

Bestemmingsplan

Boxtelseweg 23 te Schijndel

Gemeente Schijndel

d.d.

Vastgesteld:

Ontwerp: 30 mei 2012

Concept: 12 oktober 2010

NL.IMRO.0844.BPBoxtelseweg23

Bestemmingsplan

Boxtelseweg 23 te Schijndel

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Aanvrager:

Winery & Herbs
Boxtelseweg 23
5481 VE Schijndel

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
T 073 – 217 35 81

INHOUD

I	PLANTOELICHTING.....	5
1	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Wettelijk kader.....	7
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PLAN.....	9
2.1	Huidige situatie.....	9
2.2	Beschrijving van het concept.....	10
2.3	Ruimtelijke gevolgen van het plan	12
3	BELEID	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal Beleid.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Vigerend bestemmingsplan.....	23
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	25
4.1	Flora en fauna.....	25
4.2	Landschappelijke inpassing.....	27
4.3	Cultuurhistorie en archeologie.....	28
4.4	Ruimtelijk-functionele aspecten.....	31
4.5	Mobiliteit en parkeren	32
4.6	Technische infrastructuur	34
5	MILIEUASPECTEN	35
5.1	Bodem	35
5.2	Geluid	35
5.3	Luchtkwaliteit.....	35
5.4	Externe veiligheid	36
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	37
5.6	Duurzaam bouwen	38
6	WATERPARAGRAAF.....	39
6.1	Beleid.....	39
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	39
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	40
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten.....	40
6.5	Overleg Waterschap	41
7	UITVOERBAARHEID	42
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	42
7.3	Grondexploitatie.....	42
8	JURIDISCHE PLANOPZET	43
8.1	Uitgangspunten.....	43
8.2	De gekozen bestemmingen	43
9	DE PROCEDURE	45
9.1	Vooroverleg.....	45
9.2	Te volgen procedure	45

Bijlagen bij de toelichting:

1. Bodemonderzoek (Tauw, 23 november 2007)
2. Inrichtingsplan (Brabants Landschap, 2010)
3. Quick scan Flora en faunawet (Agel Adviseurs, 23 mei 2012)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

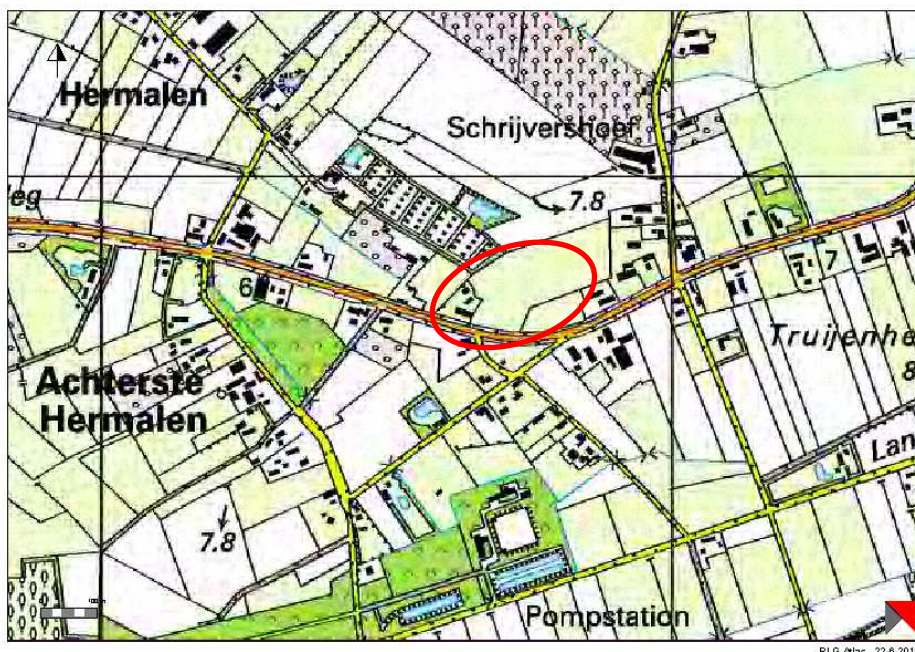
Door de heer en mevrouw Hermans is in 2008 een verzoek ingediend bij de gemeente Schijndel voor medewerking aan de realisering van een nieuw concept aan de Buxtelseweg 23 in Schijndel. Dit nieuwe concept heeft betrekking op het produceren van wijn, groente en kruiden en daarmee samenhangende activiteiten. Tegelijkertijd wordt op de locatie in samenspraak en op verzoek van de provincie Noord-Brabant een informatiecentrum voor het Groene Woud gerealiseerd.

Op deze locatie is momenteel een langgevelboerderij en bijgebouwen met een woonbestemming aanwezig. Om de plannen van Hermans mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locatie een passende bestemming te geven.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schijndel heeft bij brief van 13 april 2010 (kenmerk EVE/10.010121) te kennen gegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de plannen van Hermans. Daartoe dient deze partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Schijndel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Schijndel, sectie M, nr. 330. Het plangebied is ongeveer 2,5 hectare groot.



Figuur 1 : ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;

- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Boxtelseweg 23 in Schijndel, in het buitengebied. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele (voormalige) boerderijen. In de directe omgeving bevindt zich een recreatief tuinencomplex en een restaurant. De locatie wordt ontsloten via de Boxtelseweg, een provinciale weg.

Ter plaatse is een voormalige boerderij in gebruik als woning, het is een type langgevelboerderij. De boerderij is een voorbeeld van wederopbouwarchitectuur. Bij deze boerderij (262 m²) staan twee gebouwen, een loods van 127 m² en een schuur van 105 m². Totaal is er derhalve bijna 500 m² aanwezig. De gronden rondom zijn in agrarisch gebruik als bouwland en weiland. De bijbehorende gronden hebben een oppervlakte van circa 2,5 ha.



Figuur 2 : bestaande situatie

2.2 Beschrijving van het concept

De initiatiefnemer is voornemens om aan de boerderij Boxtelseweg 23 en de bijbehorende gronden een nieuwe invulling te geven. Deze nieuwe invulling omvat een combinatie van functies. De twee hoofdfuncties zijn het Winery & Herbs concept en het bezoekerscentrum Groene Woud.

De activiteiten die op het perceel plaats zullen gaan vinden betreffen de volgende zaken:

- een recreatieve functie in de vorm van het bezoekerscentrum Het Groene Woud waar recreanten die de omgeving bezoeken terecht kunnen voor informatie over de streek het Groene Woud (informatie over recreatie, cultuurhistorie, landschap en natuur);
- een agrarische functie in de vorm van het telen van gewassen, druiven en kruiden op de bijbehorende gronden;
- een educatieve functie in de vorm van informatievoorziening en cursussen/workshops over planten, kruiden, druiven en de verwerking ervan;
- ondergeschikte horeca in de vorm van een gebruikruimte en buitenterras waar de bezoekers onder meer eigengemaakte producten kunnen nuttigen;
- ondergeschikte detailhandel in de vorm van een verkoopruimte waar de zelfgeproduceerde producten verkocht worden;
- een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een minicamping voor maximaal 25 standplaatsen.

De verschillende onderdelen daarvan worden hieronder beschreven.

Onder de naam Winery & Herbs is een nieuwe functie bedacht. De heer Hermans wil op het perceel een "Winery & Herbs Hoeve" oprichten. Het concept is gebaseerd op het terugbrengen en het bewust worden van smaakbeleving. Hiertoe worden op eigen grond groenten, fruit, druiven (wijngaard) en kruiden geproduceerd. Deze zullen op het naastgelegen agrarische perceel gekweekt en verbouwd worden. De producten zullen op het bedrijf worden verwerkt tot consumeerbare producten waaronder eigen geproduceerde wijn en diverse soorten jam en kruiden. De productie zal zich laten kenmerken als biologisch, ambachtelijk en kleinschalig. Met de producten worden vervolgens op locatie diverse activiteiten ontwikkeld.

Naast het Winery & Herbs concept wordt op de locatie een informatiecentrum gerealiseerd voor het Groene Woud. Het informatiecentrum heeft een informatieve en educatieve functie over de streek. Dit informatiecentrum wordt gehuisvest in een nieuw te bouwen bezoekerscentrum. Door de provincie is voor Winery and Herbs als locatie voor een informatiecentrum voor Het Groene Woud (HGW) gekozen vanwege het thema dat het aanbod van de diverse thema's binnen HGW compleetert, de nabijheid tot De Geelders, de aansluiting op het fietsknooppuntensysteem en het samenspel met de horecavoorziening met parkeergelegenheid van de Boerenhofstee waarmee wordt samengewerkt. Het informatiecentrum geeft informatie in brede zin over de regio (geschiedenis, cultuurhistorie, natuur en landschap, recreatieve mogelijkheden) en dient als servicepunt voor bezoekers aan de regio.

Verwerking van de producten vindt plaats ten behoeve van de verkoop in de eigen productenwinkel, met een eigen assortiment met onder andere wijn, diverse soorten jam. De productenwinkel zal worden gevestigd in de bestaande boerderij of in het nieuw op te richten informatiecentrum "Het Groene Woud". Tevens zullen non-

food producten die passen bij de bedrijfsvoering worden toegevoegd aan het assortiment.

Omdat er vanuit de maatschappij steeds meer behoefte is aan kennis over de productie van landbouwproducten en de herkomst ervan, zal er op de Winery & Herbs Hoeve eveneens een sterk accent komen te liggen op educatie en informatie. Hierbij valt te denken aan het geven van workshops en cursussen (wijn maken en proeven, jam maken van zelf geplukt fruit etc.) over de productie van groenten en fruit, wijn en diverse soorten kruiden. Samenwerking met andere ondernemers in het gebied voor het opzetten van gecombineerde arrangementen en de afzet van producten behoort eveneens tot de mogelijkheden. Ook liggen er mogelijkheden om samenwerking/ alliantie met educatieve instellingen als scholen aan te gaan ter bevordering van de kennis van scholieren, variërend van basisschool tot hoger voortgezet onderwijs over de teelt van groenten en fruit. Op het bedrijf zullen eveneens rondleidingen worden verzorgd die aansluiten bij de productie en verwerking van groenten, fruit en kruiden.

