 85% bevinden. Er is nog een totale restcapaciteit van afgerond 76 parkeerplaatsen over t.a.v. de in de tabel opgenomen parkeerplaatsen. Voor het planvoornemen zijn 20 parkeerplaatsen nodig. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er ruim voldoende capaciteit is om dit op te vangen in de openbare ruimte.

Weliswaar geldt voor veel van de aangeduide parkeergelegenheden dat dit 'blauwe zone parkeerplaatsen' betreffen, waarvoor geldt dat van maandag tot zaterdag tussen 8.00 – 18.00 uur maximaal 2 uur geparkeerd mag worden. Buiten deze dagen/tijden kan vrij geparkeerd worden. Ten aanzien van het planvoornemen geldt dat bezoekers van de horeca of de appartementen evenals kort-parkeren van bewoners van de appartementen derhalve overdag prima kan plaatsvinden binnen deze blauwe zone parkeerplaatsen. In de avonden en op zondagen is vrij gebruikt mogelijk, wat evenals geldt voor de parkeerplaatsen die zijn aangeduid met nummer 66.

Tot slot; voorheen waren er 15 parkeerplaatsen gelegen bij het Oude Raadshuis (aangeduid met nummer 71). Bij de herontwikkeling van het Oude Raadshuis door de gemeente is deze parkeergelegenheid komen te vervallen en is hiervoor een pocketpark in de plaats gekomen.



Indien ook rekening wordt gehouden met het wegvallen van deze 15 parkeerplaatsen blijkt dat er nog steeds voldoende restcapaciteit in de omgeving beschikbaar is om zowel deze 15 parkeerplaatsen als de voor het planvoornemen benodigde 20 parkeerplaatsen op te vangen.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de parkeergelegenheid in de omgeving van het plangebied voldoende capaciteit bevat om het beoogde planvoornemen, waarbij 20 parkeerplaatsen op de openbare ruimte worden afgewenteld, op te vangen.

Fietsparkeren

In navolgende tabel is een berekening opgenomen van de totale fiets-parkeerbehoefte van het planvoornemen, waarbij een onderscheid is tussen bewoners en bezoekers van de appartementen en de horeca (binnen en buiten).

<u>Berekening parkeerbehoefte fiets</u>				
Functie	Aantal eenheden /aantal m2	Parkeernorm fiets		
Appartement (met fietse	16	2,5	per woning	40,00
Woning bezoekers	16	0,75	per woning	12,00
Horeca (175 m2 binnen, 90 m2 terras)	265	18	per 100 m2 BVO	47,70
Totaal fietsparkeerplaatsen				99,70

De 40 fietsparkeerplaatsen voor bewoners van de appartementen worden inpandig opgelost (in het parkeergedeelte en in de kelder van het gebouw). De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de appartementen zullen buiten op eigen terrein gerealiseerd worden nabij de entree van het appartementengebouw. Omdat er twee entrees zijn is dit op de hoek Markt – Vicaris van Alphenstraat en/of op de hoek Vicaris van Alphenstraat – Verlengde Kloosterpad. De afgerond 48 fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de horeca worden opgevangen in de openbare ruimte. Op en rondom de Markt en aan de Hoofdstraat zijn hiertoe diverse fietsparkeergelegenheden gelegen.

Conclusie

Aan het planvoornemen is een netto auto-parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen verbonden, waarvan 16 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd. Met behulp van het onderzoek van DTV Consultants is voldoende aangetoond dat de resterende parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen conform de vereisten die daartoe gelden op basis van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 op de openbare parkeergelegenheid kunnen worden afgewenteld. Ook voldoet het planvoornemen aan de parkeernota ten aanzien van fietsparkeren.



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.

Welstandsnota Meierijstad 2018

Toetsingskader

De Welstandsnota Meierijstad 2018 is vastgesteld op 5 juli 2018. De welstandsnota heeft de ambitie om bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor iedereen in Meierijstad en geeft daarom nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen. De nota is gebaseerd op bestaand welstandsbeleid uit de nota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode, aangevuld met het actuele thema duurzaamheid. De verschillen in de nota's zijn genivelleerd door nog meer delen van het grondgebied welstandsvrij te verklaren. In die gebieden is voor nieuwe bouwinitiatieven wel een welstandsbeoordeling van toepassing.

Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot de gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In de overige gebieden blijft de welstandsbeoordeling beperkt tot de 'objectbeoordeling' (onder andere monumenten) of 'thema-beoordeling'(reclames).

