

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Schijndel

Bestemmingsplan

“De Heikampen” te Schijndel

Projectnummer: 150860

Datum: 14 maart 2016

Gemeente Schijndel

Bestemmingsplan

“De Heikampen” te Schijndel

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0844.BPDeHeikampen-VG01
d.d. : 14-03-2016

Projectleider:	Dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Projectmedewerker:	Dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status:	Vastgesteld op 10 maart 2016

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Planvoornemen	6
2.3	Landschappelijke inpassing	7
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Watertoets	32
4.3	Flora en fauna	35
4.4	Bodemkwaliteit	37
4.5	Cultuurhistorie	38
4.6	Archeologie	39
4.7	Luchtkwaliteit	41
4.8	Bedrijven en milieuzonering	42
4.9	Wet geurhinder en veehouderij	46
4.10	Externe veiligheid	47
4.11	Geluid	50
4.12	Kabels en leidingen	52
4.13	Besluit m.e.r.	53
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	55
5.1	Inleiding	55
5.2	Algemene toelichting verbeelding	55
5.3	Algemene toelichting planregels	55
5.4	Toelichting bestemmingen	57
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
6.1	Exploitatieplan	59
6.2	Planschade	59
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
7.1	Overleg conform artikel 3.1.1 Bro	61
7.2	Zienswijzen	61
7.3	Vaststelling	61



Luchtfoto van de kern Schijndel met een uitsnede van de omgeving van het plangebied. Het plangebied zelf is met de rode contour aangeduid.



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Familie Van den Oetelaar, verder te noemen 'initiatiefnemer', is voornemens om op gronden die zijn gelegen op de hoek van de Molendijk-Noord en De Heikampen te Schijndel een woning te bouwen. Initiatiefnemer is één van de personen die de pensionstal / handelsstal aan De Heikampen 7, gelegen op de aangrenzende gronden, runt. De omvang en aard van de werkzaamheden zijn zodanig dat het wonen op een kortere afstand van het bedrijf dan thans het geval is door initiatiefnemer zeer gewenst is. Bij het bedrijf zijn weliswaar twee bedrijfswoningen aanwezig, maar die worden reeds bewoond door personen die een relatie hebben met het bedrijf. Gelet op de korte afstand van de locatie op de hoek van de Molendijk-Noord en De Heikampen tot het voornoemde bedrijf en het feit dat deze gronden reeds in eigendom zijn van initiatiefnemer, bestaat dan ook de wens om daar een woning te realiseren.

In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Schijndel geldt voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap'. De realisatie van een woning is niet mogelijk binnen deze bestemming. Om de realisatie van een woning mogelijk te maken dient een nieuwe juridisch-planologische regeling te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de gewenste woning op te richten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Schijndel, op ongeveer 700 meter van het bestaand stedelijk gebied. De locatie is gesitueerd op de hoek De Heikampen – Molendijk-Noord en is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie de Molendijk-Noord – Nieuwe Slender. Ten oosten van het plangebied is recreatiegebied De Leemputten gelegen, met onder meer Resort de Molenheide en manege De Molenheide. Het plangebied wordt begrensd door de Molendijk-Noord aan de westzijde en De Heikampen aan de noordzijde. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door het belendende woonperceel. De oostelijke perceelsgrens van dit woonperceel zal doorgetrokken worden tot aan De Heikampen en zodoende de oostelijke perceelsgrens van het plangebied vormen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het bestemmingsplan vigeert thans het bestemmingsplan "Landelijk gebied" dat is vastgesteld d.d. 27 juni 2013. Op 31 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven tegen dit plan. Hierdoor zal een aantal artikelen geen deel uitmaken van het bestemmingsplan zoals dat is vastgesteld. Tegen de reactieve aanwijzing is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft op 10

december 2014 een deel van de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant vernietigd. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In het hierop volgende hoofdstuk is een omschrijving gegeven van de bestaande situatie en de gewenste planontwikkeling. Een toetsing aan het vigerende relevante rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijk beleid, is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is een toetsing opgenomen aan de planologische- en milieuaspecten. De juridische planbeschrijving waarin de planregels nader toegelicht worden, is opgenomen in hoofdstuk 5. De toelichting wordt afgesloten met de hoofdstukken 6 en 7 waarin de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid omschreven zijn.



Luchtfoto van het plangebied. Met de rode contour is het plangebied aangeduid.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied een weiland aanwezig dat geschikt is gemaakt voor beweiding door paarden. Het weiland is omringd door een houten afrastering en landschappelijk ingepast door middel van een houtsingel met diverse soorten beplanting. De Heikampen wordt aan de zuidzijde begeleid door laanbomen. De Molendijk-Noord wordt tot aan de zuidgrens van het plangebied aan de oostzijde begeleid door laanbomen en verder noordwaarts staan alleen aan de westzijde van de straat laanbomen.