Tevens zullen er op kleine schaal horeca activiteiten plaatsvinden die beperkt blijven tot het serveren van de eigen gemaakte en andere (streek)producten, waaronder wijn en bier en bijvoorbeeld een Brabantse koffietafel. Er worden geen grootschalige horeca-activiteiten (zoals een restaurant) op de locatie opgezet. De horeca activiteiten zullen vooral in het zomerseizoen plaatsvinden op een buitenteras.

Het bedrijf wil plaats bieden aan mensen die in een re-integratietraject zitten. Hierbij valt te denken aan mensen met een burnout, die overspannen zijn of als werkzoekende weer willen terugkeren in de maatschappij. Op dit moment vindt er reeds samenwerking plaats met een zorgboerderij en een middelbare school waarbij gezamenlijk producten worden verbouwd en verwerkt.

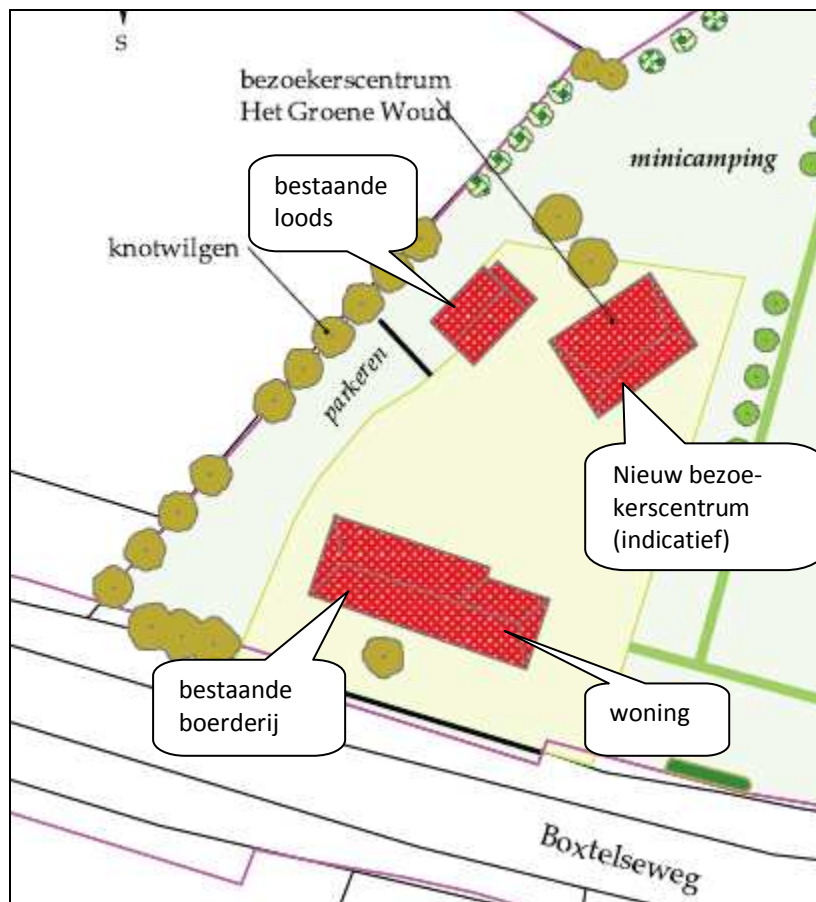
Daarnaast wordt op het bedrijf een minicamping opgericht met 25 plaatsen waar mensen kunnen verblijven. Het doel van de camping is onder andere de mogelijkheid bieden om week- en weekendarrangementen aan te bieden waarin de recreant bijvoorbeeld een druivenpluk- of snoeiweek kan beleven. Alles staat daarbij in het teken van educatie over de productie van groenten, fruit en kruiden. Tevens bestaat er de mogelijkheid om mee te werken aan de productie op het bedrijf en te genieten van de aangelegde natuur.

Het bedrijf en de gronden worden landschappelijk ingepast, in aansluiting op de natuurlijke en landschappelijke karakteristiek (kampontginning, Groene Woud). In samenwerking met het Brabants Landschap is een inpassingplan opgesteld voor het perceel. Dit plan voorziet onder meer in de aanleg van een paddepoel ten behoeve van de ontwikkeling van de natuur evenals een natuurwandelpad dat langs de buitenzijde van het bedrijfsperceel loopt. De aangeplante bomen en struiken en andere beplanting krijgen een duidelijke functie op het bedrijf. De aangelegde beplanting zal worden gebruikt voor educatieve doelstellingen en productie van levensmiddelen.

2.3 Ruimtelijke gevolgen van het plan

Het initiatief van Hermans is er op gericht om de huidige woonfunctie van het perceel te wijzigen naar een nieuwe bestemming. Het agrarische gebruik van de bijbehorende gronden blijft ongewijzigd. Het betreft hier een nieuw concept (Winery & Herbs). Een nadere uiteenzetting van de diverse functies van Winery & Herbs is hiervoor beschreven en in het bijgevoegde bedrijfsplan. De volgende functies zullen op de locatie aanwezig zijn:

- dagrecreatieve functie in de vorm van openstelling van grond en gebouwen voor bezoekers en het organiseren van workshops;
- educatieve en informatieve functie over de eigen producten en de streek Groene Woud;
- agrarisch gebruik van de gronden ten behoeve van de productie van groenten, fruit en kruiden en wijnbouw;
- de verwerking van eigen producten (groente- en fruitproducten, kruidenproducten en wijnmakerij);
- verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een minicamping;
- huisverkoop van streekproducten;
- kleinschalige horeca in de vorm van een boerenterras.



Figuur 3 : nieuwe situatie (situering nieuw bezoekerscentrum is indicatief)

De ruimtelijke gevolgen van het plan kunnen als volgt beschreven worden.

Het woongedeelte in de bestaande boerderij blijft gehandhaafd. Het achterste gedeelte van de boerderij wordt benut voor het Winery & Herbsconcept. In dit gedeelte van de boerderij zit de wijnmakerij, worden cursussen en workshops gehouden, worden agrarische producten bereid en verwerkt en wordt het winkeltje gevestigd waar de eigen producten worden verkocht (maximaal 25 m²). De boerderij blijft in haar verschijningsvorm en omvang ongewijzigd.

Een oude schuur van circa 127 m² wordt gesloopt en herbouwd als nieuw bezoekerscentrum. Nieuwbouw is noodzakelijk aangezien de bestaande schuur bouwkundig in zeer slechte staat is en niet geschikt (te maken) voor de functie als bezoekerscentrum. Het bezoekerscentrum zal ingericht worden voor educatieve en informatieve doeleinden, gericht op voorlichting en informatievoorziening voor recreanten en bezoekers van de streek het Groene Woud. In het bezoekerscentrum wordt tevens ruimte gecreëerd voor opslag van de wijnmakerij. Ook wordt hierin de kleine horecavoorziening gerealiseerd (maximaal 50 m²). Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal in het ontwerp van het nieuwe bezoekerscentrum tot uitdrukking komen.

De bestaande schuur van 105 m² aan de westzijde van het perceel blijft gehandhaafd. Deze schuur wordt gebruikt voor de opslag en stalling van machines en materieel voor het agrarisch gebruik van de gronden. Aan de achterzijde van deze schuur wordt een sanitaire ruimte gebouwd van circa 30 m² ten behoeve van de minicamping.

Aan de westzijde van het perceel komt een parkeervoorziening voor circa 30 auto's. Deze zijn toegankelijk vanaf de Buxtelseweg via een bestaande inrit aan de westzijde van de boerderij. Er wordt samengewerkt met het tegenovergelegen restaurant. Dit restaurant beschikt over een eigen parkeervoorziening voor ruim 100 auto's. In geval van zeer drukke momenten kan gebruik worden gemaakt van deze parkeervoorziening, wanneer de eigen parkeervoorziening niet toereikend zou zijn.

De onbebouwde agrarische gronden aan de oostzijde van het perceel (circa 2,5 ha) behouden hun agrarische functie voor de productie van groenten, fruit, druiven en kruiden. Deze gronden worden landschappelijk ingepast, aansluitend op de karakteristiek van een kamponginningslandschap. Voor de landschappelijke inpassing van deze gronden is door het Brabants Landschap een inpassingsplan opgesteld. Hiervoor is in 2010 een aanlegvergunning verleend. Met dit inpassingsplan wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van de Verordening Ruimte.

Aan de noordzijde van het perceel wordt, direct aansluitend aan het bouwperceel, een minicamping gevestigd ten behoeve van maximaal 25 standplaatsen. Voor deze minicamping is de realisering van een sanitaire voorziening noodzakelijk. Deze wordt aan de bestaande schuur gebouwd.

Bijgevoegd is een overzicht van de nieuwe situatie.



Figuur 4 : overzichtstekening nieuwe situatie (situering bezoekerscentrum indicatief)

3 BELEID

3.1 Nationaal beleid

De Nota Ruimte (2006) geeft de belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- borging van de veiligheid.