De welstandsbeoordeling wordt niet volledig afgeschaft, maar wel overal waar het verantwoord is. De welstandsbeoordeling blijft beperkt tot:

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

Zodoende is er geen welstandsbeoordeling meer nodig voor de volgende initiatieven:

- Veel voorkomende (kleinere) vergunningplichtige bouwwerken. Deze werden voorheen beoordeeld aan de zogenaamde sneltoetscriteria. De initiatiefnemers krijgen nu dus meer vrijheden, maar tegelijkertijd ook een grotere verantwoordelijkheid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vergunningplichtige verbouwingen in alle kerkdorpen en de historische linten in de drie kernen. Nieuwe bouwinitiatieven op deze plaatsen worden wel beoordeeld aan de criteria nieuwbouw of de beoordelingscriteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het bestemmingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.
- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.



- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Specifiek voor het plangebied geldt dat het is gelegen in het centrumgebied van Schijndel. Het plan is nog niet in welstand geweest. Er heeft wel reeds een informele welstandstoets plaatsgevonden. De formele behandeling zal te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning plaatsvinden.

Conclusie

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



5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

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

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

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende 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 cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

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

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

Ten behoeve van de voorgestane, hoofdzakelijke functionele, wijzigingen ter plaatse van het voormalige gemeentehuis vinden nagenoeg geen of in ieder geval geen significante (bodem)graafwerkzaamheden plaats. Nagenoeg het gehele perceel is bebouwd en derhalve reeds geroerd. Het eventueel aanwezige archeologische bodemarchief is derhalve reeds verstoord. Enkel daar waar een extra aanbouw aan het bestaande vastgoed is voorzien, zal de grond geroerd worden. Echter, de oppervlakte daarvan reikt niet boven de 50 m². Derhalve wordt een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden. Tot slot kan worden vermeld dat het plangebied geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het planvoornemen in de weg staan.

Cultuurhistorie

Het plangebied c.q. het pand waarop onderhavig planvoornemen betrekking heeft, bezit geen monumentale status of anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.



Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



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

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid.

Doorwerking plan(gebied)

Initiatiefnemer heeft door Buro Maerlant een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uit laten voeren. Hierna zijn de conclusie en het advies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

Soorten

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

- *Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in te slopen en verbouwen deel van het plangebied zelf;*
- *Kans op de aanwezigheid van nesten van de huismus en/of de gierzwaluw (daken);*
- *Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).*

Effecten

Op basis van de aard en omvang van het plangebied en het feit dat in de regel preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Afhankelijk van het ontwerp/de geplande ingrepen kan het noodzakelijk zijn nader onderzoek naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing / het plangebied vast te kunnen stellen voorafgaand aan de ingrepen. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Doordat gedeeltelijk sprake is van in pandige verbouwing, bestaat de kans dat eventueel aangetroffen verblijfplaatsen kunnen worden gespaard.



Beschermde gebieden

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

Advies

Bij de totstandkoming van het ontwerp dient men rekening te houden met de aangetroffen potenties voor vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Geadviseerd wordt het definitieve ontwerp voor te leggen aan een ter zake deskundige (ecoloog). Op basis hiervan kan worden bepaald óf nader onderzoek benodigd is volgens onderstaande aanpak.

Vleermuizen

Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2017) te bestaan uit drie bezoeken in midden mei tot midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober, allen met een onderlinge tussenpoos van circa 20 - 30 dagen.

Vogels (gierzwaluw en huismus)

Gierzwaluw: Uitvoer 3 bezoeken in de periode 1 juni - medio juli met een tussenpoos van minimaal 10 dagen. De bezoeken worden gestart vanaf 1 1/2 uur vóór zonsondergang. Het onderzoek kan gedeeltelijk worden gecombineerd met het vleermuizenonderzoek.

Huisumus: Uitvoer twee ochtendbezoeken met een minimale tussenpoos van 10 dagen in de periode 1 april tot medio juni.

Aanpak vogels algemeen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, wordt aanbevolen rekening te houden met het broedseizoen en ingrepen zoals sloop, of het verwijderen van beplantingen, uit te voeren ná half juli en vóór half maart. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

Aanpak voor de uitvoering algemeen

Voorafgaand aan de feitelijke realisatie is het benodigd te bepalen of er een preventieve aanpak noodzakelijk is inzake vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Een ter zake deskundige kan hierin adviseren. Een mitigatieplan en eventuele ontheffing kan onderdeel uitmaken van deze aanpak.



