Provincie Noord-Brabant

Memo

Integrale afweging

Aan
5.1.2.e

Ons kenmerk
C2318648/5294411

Datum
4 juli 2023

Contactpersoon
5.1.2.e
Bierema

Telefoon
(5.1.2.e

1. Plangegevens

Gemeente: Meijerijstad
Plantype: Bestemmingsplan
Plannaam: Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat ? Looierij ? Toon
Corsanummer: C2318648
Plan IDN:
Soort plan: Voorontwerp plan
Planhistorie:
Plancoördinator: 5.1.2.e
Datum integrale afweging: 4 juli 2023

2. Korte beschrijving van het plan

Binnen bestaand stedelijk gebied Schijndel wil de initiatiefnemer de huidige bebouwing slopen om er 69 appartementen voor terug te brengen. Hier was eerst horeca, een garage en detailhandel, daar komt dan nu de bestemming wonen.

3. Ligging plangebied ogv Interim-Omgevingsverordening

☒ Bestaand stedelijk
☐ Natuur Netwerk Brabant
☐ Groenblauwe Mantel
☐ Gemengd landelijk gebied

	Strijdig met IOV?	
	Ja	**Nee**
4. De basis op orde		
Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (art. 3.5. IOV)		
Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6 IOV)		

Datum
4 juli 2023
Ons kenmerk
C2318648/5294411

	Strijdig met IOV?	
	Ja	**Nee**
Toepassing lagenbenadering (art. 3.7. IOV)		
Toepassing meerwaardecreatie (art. 3.8. IOV)		
Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9 IOV)		
Waterwinning (art. 3.10, 3.11, 3.12 IOV)		
Stiltegebieden (art. 3.13 en 3.14)		

5. Natuur Netwerk Brabant	**Ja**	**Nee**
Bescherming van het NNB (art. 3.15 IOV)		
Externe werking op het NNB (art. 3.16 IOV)		
Nieuwe ontwikkelingen in NNB (art. 3.17 en 3.18 IOV)		
Herbegrenzing (art. 3.19 t/m 3.21 IOV)		
Compensatie (art. 3.22 e.v. IOB)		
Fysieke compensatie (art..3.23 IOV) zo ja aantal ha:		
Financiele compensatie (art..3.24 IOV), zo ja: bedrag:		
Ecologische verbindingszones (art. 3.25 IOV)		
Waterhuishouding en Watersystemen (art. 3.26 en 3.27 IOV)		

6. Cultuur	**Ja**	**Nee**
Aardkundige waarden (art. 3.28 IOV)		
Cultuurhistorische waarden (art. 3.29 IOV)		
Nieuwe Hollandse waterlinie (art. 3.30 IOV)		
Complex van cultuurhistorisch belang (art. 3.31 IOV)		

7. Groenblauwe mantel	**Ja**	**Nee**
Bescherming groenblauwe mantel (art. 3.32 IOV)		

8. Duurzame energie	**Ja**	**Nee**
Windturbines (art. 3.37 t/m 3.40 IOV)		
Zonneparken (art. 3.41 IOV)		

9. Stedelijke ontwikkeling	**Ja**	**Nee**
Duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 3.42 IOV)		X
Verstedelijking afweegbaar (art. 3.42 en 3.44 IOV)		
Stedelijke functies in kernrand (art. 3.45 IOV)		
Verkeer/wegen (art. 3.46 IOV)		

10. Veehouderijen

	Ja	**Nee**
Tijdelijk verbod geitenhouderijen (art. 3.47 IOV)		
Veehouderij in stedelijk gebied (art. 3.48 IOV)		
Veehouderij in landelijk gebied (art. 3.49 IOV)		

Datum
4 juli 2023
Ons kenmerk
C2318648/5294411

Nieuwe dierenverblijven (art. 3.50 IOV)		
Stalderen (art. 3.52 IOV)		
Afwijkende omvang veehouderijen (art. 3.53 IOV)		

11. Teeltbedrijven en overig agrarisch

	Ja	Nee
Grondgebonden bedrijven (art. 3.54 en 3.56 IOV)		
Glastuinbouw en kassen (art. 3.56, 3.63, 3.64, 3.65 IOV		
Overige agrarische bedrijven (art. 3.58 en 3.59 IOV)		
Agrarisch verwant/agrarisch technisch hulpbedrijven (art. 3.60 en 3.61 IOV)		

12. Niet agrarische functies in het buitengebied

	Ja	Nee
Burgerwoningen (art. 3.68 en 3.69 IOV)		
Bedrijfswoningen (art. 3.70 IOV)		
Bestaande niet-agrarische functies in het buitengebied (art. 3.71 IOV)		
Lawaaisporten (art. 3.72 IOV)		
Vestiging niet-agrarisch functies (art. 3.73 IOV)		
Afwijkende regels voor mestbewerking (art. 3.74 IOV)		
Vrijetijdsvoorzieningen (art. 3.75 en 3.76 IOV)		
Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (art. 3.78 IOV)		
Landgoederen (art. 3.79 IOV)		
Ruimte voor Ruimte (art. 3.80 IOV)		

Flexibiliteit

	Ja	Nee
Afwijking ivm maatwerk (art. 3.4. IOV)		
Nadere regels (art. 5.8 e.v.)		
Hardheidsclausule (art. 5.13 IOV)		
Ontheffing (art. 6.4 IOV)		

Adviezen aanwezig	Ja	Nee
Intern advies aanwezig	X	
Besproken in Beleidsoverleg RO		
Afgestemd in kwaliteitsteam		

Toelichting
Binnen bestaand stedelijk gebied Schijndel wil de initiatiefnemer de huidige bebouwing slopen om er 69 appartementen voor terug te brengen. Hier was eerst horeca, een garage en detailhandel, daar komt dan nu de bestemming wonen.
Er is sprake van een gemengd programma met woningen voor in ieder geval starters, senioren en eenpersoonshuishoudens en met differentiatie in prijssegmenten met 25% sociale huurwoningen. Ongeveer de volgende verdeling wordt aangehouden: 25% middeldure koopwoningen, 11% dure koopwoningen, 13% huurwoningen in het middensegment en 26% dure huurwoningen.

Volgens 5.1.2.e Het woningbouwprogramma is niet in lijn met de afspraken uit de regionale woondeal. Dit is geen ramp omdat het programma waarschijnlijk al voor de ondertekening van de woondeal is vastgelegd. We missen hier echter wel een uitleg over in de toelichting.
Wordt toegevoegd in de vooroverlegreactie.

Datum
4 juli 2023
Ons kenmerk
C2318648/5294411

Reactiebrief	**x**	**Ja**	(stukkenloop starten)
		Nee	(via advies opdrachtgever)

Signalering overige provinciale belangen

☐ Waterwinning (afdeling 2.1 IOV)
☐ Grondwater (afdeling 2.2 IOV)
☐ Bodem (afdeling 2.3. IOV)
☐ Lucht en geluid (afdeling 2.4 IOV)
☐ Infrastructuur (afdeling 2.5 IOV)
☐ Natuur (afdeling 2.6 IOV)
☐ Landbouw (afdeling 2.7 IOV)
☐ Omgevingswaarden (afdeling 4.1. IOV)