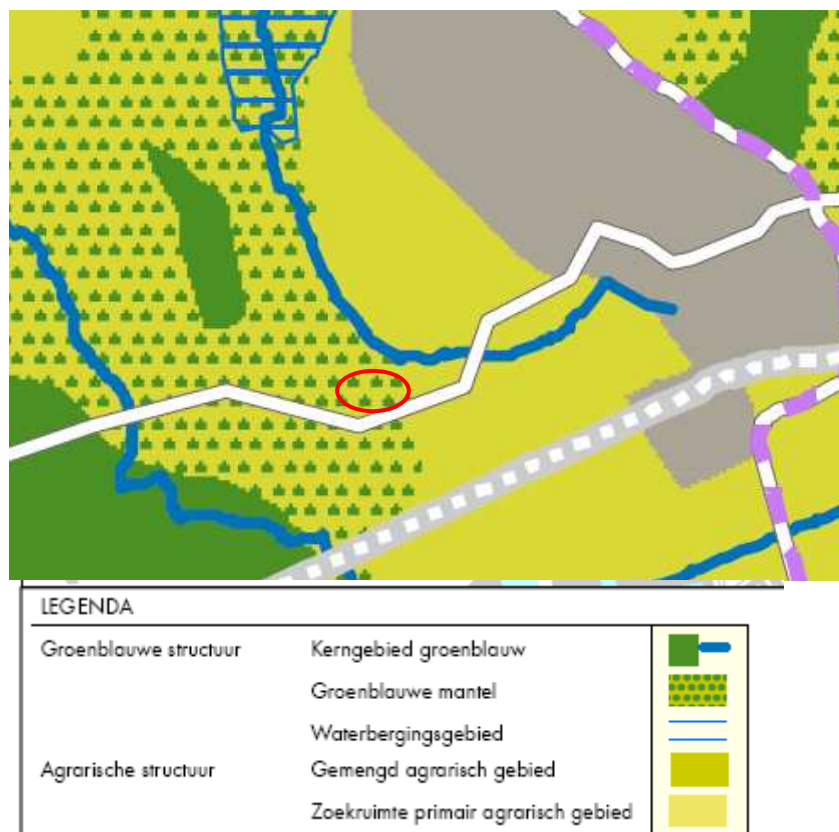
Het nationaal ruimtelijk beleid wordt geborgd in de AmvB Ruimte. Voor het plangebied is in dit geval van belang de aanwijzing van het Groene Woud als nationaal landschap. Het plangebied is gelegen in dit nationale landschap. Er zijn geen extra wettelijke voorwaarden voor de Nationale Landschappen. Wel geldt binnen de grenzen van een Nationaal Landschap een extra kwaliteitsbeleid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja-mits principe). Verder kunnen er nieuwe woningen voor de eigenbevolkingsgroei worden gebouwd ('migratiesaldo 0') en er is ruimte voor lokale en regionale bedrijvigheid. Grootchalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet mogelijk omdat deze niet verenigbaar zijn met de kernkwaliteiten.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de kaders van het nationale ruimtelijke beleid. Er wordt bijgedragen aan de bevordering van een vitaal platteland door de combinatie van een vorm van verbrede landbouw en de realisering van het bezoekerscentrum voor het Groene Woud. De kernkwaliteiten van het nationaal landschap worden verder versterkt door de landschappelijke inpassing van de agrarische gronden, waarmee de kenmerken van het kamponginningslandschap versterkt worden.

3.2 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

De Structuurvisie Noord-Brabant vormt samen met de Verordening Ruimte (fase 1 en 2) het ruimtelijk beleidskader van de provincie Noord-Brabant. Schijndel is gelegen in het landelijk gebied. Het plangebied ligt in de Groenblauwe structuur (deelgebied groenblauwe mantel). Deze gebieden worden gekenmerkt door gemengd agrarisch gebruik met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Beleidsmatig ligt in deze gebieden (onder meer) het accent op het versterken van de beleving van het landschap. Vormen van verbrede landbouw en extensieve recreatieve ontwikkelingen passen hierin, als voorbeeld van diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. Belangrijke voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is dat ze een positief effect hebben op bestaande en nieuw te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en recreatieve waarde van het landschap toeneemt.



Figuur 5 : uitsnede ontwerp Structuurvisie Noord-Brabant 2010

Beleid

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen zoals het verschijnsel wijst dat aan het oppervlak kan treden op de Peelrandbreuk in Oost Brabant.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden (omgevingstoets). Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik (hoofdstuk 4.4). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij, zoals opgenomen in de reconstructieplannen, worden gerespecteerd. Dit is in hoofdstuk 7 verder uitgewerkt. Recreative ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk als hierdoor ook een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

Bron: *Structuurvisie Noord-Brabant 2010*

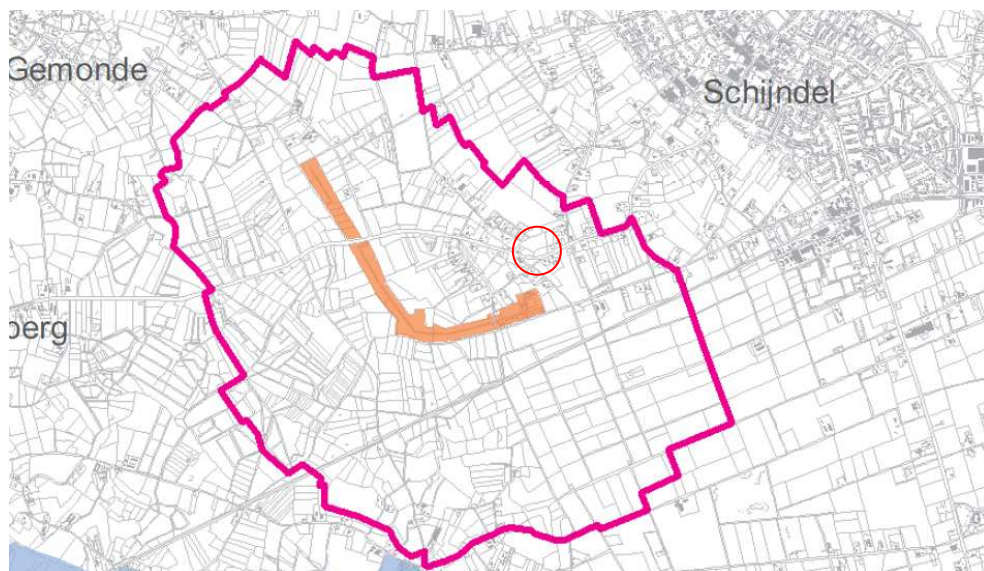
Toetsing van het plan aan het provinciale beleid laat zien dat het binnen de hoofdlijnen van het beleid past, gelet op: de koppeling die gemaakt wordt tussen buitengebied en samenleving gericht op beleving, het extensieve recreatieve karakter, de versterking van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten.

Vanaf 1 maart 2011 is de provinciale Verordening Ruimte van kracht. De verordening bestaat uit kaarten en regels waarmee gemeentes rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen. De verordening bevat regels voor:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in de aanduidingen: boringsvrije zone, groenblauwe mantel, Nationaal landschap Groene Woud en cultuurhistorisch vlak.

Voor dit plangebied zijn van belang de regels voor ruimtelijke kwaliteit, water, groenblauwe mantel en niet-agrarische ontwikkelingen.



Figuur 6 : Verordening Ruimte, kaart Water (boringsvrije zone)



Figuur 7 : Verordening Ruimte, kaart Natuur en landschap (groenblauwe mantel)

De regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit hebben betrekking op de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Onder zorgvuldig ruimtegebruik wordt verstaan dat de ruimtelijke ontwikkeling zich dient te voltrekken binnen het bestaande bestemmingsvlak. Uitbreiding is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke verbetering wordt met dit plan invulling gegeven door:

- instandhouding van monumentale boerderij;
- vervanging van oude schuur door bezoekerscentrum met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling;
- kwaliteitsverbetering van het landschap door de aanleg van beplanting en herinrichting van de agrarische gronden in aansluiting op de karakteristiek van het kamponginningslandschap. Dit gebeurt op basis van een met het Brabants Landschap ontwikkeld landschappelijke inpassingsplan.

De ontwikkeling van het informatiecentrum vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak.

Op de kaart Water is het plangebied gelegen in een boringsvrije zone. In deze zone dient de beschermende kleilaag in de bodem, met het oog op de drinkwaterwinning, behouden te blijven. Deze bevindt zich op grote diepte. Het plan ziet niet op werkzaamheden waarbij de beschermende kleilaag aangetast wordt.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel vindt in het plangebied plaats door herinrichting van de agrarische gronden. Dit leidt tot aanleg van beplanting en inrichting passend bij het

kampontginningslandschap. De cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van deze gronden, worden in het bestemmingsplan gewaarborgd door een beschermende regeling op te nemen voor werkzaamheden die zouden leiden tot verstoring of vernietiging van de kwaliteiten ter plaatse. Dit geldt ook voor de bescherming van het kleinschalig cultuurlandschap waar het plangebied deel van uitmaakt. Als onderdeel van het nationaal landschap Groene Woud dienen de kernkwaliteiten van dit landschap behouden, beschermd of hersteld te worden. De kernkwaliteiten van het nationaal landschap Groene Woud zijn: het groene karakter, de kleinschalige openheid, de samenhang tussen de beken, essen, kampen, bossen en heiden en de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant.

In de Verordening worden regels gegeven voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. In de groenblauwe mantel is realisering van een dagrecreatief terrein mogelijk mits:

- dit niet leidt tot een bij de aangewezen bestemming behorende gebruiksactiviteit van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare: het bestemmingsvlak voor bebouwing wordt circa 3500 m² groot;
- dit niet leidt tot een grootschalige voorziening: uit het bedrijfsplan blijkt dat er op jaarbasis circa 20.000 bezoekers verwacht worden (gemiddeld circa 400 per week). De provincie hanteert voor een grootschalige voorziening een norm van 100.000 bezoekers per jaar;
- Uit het bestemmingsplan moet blijken dat de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert: het betreft een klein bestemmingsvlak van circa 3500 m². Deze omvang is afgestemd op het beoogde gebruik van de gronden voor bebouwing, parkeren en open ruimte.
- Verder dient de bouwmassa te passen bij de omgeving en de beoogde ontwikkeling: er is een zeer geringe toename van bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de nieuwbouw van het bezoekerscentrum wordt eerst een bestaand gebouw gesloopt. Qua bouwhoogtes zal aangesloten worden op de gangbare maatvoering voor het buitengebied. Een beperkte uitbreiding van bebouwing is vanuit provinciaal oogpunt aanvaardbaar;
- Er dient een positieve bijdrage geleverd te worden aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken: deze positieve bijdrage wordt geleverd door de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan voor de agrarische gronden en het perceel zelf. Dit leidt tot een herinrichting van de agrarische gronden (ruim 2 hectare), de aanleg van nieuwe beplanting en natuurlijke elementen zoals een paddepoel. Daarbij wordt aangesloten op de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving als kleinschalig cultuurlandschap.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past in de beleidskaders van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening en de regels van de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Schijndel beschikt over een Structuurvisie Buitengebied (2011) waarin de uitwerking heeft plaatsgevonden van het provinciale BIO beleid. In deze Structuurvisie is het plangebied gesitueerd binnen het bebouwingscluster 'Schrijvershoef-Boxtelseweg'. De structuurvisie dient als gemeentelijk toetsingskader voor

nieuwe ontwikkelingen. Voor het cluster Schrijvershoef-Boxtelseweg wordt aangegeven dat er sprake is van een cluster met meerdere gemeente open linten. In de visie is het oostelijk perceelsgedeelte (de agrarische gronden) aangemerkt als zichtvenster dat behouden dient te blijven.