Stikstof

De planlocatie bevindt zich op de Markt 20a in Schijndel. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Kampina & Oisterwijkse Vennen', ligt op een afstand van ca. 11,0 km ten zuidwesten van de planlocatie. Door de rijksoverheid is de 'Handreiking woningbouw en Aerius' beschikbaar gesteld. In deze handreiking is onderstaande tabel opgenomen. Deze tabel stelt dat bij een nieuwbouwplan tot 50 woningen op een afstand van tenminste 7 km van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hierbij geldt als aanvullende eis dat de woningen gasloos en haardloos dienen te zijn.

In aanvulling hierop wordt verwezen naar het uitgevoerde oriënterende onderzoek naar beschermde flora en fauna (zie [bijlage 2](#)), waarin ook is gesteld dat het plangebied niet ligt in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening en dat daarmee voldoende aannemelijk is gemaakt dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

De transformatie van het kantorendeel van het voormalige gemeentehuis Schijndel betreft een transformatie van een kantoorgebouw met gasaansluiting, naar een appartementengebouw met 16 appartementen die gasloos (en haardloos) worden uitgevoerd. Het plan omvat aanzienlijk minder dan 50 woningen en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied overschrijdt de 10 km ruim. Bovendien is er sprake van een transformatie waarbij het bestaande gebouw nagenoeg geheel gehandhaafd blijft en de werkzaamheden voornamelijk in het gebouw plaatsvinden. De 'aanlegfase' bij deze transformatie verschilt daarmee aanzienlijk ten opzichte van een nieuwbouwplan. Voor wat betreft de 'gebruiksfase' geldt dat deze zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie, bijvoorbeeld ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking. Nu heeft het gebouw een kantoorfunctie met ruimte voor ruim 100 medewerkers. Dit wordt getransformeerd tot een woongebouw met 16 gasloze appartementen en lichte horeca ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding.

Initiatiefnemer heeft door Tritium een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hierna is de conclusie letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als [bijlage 3](#) opgenomen.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de maximale planologische mogelijkheden geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Bovendien moet worden opgemerkt dat er



geen rekening is gehouden met interne saldering en dat er is uitgegaan van een 'worst-case' scenario, desondanks is er geen sprake van stikstofdepositie. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstof geen beperkingen oplevert ten aanzien van mogelijk ontwikkelingen binnen het plangebied.

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wnb te worden aangevraagd. Met bovenstaande motivering kan gesteld worden dat de beoogde transformatie geen effect heeft op de stikstofdepositie en dat derhalve een melding- of vergunningsplicht in het kader van de Wnb niet aan de orde is.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstof(depositie) zijn er – na het treffen van de geadviseerde vervolgacties met betrekking tot vleermuis, gierzwaluw en huismus – geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



7. Water

Toetsingskader

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

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

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

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

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de 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(gebied)

Ten behoeve van de voorgestane, hoofdzakelijke functionele, wijzigingen ter plaatse van het voormalige gemeentehuis vinden nagenoeg geen, of in ieder geval, geen significante graafwerkzaamheden plaats. Ook zal het verhard / bebouwd oppervlak niet significant toenemen in de nieuwe situatie

Mocht een evidente uitbreiding of oprichting van bouwwerken in een later stadium toch de wens zijn van de huidige of nieuwe bewoner(s)/eigenaren, 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 vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken. Een aanvullende watertoets zou dan één van de vereisten van bevoegd gezag kunnen zijn, om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Tot die tijd is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Conclusie

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



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

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gasen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gasen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.



Overige kabels en (buis)leidingen

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

Overige zonering

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

Conclusie

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



9. Milieu-hygiënische verantwoording

9.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen gronden aan de Markt 20a. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

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

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

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



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

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

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied (op grotere afstand dan 10 km van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen.

Uit de opgestelde aanmeldnotitie – zie bijlage 4 – blijkt dat er, gezien de kenmerken en plaats van de beoogde ontwikkeling in relatie met de potentiële effecten daarvan, geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zullen zijn. Op basis van deze aanmeldnotitie kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat geen milieueffectrapportage is vereist.

9.3 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van de voorgestane, hoofdzakelijke functionele, wijzigingen ter plaatse van het voormalige gemeentehuis vinden nagenoeg geen, of in ieder geval, geen significante graafwerkzaamheden plaats. Daar waar de grond wel wordt geroerd, worden in elk geval geen verblijfsfuncties gerealiseerd. Ook zal het verhard / bebouwd oppervlak niet significant in oppervlak toenemen en hebben ter plaatse nimmer potentieel bodembedreigende handelingen plaatsgevonden. Er is derhalve sprake van een geologisch neutrale situatie. De bodemkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

Volledigheidshalve is het ingevulde formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' als bijlage 5 opgenomen.

Conclusie

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

9.4 Geluid (wegverkeerslawaai)

Toetsingskader

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

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

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



Doorwerking plan(gebied)

Initiatiefnemer heeft door Adviesgroep K+ een onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai uit laten voeren. Hierna zijn de onderzoeksresultaten letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen.

5.2 Goede ruimtelijke ordening

5.2.1 Vicaris van Alphenstraat / St. Servatiusstraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

- In waarneempunt 1 en 2 zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 56 dB, zonder aftrek artikel 110g.

Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 51 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarde ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.

- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 4.3 kolom comforteis. Hieruit blijkt dat ten gevolge van deze weg een gevelgeluidwering van maximaal 23 dB dient te worden behaald. Omdat de appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem, wordt deze geluidwering voor dit pand uit 1990 in goede staat van onderhoud altijd behaald. Er is daarmee in de appartementen sprake van een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen.

5.2.2 Rietbeemdpad

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen Rm210010aaA0.wesi_03 16

en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 49 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 44 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde



*onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

5.3 Bouwbesluit

Het bouwbesluit stelt in deze situatie dat voor de gevelgeluidwering moet worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau. In het onderhavige geval betekent dit dat geen eisen worden gesteld.

Uit het oogpunt van gezondheid en comfort wordt geadviseerd wel maatregelen te treffen. Hierbij wordt geadviseerd ook uit te gaan van de gecumuleerde waarde. Dit betekent dat bij een gevel hogere eisen worden gesteld aan de gevelgeluidwering om te voldoen aan nieuwbouwniveau, te weten een gevelgeluidwering van maximaal 23 dB. Wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem toegepast, dan wordt gezien de leeftijd van het pand en de staat van onderhoud altijd aan deze waarde voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat in de appartementen.

Spoorweglawaai

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

Vliegtuiglawaai

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

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse



Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

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

Ad. 1

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

Ad. 2

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen zijn weliswaar niet exact berekend maar bedragen respectievelijk minder dan 2,0 en minder dan 5,0 ou_E/m³ (o.b.v. de regionale geurkaart) en de afstand vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt dan wel begrenzing van het dierenverblijf is meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidkundige advieswaarde.

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



Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Stap 3 van de VNG brochure vraagt ook om te kijken naar cumulatie met andere bronnen. In de omgeving zijn andere horeca-inrichtingen en terrassen aanwezig. Deze zijn op een zodanige afstand gelegen dat ze, bij regulier gebruik, geen relevante geluidsbijdrage veroorzaken op de appartementen. Ook ondervinden de appartementen aan de zuidwestzijde van het complex, waar het terras ligt, geen relevante geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer. Van cumulatie van geluid is daarom geen sprake.

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van de planlocatie komen namelijk diverse horeca-, commerciële (detailhandels-) en kantoorvoorzieningen voor, gemengd met woondoeleinden. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één afstandstrap worden verkleind en kan de richtafstand voor 'restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.' (SBI-2008: 552, 553), 'detailhandel voor zover n.e.g.' (SBI-2008: 47) 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (SBI-2008: 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82), 'kerkgebouwen e.d. (SBI-2008: 9491) van 10 m (en 30 m voor het kerkgebouw) gereduceerd worden tot 0 m. Hier kan aan worden toegevoegd dat de aanwezige bedrijfsfuncties reeds 'begrensd' worden door gevoelige woonfuncties die op kortere afstand liggen dan de onderhavige wooneenheden. De dichtst bij het plangebied gelegen horecavoorziening bevindt zich op een afstand van 50 meter. Hierbij kunnen worden genoemd: snackroom Van den Akker (Markt 21) en Mima Schoenmakerij (Vicariss van Alphenstraat 28). Tevens is aan de Vicariss van Alphenstraat 16 de Heilige Servatiuskerk gevestigd.

Behalve de diverse voorzieningen in de omgeving van het plangebied vinden er aan de Markt jaarlijks ook vele evenementen plaats. Voor deze evenementen zijn evenementenvergunning nodig, waarbij moet worden aangetoond dat deze voldoen aan de geldende geluidnormen in relatie tot de omgeving. Evenementen kunnen en hoeven in het kader van het bestemmingsplan niet te worden beschouwd.