Figuur 8 : Structuurvisie Buitengebied Schijndel

Voor de (toekomstige) ruimtelijke kwaliteit is van belang dat:

- er solitaire 'werk'percelen ontwikkeld worden met een stevige erfbeplanting;
- behoud en versterking van de uitstraling van het open landelijke gebied door behoud en versterking van doorzichten naar het achterliggende landschap;
- aan de Boxtelseweg een strakke achtergevelrooilijn realiseren;
- bij hergebruik of bestemmingswijziging sturen op (gedeeltelijke) sloop van opstallen of een betere inpassing van de locaties.

Functioneel is aan de Boxtelseweg ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe economische functies. Dit past binnen het beeld van het reeds sterk gevarieerde lint. Dit dient zich te beperken tot het hergebruik van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. De uitstraling van deze activiteiten hoort te passen bij het karakter van het bebouwingscluster. In bijgevoegde tabel is een schematisch overzicht opgenomen van de beleidsuitgangspunten voor de bebouwingsconcentratie Schrijvershoef-Boxtelseweg.

Schrijvershoef - Buxtelseweg	
Mogelijke functies	- Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 en 3a tot maximaal 400 m². - Opslagactiviteiten - Kleinschalige recreatieve activiteiten (dag- en verblijfsrecreatie) - Beroep aan huis
Doelstellingen voor het cluster	- Behoud karakteristieke langgevelboerderijen - Oplossen van ruimtelijke knelpunten - Versterken van landschappelijke waarden
Randvoorwaarden	- Algemene voorwaarden⁴⁸ - Gedeeltelijke sloop gaat voor (volledig) hergebruik (terugbrengen bebouwingsoppervlakte van stallen) - Handhaven achterrooilijn - Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden - Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld⁴⁹
Inzet van strategieën	- Contracten voor sloop van stallen + investeren in landschap - Sloop van stallen en sociale investeringen (opruimwerkzaamheden) - Ruimte voor ruimte (alleen indien het een specifiek ruimtelijke knelpunt kan oplossen)

Tabel 1 : Overzicht van de mogelijkheden in bebouwingsconcentraties gerelateerd aan de doelstellingen en de randvoorwaarden per concentratie

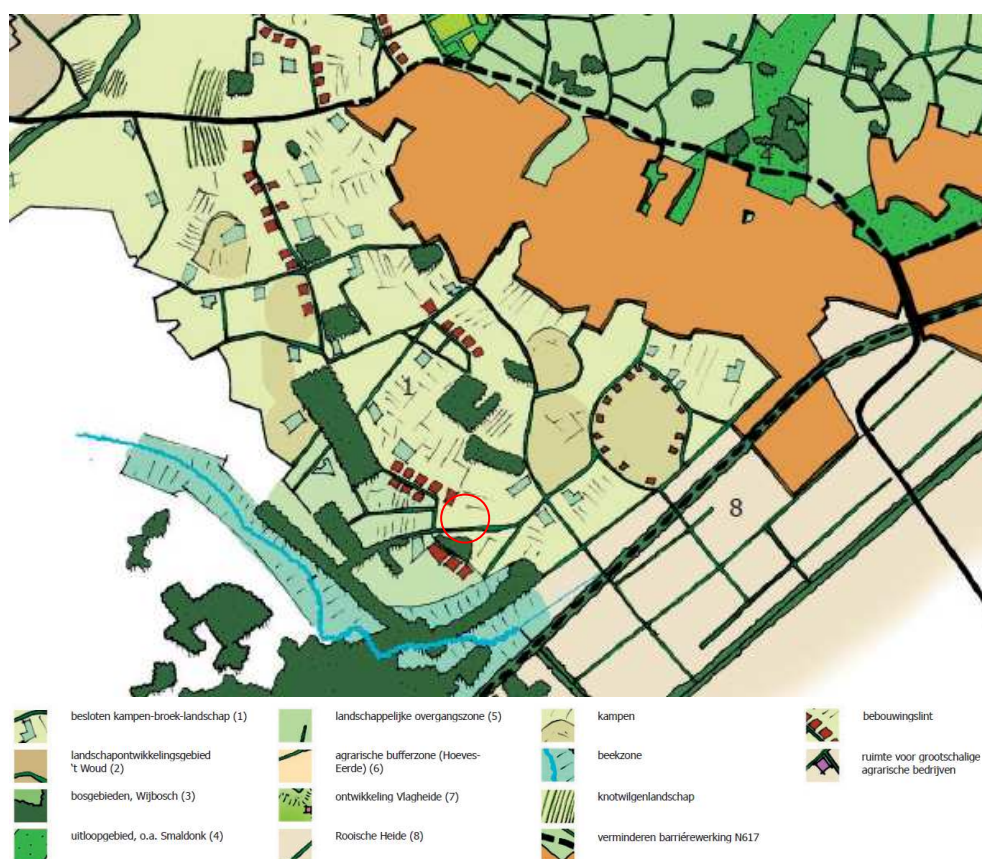
Naast de ruimtelijk-functionele mogelijkheden voor de bebouwingsconcentraties, geeft de Structuurvisie tevens de randvoorwaarden die vanuit ecologie gelden aan de hand van modellen. Voor de omgeving Buxtelseweg heeft dit betrekking op de modellen voor: Kamsalamander, Grote Modderkruiper, Steenuil, Vleermuis. Hier vloeit vanuit de Structuurvisie voort dat alleen toename van bebouwing (nieuw- of herbouw) mogelijk is, wanneer deze gepaard gaat met een netto afname van bebouwing (door sloop van opstallen). Mogelijk negatieve effecten die hierbij kunnen optreden moeten gecompenseerd worden.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor de Winery & Herbs en het bezoekerscentrum voor het Groene Woud inpasbaar is binnen de visie voor de bebouwingsconcentratie Schrijvershoef-Buxtelseweg:

- de mogelijke functies voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en kleinschalige recreatieve activiteiten sluiten aan op de beoogde ontwikkeling voor de Buxtelseweg 23 d.m.v. de wijnmakerij, bezoekerscentrum en minicamping;
- met de plannen wordt bijgedragen aan het behoud van een karakteristieke langgevelboerderij door daar een nieuwe economische functie aan te geven;
- de landschappelijke en ecologische waarden worden versterkt door de herinrichting van de agrarische gronden.

De gemeente beschikt over een Landschapontwikkelingsplan uit 2007. De gemeente Schijndel waardeert het buitengebied als een visitekaartje van de gemeente. Niet alleen voor recreanten, toeristen, bezoekers of eventuele nieuwe bedrijven en bewoners, maar ook voor de huidige gebruikers van het buitengebied. De bewoners moeten zich er in thuis voelen en trots zijn op het landschap dat zijzelf en hun voorouders hebben gerealiseerd. Het is een landschap met een herkenbare identiteit waar zowel een emotionele als een economische waarde aan verbonden is. De gemeente wil stimuleren dat dit landschap verder wordt versterkt, dat de land-

schappelijke kwaliteit is in te zetten voor recreatie en toerisme en niet in de laatste plaats dat de plaatselijke bevolking van dit landschap kan genieten, mede doordat het goed toegankelijk is. Om dit te bereiken is een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Hierin wordt, uitgaande van de bestaande kwaliteiten, de gewenste ontwikkeling vastgelegd en worden met verschillende betrokken partijen concrete afspraken gemaakt om die gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren door projecten uit te voeren.



Figuur 9 : uitsnede Landschapontwikkelingsplan, Visie

In het Landschapontwikkelingsplan is het plangebied gelegen in het besloten kampen-broek landschap. Het beleid voor deze gebieden is hieronder schematisch weergegeven.

1. besloten kampen-broeklandschap	
landschappelijke typering	• menging van kampen en broekgebied • kwaliteit van kampen verschilt: zuidelijk meest gave kampenstructuur • geleidelijke overgangen, alleen scherpe overgang met Rooische Heide
landschappelijk streefbeeld	• behouden contrast onbebouwd broekgebied, bebouwd kampenlandschap • versterken natte karakter broekgebied en overgang naar de beekzone van de Beekse Waterloop • in de kampen dient bebouwing uitsluitend langs randen te zijn gelegen • maximaliseren houtteelt en gebruik voorpootstroken en uitbreiding van het gebruik van knotwilgen op perceelsranden • behoud de voor kampen karakteristieke perceelsstructuur in het gehele deelgebied
specifiek te behouden elementen	• het ensemble van de karakteristieke verkaveling van een bosontginning en de Creijspot, het natuurgebiedje bij de Welse Kamp, de restanten van de streepjes-verkaveling en de aanwezige knotwilgen • de voor kampen karakteristieke kavelstructuur in het gehele deelgebied, waarbij zowel de buitenranden als de interne verkaveling van de kampen behoudenswaard zijn. • doorkijkjes in lintstructuren • behoud zandwegen
functioneel streefbeeld	• agrarisch woonlandschap • de omgeving van het ensemble Creijspot – Welsekamp inrichten als 'cultuurhistorisch landschapspark' ten behoeve van educatie en natuur-/landschapsbeleving • recreatief medegebruik stimuleren door het gebied toegankelijk te maken via recreatieve fiets- en wandelpaden, met name vanuit de kern richting het ensemble Creijspot – Welsekamp en richting De Geelders. • verblijfsvoorzieningen passend binnen de sfeer van plattelandstoerisme stimuleren in de vorm van bed & breakfast bij (voormalige) boerderijen of door kleinschalige kampeertreinen in boomweiden (bij agrarische bouwblokken) toe te staan, zodat ook het inplanten van nieuwe boomweiden wordt bevorderd.

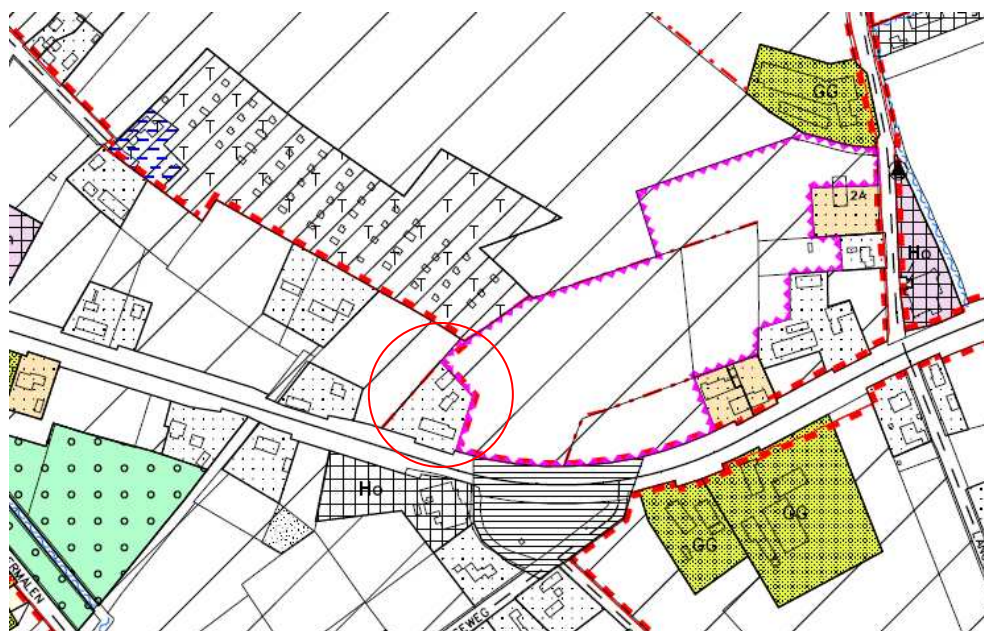
Het plan voor de Boxtelseweg 23 past op de volgende manier binnen het streefbeeld van het Landschapsontwikkelingsplan:

- er is een inrichtingsplan opgesteld in samenwerking met het Brabants Landschap dat aansluit op de karakteristiek van een kamponginning;
- behoud van de typerende verkavelingstructuur;
- toevoeging van beplanting in de vorm van landschapsbomen, knotwilgen en struweel/haag/singel;
- aanleg van een poel met rondom een kruiden-ruigtestrook;
- het recreatieve medegebruik wordt gestimuleerd door de agrarische productievelden open te stellen, gericht op educatie en natuur- en landschapsbeleving;
- de toevoeging van een kleinschalig kampeertrein.

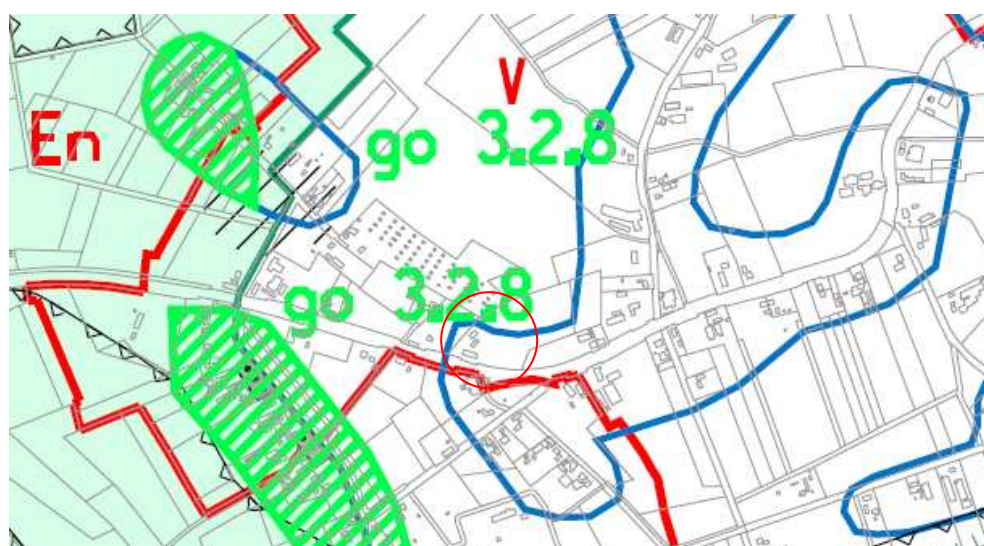
3.4 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Schijndel van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 18-12-2008, ged. goedgekeurd door GS d.d. 14-7-2009). In dit bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming 'wonen'. Het bestemmingsvlak is 2900 m² groot. De omliggende gronden zijn voorzien van de bestemming 'agrarisch gebied met natuurwaarden' en het betreft hier een kampongningengebied met de aanduiding 'archeologische vindplaats'.

De geplande ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het bestemmingsplan staat verbrede landbouw alleen toe bij agrarische bedrijven in de begrensde bebouwingsconcentraties. De locatie is bestemd voor wonen en niet als agrarisch bedrijf. Wel ligt de locatie binnen een afgebakende bebouwingsconcentratie. Gelet op het specifieke karakter van het plan en de diversiteit van functies die er komen, dient er maatwerk geleverd te worden in een specifieke planologische regeling. De agrarische gronden behorend bij het plan zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor agrarisch gebruik met natuurwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan blijft deze agrarische bestemming gehandhaafd.



Figuur 10 : uitsnede bestemmingsplan Buitengebied, plankaart 2 (bestemming wonen)



Figuur 11 : plankaart 1 (gelegen binnen bebouwingsconcentratie)

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking. Om een beeld te krijgen van mogelijke natuurwaarden die in het geding zijn is een Quicksan Flora en Faunawet uitgevoerd (Agel Adviseurs, projectnummer 20120268, 23 mei 2012). De bevindingen van deze quickscan worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura2000 gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen' op een afstand van circa 10 kilometer ten westen van het plangebied. Aangezien het plangebied een relatief klein gebied betreft en geen directe relatie heeft met natuurgebieden, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Door de grote afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plangebied is onder te verdelen in het bouwperceel en de bijbehorende agrarische gronden. Op het bouwperceel bevinden zich een boerderijwoning en een tweetal schuren. Een van deze schuren zal gesloopt worden en vervolgens herbouwd worden tot bezoekerscentrum. De te slopen schuur bestaat uit enkelvoudige wanden met grote openingen. Op de westelijke perceelsgrens is beplanting aanwezig in de vorm van knotwilgen. Verder is op het perceel een siertuin aanwezig met struiken en hagen. Aan de wegzijde ligt een bermsloot met gras en kruidenvegetatie. De naastgelegen gronden zijn in gebruik als agrarische cultuurgrond. De bevindingen van het literatuuronderzoek en het veldbezoek (7 mei 2012) dat is uitgevoerd ten aanzien van beschermde soorten wordt hieronder weergegeven.



Figuur 12 : ligging planlocatie (rood omlijnd) en te slopen schuur (geel omlijnd)

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde vaatplanten worden dan ook niet verwacht binnen het plangebied. Een omgevingsvergunning van de Flora- en Faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het oriënterende veldbezoek zijn geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdier-soorten (Mol, Konijn, Egel en een aantal algemene muizensoorten) voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdierensoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een omgevingsvergunning van de Flora- en Faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Voor een geschikte rust- verblijfplaats dient het klimaat stabiel te zijn, zonder te veel luchtcirculatie zodat de warmte en vocht niet naar buiten stroomt. De schuur heeft een zeer recent gelegd metalen dak, waardoor de temperatuurverschillen groot zijn. Zowel de schuur als de loods hebben veel gaten en kieren waardoor er veel tocht aanwezig is. Er zijn geen spouwmuren of dakisolatie aanwezig, de gebouwen bieden onvoldoende bescherming tegen predatoren. Tevens zijn ter plaatse van de te slopen schuur en loods tijdens het veldbezoek geen sporen of vleermuizen waargenomen. Gezien het bovenstaande zijn vast rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten niet waarschijnlijk en is een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Het aanwezige opschot van berken in het plangebied zijn niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten, waardoor nader onderzoek naar verblijfplaatsen van boombewonende soorten achterwege kan blijven.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanliegroutes voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. Echter maakt het te verwijderen opschot aan berken geen deel uit van een cruciale groene lijnelement. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Op het naastgelegen perceel aan de westzijde is een uilenkast aanwezig voor een Kerkuil. De planlocatie maakt deel uit van het foerageergebied van deze uil. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er wordt echter wel aanbevolen, gezien de in de omgeving waargenomen rugstreeppad, ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus;
- paddenschermen te plaatsen als de bouw langere tijd stil ligt in braakliggende toestand;
- afdekken of dempen van natte plekken.