De horeca die is voorzien bij de beoogde transformatie van het gemeentehuis betreft lichte dag- en avondhoreca. Het muziekgeluidniveau van deze horeca bedraagt maximaal achtergrondmuziek en zal derhalve de 70 dB niet overschrijden. In de planregels is aansluiting gezocht bij de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van andere horecagelegenheden aan de Markt.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaaï komt naar voren dat ten aanzien van de gevelgeluidwering voor de appartementen uit mag worden gegaan van het rechtens verkregen niveau. Vanuit het oogpunt van gezondheid en comfort wordt echter geadviseerd te voldoen aan nieuwbouwniveau, te weten een gevelgeluidbelasting van 23 dB. Middels



toepassing van een gebalanceerd ventilatiesysteem kan hieraan worden voldaan. Dit advies wordt door initiatiefnemer in acht genomen. Derhalve wordt gewaarborgd dat de appartementen geen overlast ondervinden van de in het plan opgenomen lichte dag- en avondhoreca of van de andere in de omgeving gelegen voorzieningen of evenementen.

Initiatiefnemer heeft door Adviesgroep K+ een onderzoek naar de gevolgen van het terrasgeluid van de beoogde horeca uit laten voeren. Hierna zijn de evaluatie en conclusie letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

Er worden 5 tafels aan de Markt geplaatst en 4 tafels in de doorsteek. Uitgangspunt bij de berekeningen is dat het terras in de dagperiode gedurende maximaal 9 uur geopend is. Dit is akoestisch mogelijk. De maximale niveaus ten gevolge van lachen van de bezoekers voldoen ook aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit / de VNG Brochure voor gemengd gebied.

Indien het terras gedurende 4 uren in de avondperiode in gebruik is, wordt niet voldaan aan Stap 3 van de VNG brochure. Het realiseren van het terras is dan niet wenselijk. Zou het terras gedurende 1 uur in de avondperiode geopend zijn (tot 20 uur), dan wordt wel aan stap 2 van de brochure voldaan. Om te kunnen voldoen aan Stap 3 zou het terras gedurende 3 uren in de avondperiode geopend kunnen zijn (dus tot 22 uur).

Om de geluidniveaus van Stap 3 acceptabel te vinden, moeten de overige geluidbronnen in de omgeving worden beschouwd. Uit het onderzoek wegverkeerslawaaï (Transformatie gemeente Schijndel, Wegverkeerslawaaï, rapportnummer Rm210010aaA0.wesi_02 d.d. 14-3-2021 van K+ Adviesgroep) blijkt dat de appartementen aan de zuidwestzijde van het complex geen relevante geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer ondervinden. De overige terrassen op de Markt zijn wat verder weg gelegen, zodat hier ook geen relevante bijdrage van te verwachten is. Ten behoeve van de levendigheid van de Markt en het plan zelf, alsmede de kansen voor een succesvolle horecalocatie te vergroten, zou de gemeente Meijerijstad kunnen overwegen om inderdaad de geluidniveaus van 55 dB(A) etmaalwaarde in het kader van een goede ruimtelijke ordening, toe te staan. Daarmee zou een terras op deze locatie tot 22 uur geopend kunnen zijn.

Opgemerkt wordt dat als het terras zou worden overkapt en/of verwarmd, er wel moet worden getoetst aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hiertoe dient een nieuw onderzoek te worden uitgevoerd.



Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie bevinden zich geen (boom)kwekerijen of fruitteeltbedrijven. In de directe omgeving zijn derhalve geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Spuitzones zijn om die reden niet aanwezig.

Conclusie

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

9.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in het effect van het plan op de luchtkwaliteit. 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.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

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

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



Doorwerking plan(gebied)