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelden en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat deze soortgroepen binnen het plangebied niet te verwachten zijn. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van de overige soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

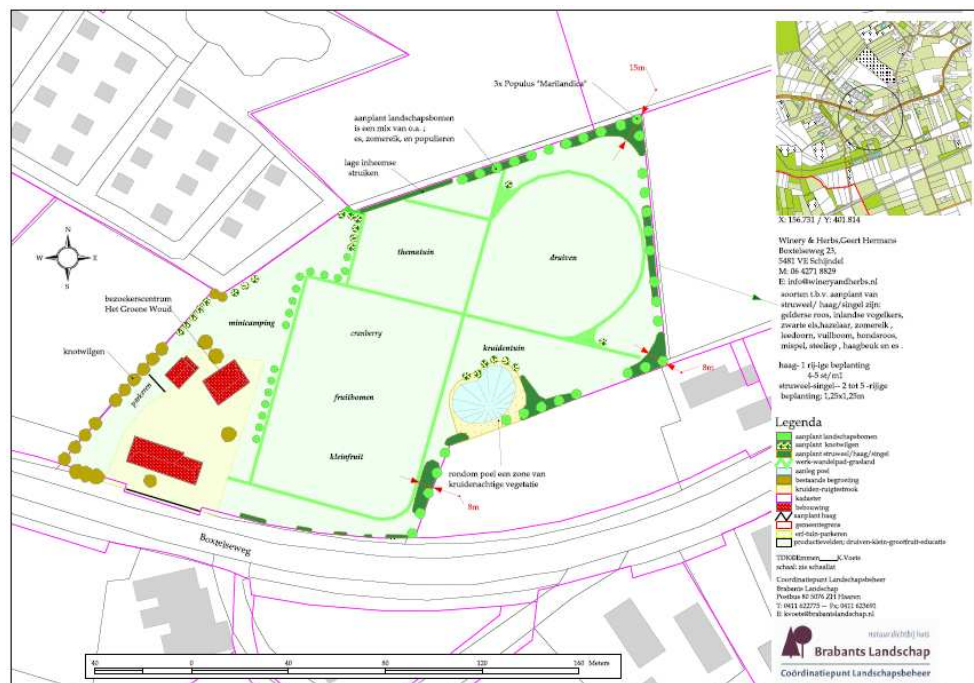
Geconcludeerd kan worden dat het plan niet leidt tot de vernietiging of onevenredige aantasting van beschermde soorten. Een nader onderzoek naar flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht, evenmin hoeft er een ontheffing op grond van de Flora en faunawet aangevraagd te worden. Wel geldt de algemene zorgplicht op grond van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

4.2 Landschappelijke inpassing

Met de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte geldt in Noord-Brabant voor ruimtelijke ontwikkelingen dat deze de ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Een van de

onderdelen waarmee men de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen is kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit houdt in dat in het bestemmingsplan een verantwoording wordt gegeven hoe de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering.

Landschappelijk wordt de omgeving getypeerd als een kamptonginning. Voor het plan is een landschapsplan opgesteld in samenwerking met het Brabants Landschap. Dit plan voorziet in de aanleg van nieuwe beplanting op de perceelsgrenzen en op het terrein, aansluitend op de karakteristiek van het kamptonginningslandschap, en de aanleg van een poel. Voor de uitvoering van dit plan is in 2010 een aanlegvergunning verleend. Het plan is gebaseerd op de bestaande kwaliteiten die in de omgeving voorkomen en sluit hier op aan. De invulling is mede gebaseerd op de uitgangspunten van het Landschapontwikkelingsplan van de gemeente Schijndel.



Figuur 13 : landschappelijk inpassingsplan

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Bij de afweging of een ruimtelijk ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn waarmee bij de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

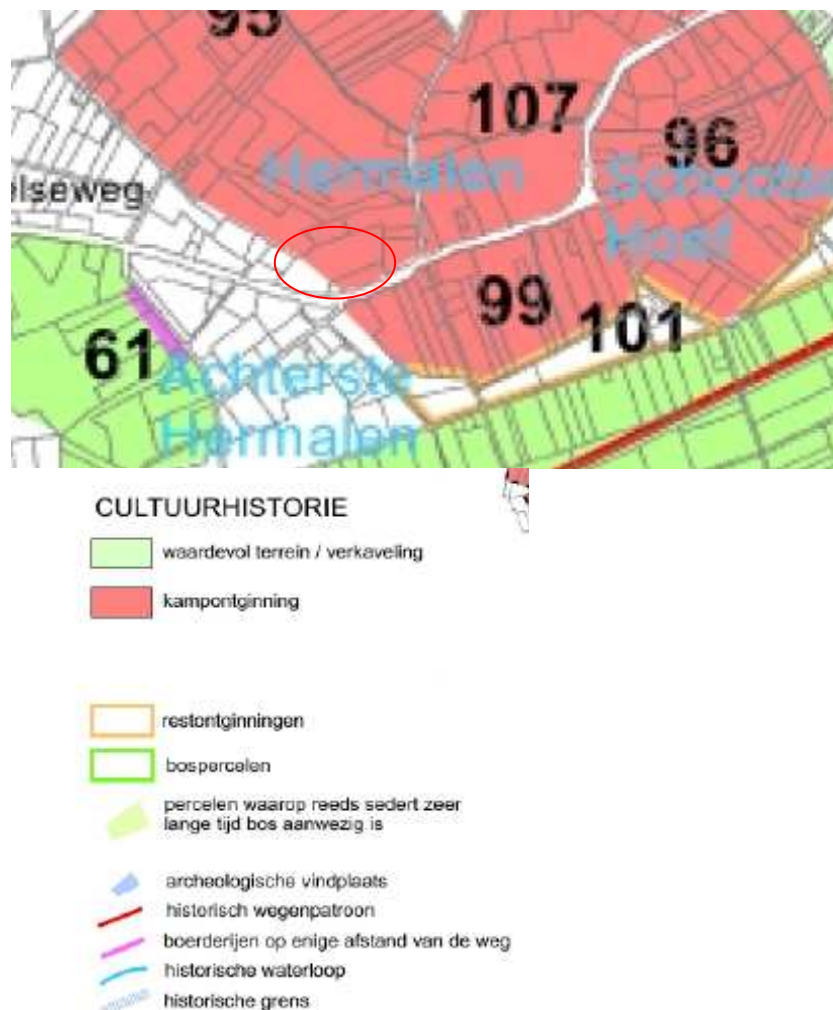
Het plangebied en omgeving maakt deel uit van een gebied met hoge cultuurhistorische waarden. Het gaat om het kleinschalige cultuurlandschap De Geelders, dat deel uitmaakt van het Nationale Landschap het Groene Woud. Deze gebieden worden beschermd op grond van de Verordening Ruimte (zie hoofdstuk 3). Dit is een agrarisch landschap met een kleinschalig karakter, met bijzonder veel houtsingels en laanbeplantingen. Op de gemeentelijke cultuurhistorische kaart maken de gronden deel uit van de kamptonginning Hermalen. Het voorliggende plan leidt niet tot

grote ruimtelijke ingrepen in de vorm van nieuwe bebouwing of andere ruimtelijke ingrepen. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt bijgedragen aan het versterken van het cultuurhistorisch waardevolle kleinschalige cultuurlandschap.

De langgevelboerderij is opgenomen op de monumentale inventarisatie (MIP), als voorbeeld van een wederopbouw boerderij uit de begin jaren vijftig. Het aanzicht van deze boerderij blijft ongewijzigd. Met de herbestemming van het perceel wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door er een nieuwe economische functie aan te geven. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.



Figuur 14 : Verordening Ruimte, kaart Cultuurhistorie (Nationaal landschap Groene Woud en cultuurhistorisch vlak)



Figuur 15 : gemeentelijk kaart cultuurhistorie

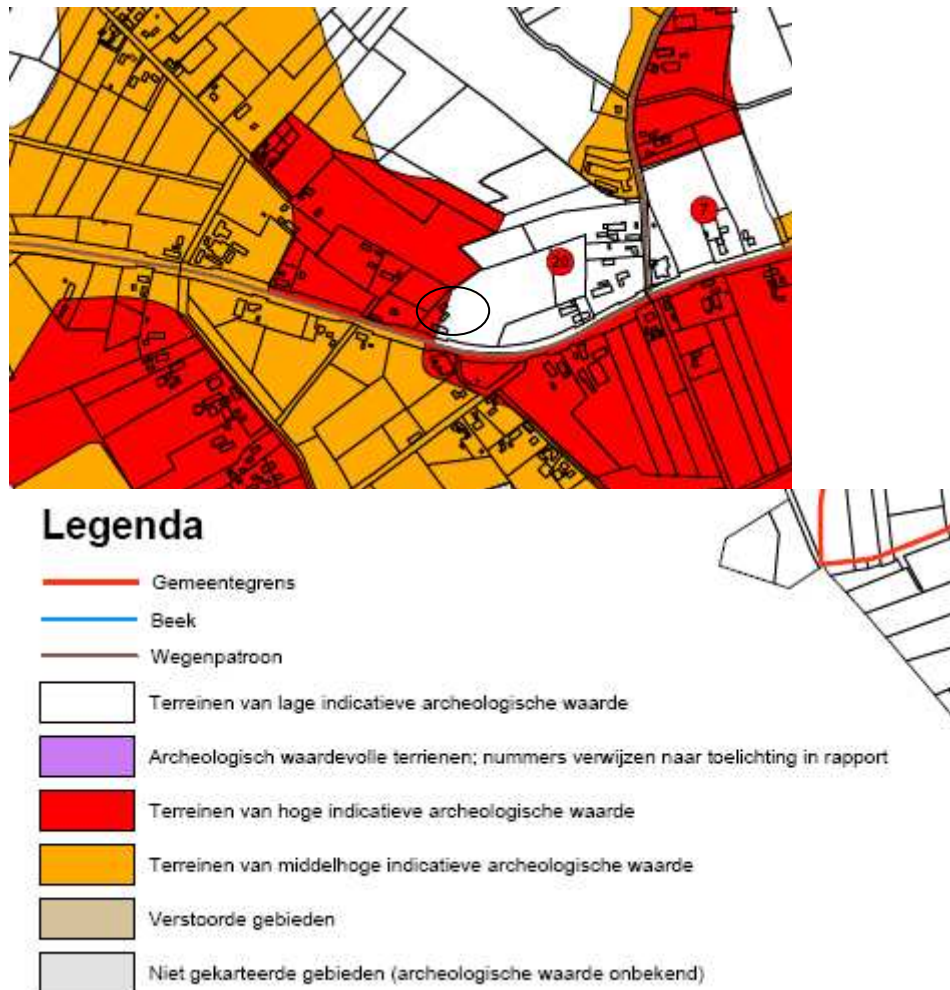
Met betrekking tot archeologie gelden er Europese regels die in het zogenaamde Verdrag van Valetta vastgelegd zijn. Hoofddoel van de Europese regelgeving is dat er zorgvuldig omgegaan wordt met het cultuurhistorisch erfgoed. In Nederland is deze regelgeving geïmplementeerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (in situ);
- bij een ruimtelijke ontwikkeling in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan;
- kosten van noodzakelijke archeologisch onderzoek en werkzaamheden zijn voor de initiatiefnemer.

Op deze manier wordt de zorg voor archeologische waarden geïntegreerd in de ruimtelijke ordening.

De aanwezigheid van archeologische waarden kan afgeleid worden uit beschikbare informatie en kaartmateriaal. Op de gemeentelijke archeologiekkaart ligt het plan-gebied op het scheidsvlak van hoge indicatieve archeologische waarde en lage indicatieve archeologische waarde. Het overgrote deel ligt in laatstgenoemde categorie. Dit houdt in dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de onder-

grond. Aangezien de bestaande schuur gesloopt wordt en grotendeels herbouwd wordt op de bestaande locatie, wordt een nader archeologisch niet noodzakelijk geacht. Dit omdat de ondergrond bij de bouw van de bestaand schuur reeds verstoord is en omdat het een relatief kleinschalige ruimtelijke ingreep is (nieuwbouw bezoekerscentrum is < 200 m²). Herbouw vindt plaats in het gedeelte met een lage indicatieve archeologische waarde.



Figuur 16 : uitsnede gemeentelijke archeologiekkaart

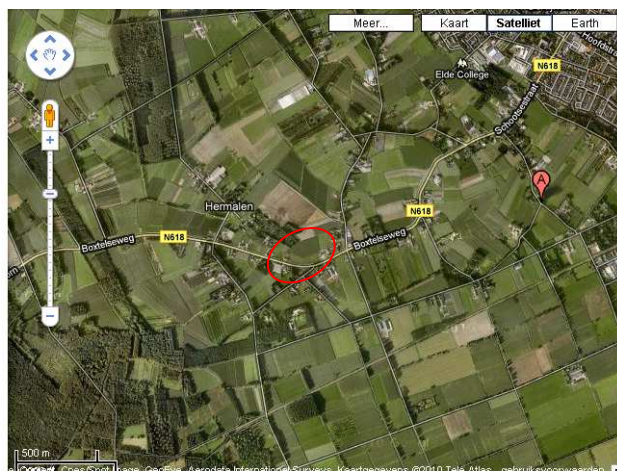
Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op cultuurhistorisch waardevolle aspecten. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op het cultuurhistorisch waardevolle kleinschalige cultuurlandschap De Geelders, als onderdeel van het Nationale Landschap Groene Woud. Archeologisch heeft het plan evenmin negatieve effecten doordat gebouwd wordt op een terrein met een lage indicatieve archeologische waarde.

4.4 Ruimtelijk-functionele aspecten

De locatie is gelegen in het buitengebied van Schijndel. De bebouwing in de omgeving kan als volgt gekenmerkt worden: veelal vrijstaande bebouwing, afwisselende nokrichting, 1 of 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door lijnvormige elementen (weg-begeleidende beplanting, houtsingels op perceelsgrenzen) en kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en particuliere tuinen en af en toe wat kleine eenheden bos. Het plangebied ligt in een relatief kleinschalig agrarisch cultuurlandschap met een besloten karakter.

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Het plangebied wordt goed ontsloten door de ligging aan een provinciale weg.



Figuur 17 : situering plangebied (bron: Google Maps)

De beoogde functie van het perceel kan beschouwd worden een combinatie van diverse complementaire, elkaar aanvullende functies. De locatie en de omgeving lenen zich voor een dergelijke (semi-)agrarische en recreatieve functie, gezien de ligging in agrarisch verwevingsgebied en bebouwingsconcentratie. In dergelijke gebieden is een dergelijke functie aanvaardbaar, mede gelet op het extensieve karakter van de functies en de goede ontsluiting van de locatie.

De locatie is gelegen in een nader begrensde bebouwingsconcentratie. De gemeente Schijndel hanteert in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van 2008, als beleidslijn dat verbrede landbouw alleen wordt toegestaan in als zodanig begrensde bebouwingsconcentraties.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing wordt de nieuwbouw van het bezoekerscentrum voorzien van een beeldkwaliteitsplan. Dit geldt ook voor de landschappelijke inpassing van de locatie, waarvoor in samenwerking met het Brabants Landschap een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld dat aansluit op de kwaliteiten van het kleinschalig cultuurlandschap.

4.5 Mobiliteit en parkeren

Vanuit het oogpunt van mobiliteit is van belang dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd worden op locaties met een bijpassende bereikbaarheid. Dit betekent dat publiekstrekkende functies zoveel mogelijk gerealiseerd moeten worden

op goed ontsloten locaties. Dit om het aantal verkeersbewegingen in gebieden die daarvoor niet ingericht zijn, beperkt te houden.

Het plangebied is gelegen aan de Boxtelseweg, een provinciale weg (N618). Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De N618 kent een verkeersintensiteit van 5618 motorvoertuigen per dag (2009). Deze aantallen zijn afkomstig van de Verkeersintensiteitskaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is slecht bereikbaar met openbaar vervoer.

Het plan leidt tot een toename van verkeer, gelet op de functie van het bezoekerscentrum en het publieke karakter van de activiteiten, die gericht zijn op het ontvangen van mensen. Naar verwachting zullen gemiddeld per week 400 bezoekers (circa 20.000 per jaar) het bezoekerscentrum bezoeken verdeeld over de gehele week. De meeste bezoekers zullen het bedrijf overdag bezoeken, zowel wandelaars, fietsers als mensen die met de auto komen. Naar verwachting zullen veel van de bezoekers van het bedrijf fietsers en wandelaars zijn die in het gebied de boerderij passeren en producten zullen kopen in de winkel (recreatief medegebruik). In de vakantieperioden zullen piekmomenten in de bezoekersaantallen voorkomen, aangezien het dan drukker zal zijn met mensen die in de omgeving van het bedrijf hun vakantie genieten. Dat geldt voor zowel de minicamping als voor het aantal wandelaars en fietsers die het bedrijf aan zullen doen in die periode.

Voor het berekenen van de gevolgen voor de verkeersintensiteiten bestaan voor deze ontwikkeling geen specifieke kengetallen. Het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, heeft geen kengetallen voor deze ontwikkeling. Voor het berekenen van de effecten op de verkeersintensiteiten zal gewerkt worden met een aantal aannames:

- worst case scenario dat alle bezoekers met de auto komen;
- gemiddelde autobezetting van 2 personen;
- 20.000 bezoekers per jaar.

Uitgaande van 20.000 bezoekers per jaar heeft dit voor de verkeersintensiteiten de volgende consequenties:

- 55 bezoekers per dag gemiddeld;
- 27 auto's gemiddeld per dag.

Afgezet tegen de huidige verkeersintensiteit van 5618 motorvoertuigen per etmaal betekent dit een toename van minder dan 0,5%. Op grond hiervan mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige toename van de verkeersintensiteit. Het plangebied wordt bovendien ontsloten via een provinciale weg met een stroomfunctie. Ook bij een verdubbeling van het aantal verwachte bezoekers (40.000 per jaar) zijn de effecten op de verkeersintensiteit minimaal te noemen (minder dan 1% toename).

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit om te voorkomen dat er verkeersveiligheidsproblemen ontstaan. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn parkeerkencijfers beschikbaar van het CROW (CROW, publicatie 182, 2004). Kanttekening die daarbij gemaakt moet worden is dat deze parkeerkencijfers vooral gericht zijn op situaties in stedelijk gebied. Het plangebied is echter gelegen in het buitengebied van een matig verstedelijkte gemeente.

Voor een bezoekerscentrum geeft de CROW publicatie geen parkeerkencijfers. Ook voor de parkeerbehoefte dient derhalve uitgegaan te worden van de aannames zoals die hiervoor gemaakt zijn. Dit betekent dat uitgaande van een worst case scenario dat alle bezoekers met de auto komen, er gemiddeld 27 auto's per dag het bedrijf zullen bezoeken. Deze auto's komen verspreid over de dag. Om in deze parkeerbehoefte te voorzien zullen er in totaal 30 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd voor de opvang van de auto's die naar het bedrijf komen. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

In geval van onverwacht grote drukte kan worden uitgeweken naar de parkeervoorziening van het tegenover gelegen restaurant De Boerenhofstee, waarmee wordt samengewerkt. Dit restaurant moet uiteraard in haar eigen parkeerbehoefte kunnen blijven voorzien. Aangezien de bezoekerspiek voor het bezoekerscentrum vooral overdag zal zijn, is een zekere mate van uitwisselbaarheid met de parkeervoorziening van het restaurant mogelijk in geval van piekmomenten.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet leidt tot een onevenredige toename van de verkeersintensiteit en voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra), hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Voor het informatiecentrum zal een aparte vuilwaterleiding met ontstoppingsstuk worden aangelegd naar de bestaande pompput aan de Buxtelseweg. Dit in verband met mogelijke verstoppingen, waarmee onderscheid kan worden gemaakt tussen het informatiecentrum en de woning. Bij de concrete bouwplannen zal bepaald worden of de bestaande pompcapaciteit van het drukrioolstelsel volstaat of dat deze verzwaaard moet worden.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

In de Woningwet is bepaald dat een omgevingsvergunning niet verleend mag worden voor een bouwwerk dat gebouwd gaat worden op een zodanig verontreinigd terrein dat er schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Wanneer derhalve voorzien wordt in een ruimtelijke ontwikkeling met een verblijfsfunctie dient vooraf onderzocht te worden of de bodem en het grondwater milieuhygiënisch geschikt is voor de beoogde functie.

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van een gebouw met een verblijfsfunctie (het bezoekerscentrum). Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. In 2007 is er een verkennend bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) uitgevoerd (Tauf Infra Consult, 23 november 2007). In het onderzoek wordt de volgende conclusie getrokken. De locatie is niet geheel vrij van verontreinigingen doordat maximaal licht verhoogde concentraties zijn gemeten. De gemeten concentraties zijn echter dusdanig dat er geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu te verwachten zijn. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het beoogde gebruik aanwezig zijn. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat eventueel vrijkomende grond niet hergebruikt mag worden.