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

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

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

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

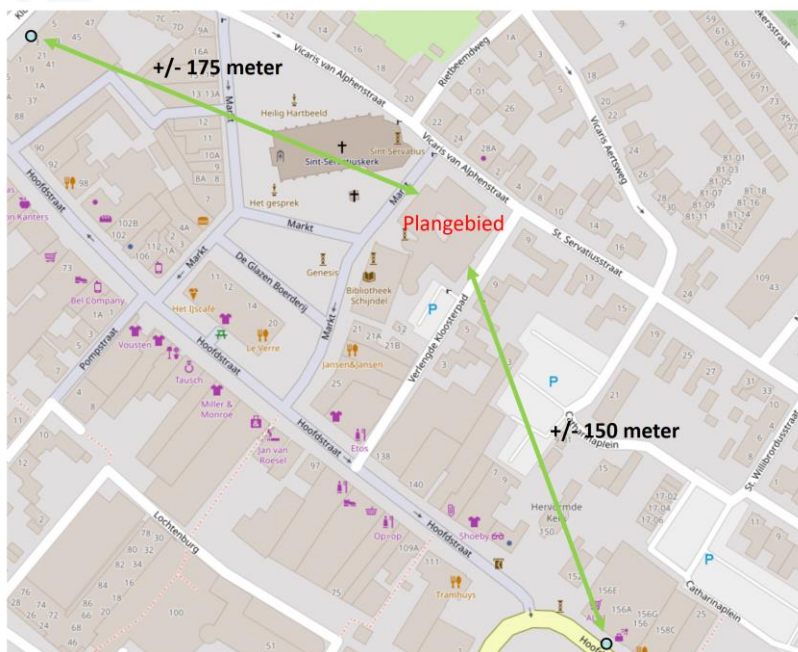
Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting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

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} nabij het plangebied weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgen maximale concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}:



- NO₂: 23,4 µg/m³
- PM₁₀: 20,6 µg/m³
- PM_{2,5}: 12,7 µg/m³



Rekenpunten				
Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³
30084	23.4	20.6	8.2	12.7
30087	19.7	20.0	7.7	12.5

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

- NO₂: 40,0 µg/m³
- PM₁₀: 40,0 µg/m³
- PM_{2,5}: 25,0 µg/m³

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

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



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

Conclusie

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

9.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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



Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

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

In hoofdstuk 8 is reeds uitvoerig ingegaan op de 'fysieke belemmeringen: (ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen'. In dat hoofdstuk komt ook het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) aan bod.

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant – zie navolgende uitsnede – kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. Het plangebied is niet omsloten door bestaande bedrijvigheid 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 het plangebied geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt



derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Externe veiligheid vervoer

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

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

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

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke



woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling, zo blijkt ook uit het van de Brandweer Brabant-Noord (zie [bijlage 8](#)). De brandweer stelt dat de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling. Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt daarom geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is volgens de brandweer geen reden voor nader advies.

Conclusie

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

9.8 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 (bestemmings)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/m³. 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 bevinden zich wel geitenhouderijen. Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich geen pluimveehouderijen.

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

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

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

- Er is sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling (slechts 1 extra woning);
- De afstand tot de geitenhouderij meer dan 1.500 meter bedraagt;
- Het gezondheidsrisico dat nieuwe bewoners lopen is aanzienlijk kleiner dan het risico van de bewoners, die nu in bestaande woningen op kortere afstand van de geitenhouderij verblijven;



- Er is geen sprake van cumulatie met andere overlast van onder andere geur en fijn stof, omdat andere veehouderijen op geruime afstand van de planlocatie zijn gelegen en de geitenhouderij aan de Buxtelseweg feitelijk al is beëindigd.

Initiatiefnemer heeft tevens de 'verklaring geitenhouderijen' getekend.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

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



10. Mobiliteit en parkeren

De gemeente Meierijstad streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Paragraaf 4.4 (onder het kopje 'Paraplubestemmingsplan parkeren') gaat nader in op het onderwerp parkeren.



11. Juridische planopzet

11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

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

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

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

11.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

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

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

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



- de aanduiding.

11.3 Toelichting bestemmingen

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor:

- wonen;
- lichte dag- en avondhoreca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend op de begane grond;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- internetverkoop;

met de daarbij behorende:

- verhardingen en parkeervoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 9.2;
- tuinen en groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor:

- erftoegangswegen, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten, inritten, aanstratingen en parkeervoorzieningen;
- terrassen en de daarbij behorende voorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- hondenuitlaatvoorzieningen;
- artistieke kunstwerken/objecten;
- geluidwerende voorzieningen;
- water, waterbergingen, infiltratievoorzieningen, hemelwatervoorzieningen, bergingsvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;
- evenementen en de daarbij behorende voorzieningen.

De voor 'Waarde – Archeologie' 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.



12. Uitvoeringsaspecten

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

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

Planschade

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

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 9 van deze plantoelichting.

Als gevolg van een ingediend zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 10.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader van 28 april 2021 tot en met 8 juni 2021 ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Daarnaast zijn de stukken digitaal raadpleegbaar (geweest) via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast en ter gewijzigde vaststellen aan de Gemeenteraad aangeboden. De Nota van zienswijzen is opgenomen als bijlage 11.



13. Conclusie

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

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

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