5.2 Geluid

De overlast van geluid op geluidgevoelige functies dient te worden voorkomen. De Wet geluidhinder geeft hiervoor het wettelijk kader. Binnen de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaai. Verkeerslawaaï heeft in dit geval enkel betrekking op wegverkeer.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet niet op de realisering van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Het perceel heeft namelijk in de huidige situatie een woonbestemming. Nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde inrichtingen of bedrijventerreinen. In het kader van industrielawaai zijn er derhalve geen beperkingen.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

De huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijn stof (PM10) boven 50 µg/m³;

- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijn stofconcentratie van 40 µg/m³
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van het Compendium voor de leefomgeving blijkt dat in 2010 nabij het plangebied de volgende normen gelden:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijn stof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijn stofconcentratie bedraagt 25-30 µg/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 µg NO₂/m³. Deze blijft beneden de norm van 40.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet bepaald worden in hoeverre deze van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is 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 PM₁₀ als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

De functiewijziging en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Dit blijkt uit de berekening met behulp van de zogenaamde NIBM Tool van Infomil. Bij invoering van 50 extra voertuigen maximaal per dag, wordt beneden de grenswaarden gebleven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			50
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 18 : NIBM tool luchtkwaliteit

5.4 Externe veiligheid

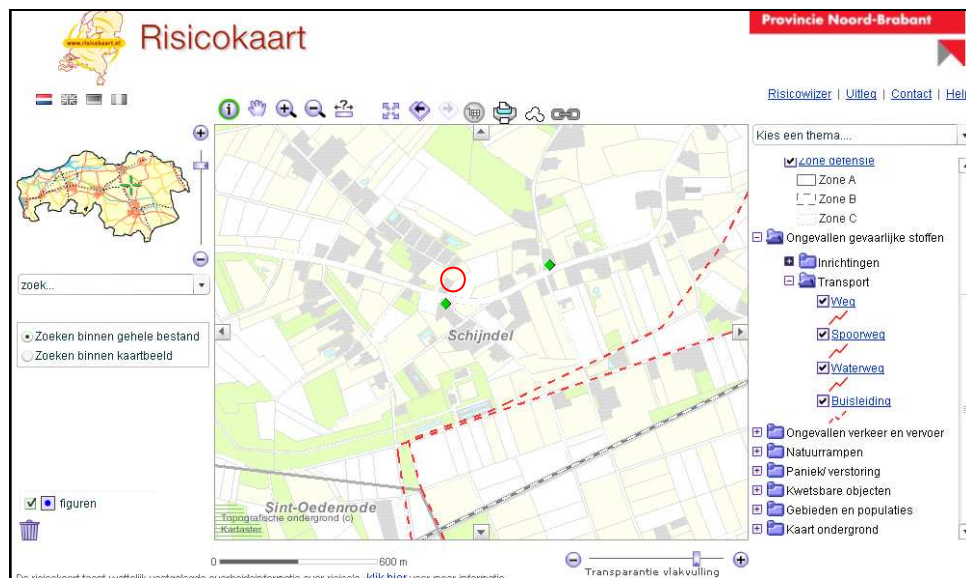
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Dit betekent het in beeld brengen van de risico's voor de bevolking die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten: transport van

gevaarlijke stoffen, inrichtingen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, risicoveroorzakende inrichtingen en vuurwerkopslag.

Bij externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) wordt gebruikt voor de kans dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval indien deze zich ten tijde van het ongeval permanent op een bepaalde plaats zou bevinden. De norm voor nieuwe situaties is 10^{-6} /jaar. Binnen deze contour is nieuwe bebouwing niet toegestaan.
- het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer traject dat in een keer een groep personen dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Dit risico geeft de kans op het overlijden van een groep personen aan. De oriënterende waarde voor een ongeval met 10 doden is 10^{-5} en voor een ongeval met 100 doden is 10^{-6} . In het Bevi is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt.

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich binnen de invloedsfeer van het plangebied geen objecten, inrichtingen of leidingen met een extern veiligheidsrisico. Ten zuid(oost)en van het plangebied ligt een transportleiding van de Gasunie. Deze heeft een $PR10^{-6}$ contour van 0 meter, die ligt boven op de leiding zelf. De leiding ligt op meer dan 450 meter van het plangebied. Er zijn wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor het plan.



Figuur 19 : uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij zowel het ruimtelijk beleid als het milieubeleid is het beleid gericht op het handhaven en bevorderen van een goed woon-, werk- en verblijfsklimaat. Voor het milieuverantwoord functioneren van bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer dienen zij te beschikken over een omgevingsvergunning milieu of te voldoen aan een Algemene maatregel van bestuur. Om een goede afstemming tussen bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken op ge-

voelige bestemmingen (zoals wonen), wordt in de ruimtelijke ordening gebruik gemaakt van milieuzonering: het hanteren van een fysieke afstand tussen enerzijds milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, die per bedrijfscategorie een indicatie geeft van de milieu-invloed van die bedrijfsactiviteit op de omgeving. Er wordt op basis van een aantal ruimtelijk relevante indicatoren onderscheid gemaakt in verschillende milieuklassen. Categorie 1 omvat de bedrijfscategorieën met de geringste milieu-invloed (richtafstand 10 meter) en categorie 6 de bedrijfscategorieën met de meeste milieu-invloed (richtafstand 1500 meter).

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van bedrijven. In een straal van 200 meter rond het bedrijf bevindt zich alleen het tegenovergelegen restaurant. Deze horeca inrichting valt in milieucategorie 1.

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk (rundvee)houderijen. Het meest nabij gelegen bedrijf ligt op een afstand van meer dan 200 meter.

De beoogde functieverandering leidt niet tot de oprichting van een nieuw geurgevoelig object. Momenteel is het perceel bestemd tot wonen. De functieverandering wijzigt niets in de zin van geurhinder. Ook wordt de afstand tot andere veehouderijen niet verkleind. Uit deze conclusie volgt dat eventuele milieuvergunningaanvragen van omliggende veehouderijbedrijven niet anders getoetst zullen worden. Het plan leidt niet tot nieuwe beperkingen voor agrarische bedrijven in de omgeving.

5.6 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap De Dommel, Waterplan gemeente Schijndel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in dit deel van Schijndel is in handen van het Waterschap De Dommel.

Het plangebied valt deels onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas (de gronden) en deels onder Waterschap De Dommel (het bedrijfsperceel). Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De realisering van de zorgboerderij dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Dommel. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied. Ten zuiden bevindt zich een waterwingebied, dit is een minder kwetsbare winning waarvoor een boringsvrije zone geldt. De omgeving watert in noordoostelijke richting af op de Zuidwillemsvaart-Aa. Rond het perceel liggen kavelsloten. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (type zEZ21). Dit is grond met lemig fijn zand en een diepe grondwaterstand (GWT VI, gemiddeld hoogste grondwaterstand 40-80 cm –mv).

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De herbouw van de schuur tot bezoekerscentrum leidt tot een zeer beperkte toename van bebouwing (+100 m²). Het perceelsgedeelte dat bebouwd mag worden wordt met circa 500 m² uitgebreid. Binnen het bestemmingsvlak wordt tevens de nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd die halfverhard uitgevoerd zal worden. Het plan heeft dan ook geen relevante waterhuishoudkundige effecten. De toename van verhard oppervlak bedraagt minder dan 2000 m² waardoor er door het Waterschap geen eisen aan retentie gesteld worden.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie is aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en mag bovendien niet geloosd worden op het rioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe niet voor infiltratie ter plaatse, vanwege de relatief hoge grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. Dit blijft ook in de nieuwe situatie het geval.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"normaal nat jaar" Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van zeer beperkte toename van verhard oppervlak (< 500 m²)

worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het is wel de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen en af te voeren naar de bermsloten en nieuw aan te leggen poel op de naastgelegen her in te richten agrarische gronden.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg wordt het plan voor advies voorgelegd aan het Waterschap.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor het bezoekerscentrum en bijbehorende functies wordt een relatief gedetailleerde bestemming opgenomen. De regeling voor de onbebouwde agrarische gronden wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en waar nodig geactualiseerd (bv de invoering van de Wabo). Het plan zal qua systematiek en opzet aansluiten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

8.2 De gekozen bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied worden in totaal twee bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' en de bestemming 'Gemengde Doeleinden'.

Agrarisch met waarden- Natuur

Het gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' beslaat de onbebouwde agrarische gronden. Deze gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. Naast het agrarisch gebruik van deze gronden zijn deze tevens bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het behoud en de versterking van de kenmerken van het gebied als kleinschalig cultuurlandschap (kampontginning) is een belangrijk uitgangspunt. Op deze gronden mag niet gebouwd worden. Aansluitend aan het bouwperceel is een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening voor maximaal 25 standplaatsen toegestaan.

Gemengde doeleinden

Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, zoals die voortvloeien uit het projectplan. Het gaat daarbij om de volgende functies:

- dagrecreatieve functie in de vorm van openstelling van grond en gebouwen voor bezoekers en het organiseren van workshops;
- educatieve en informatieve functie over de eigen producten en de streek Groene Woud;
- agrarisch gebruik van de gronden ten behoeve van de productie van groenten, fruit en kruiden en wijnbouw;
- de verwerking van eigen producten (groente- en fruitproducten, kruidenproducten en wijnmakerij). Er mag alleen sprake zijn van grondgebonden agrarische activiteiten;
- verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een minicamping;
- huisverkoop van streekproducten in de vorm van ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 25 m²;
- kleinschalige horeca met inbegrip van een buitenterras, als ondergeschikte nevenfunctie tot een maximum van 50 m²;
- parkeervoorzieningen;
- landschappelijke inpassing.

Op basis van de regels is het oprichten van een bezoekercentrum voor het Groenewoud mogelijk binnen het bestemmingsvlak. Aanvullend zijn door middel van aanduidingen de goot- en bouwhoogten en dergelijke opgenomen. Alle bebouwing wordt opgericht binnen het bestaande bestemmingsvlak.

9 DE PROCEDURE

9.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan toegezonden aan diverse (overheids)organisaties die betrokken zijn bij dit bestemmingsplan. Het betreft:

- VROM Inspectie
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas en Waterschap De Dommel.

Van de reacties die in het kader van het vooroverleg ontvangen zijn wordt een verslag gemaakt.

9.2 Te volgen procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.