*Aanzicht van het plangebied vanaf het westen (vanaf de Molendijk-Noord).
Bron: www.maps.google.nl*



Aanzicht van het plangebied vanaf het noordwesten (vanaf de kruising Molendijk-Noord – De Heikampen). Bron: www.maps.google.nl

De omgeving van het plangebied bestaat uit verspreide bebouwing in het buitengebied van Schijndel. Rondom de Molendijk-Noord is lintbebouwing aanwezig met overwegend een woonfunctie. Daarnaast zijn binnen dit lint, ten zuidwesten van het plangebied, een garagebedrijf en een groothandel in metaal aanwezig. Ten oosten van het plangebied is een manege aanwezig met daaraan verbonden een horecagelegenheid en enkele bedrijfswoningen. Nog verder naar het oosten is het recreatiepark Molenheide gelegen. Ten westen van het plangebied is een 'besloten kampen-broeklandschap' gelegen met verspreid daarin enkele agrarische functies. Het betreffen onder andere een glastuinbouwbedrijf, een grondgebonden agrarisch bedrijf en een niet grondgebonden agrarisch bedrijf.

2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woning met bijgebouw. Een concreet bouwplan is thans nog niet gereed. De situering van het de woning en het bijgebouw binnen de kavel is nader toelicht in paragraaf 2.3. Daar wordt ook nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van de bebouwing.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing zijn de west- en oostgrens van het plangebied vormgegeven door middel van houtsingels. De noordwestelijke hoek van het plangebied dient van bebouwing gevrijwaard te worden om zodoende de hoek De Heikampen – Molendijk-Noord 'open' te houden. Hierdoor blijft de zichtlijn vanaf de Molendijk-Noord in de richting van De Heikampen behouden. De noordwestelijke hoek van het plangebied wordt groen aangekleed, op een dusdanige wijze dat de zichtlijn behouden blijft.



Landschappelijk inpassingsplan

2.3 Landschappelijke inpassing

De nieuw op te richten woning zal landschappelijk worden ingepast. Deze landschappelijke inpassing krijgt vorm door het aanbrengen van hagen en opgaande beplanting. Hierbij zal zo veel mogelijk worden gekozen voor streekeigen beplanting. Ook wordt bij de beplanting en de inpassing van de groenvoorzieningen rekening gehouden met de ecologische modellen 'Das', 'Steenuil' en 'Vleermuis', die conform de Structuurvisie Buitengebied in de bebouwingsconcentratie rondom de Molendijk-Noord voorkomen. Op deze wijze worden de natuurwaarden rondom het bebouwingslint duurzaam behouden. De aanleg van de groenvoorziening draagt bij aan de ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van biotopen. Voorts draagt het bij aan de ontsnippering van leefgebieden.

Met de gekozen opzet van de landschappelijke inpassing blijft de doorkijk vanaf de Molendijk-Noord richting De Heikampen behouden.

Deze aan te leggen groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn in juridisch zin gewaarborgd in de planregels (artikelen 3 en 4 in combinatie met bijlage 2 van de planregels). Hierbij is tevens de voorwaardelijke verplichting gesteld dat de woning pas in gebruik mag worden genomen als de aangegeven groenvoorzieningen ook daadwerkelijk zijn aangelegd.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de realisering van één woning in het buitengebied van de gemeente Schijndel. Het initiatief is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een 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

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat van 114 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. De ladder van duurzame verstedelijking is eveneens vastgelegd in het beleid van de Provincie Noord-Brabant. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waaronder de wijziging van het vigerende gebruik, zoals aangegeven bij de eerste trede. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling de volgende definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Voordat wordt getoetst aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden vastgesteld of het onderhavige plan voorziet in een (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Indien hierin niet wordt voorzien kan een toetsing namelijk achterwege blijven. Artikel 1.1.1 aanhef en eerste lid onder i Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip woningbouwlocaties is hierbij niet nader gedefinieerd. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) ten aanzien van een aantal projecten van enige omvang heeft bepaald dat het niet om een stedelijke ontwikkeling gaat zoals is bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Zo is in de uitspraak van 11 juni 2014 (201306888/1/R2) bepaald dat de ontwikkeling van zeven aaneengesloten woningen in het bestaand stedelijk gebied van een dorpskern, niet als

een stedelijke ontwikkeling gezien dient te worden. Ook de ontwikkeling van acht woningen wordt vanwege de kleinschaligheid niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ABRvS, 27 december 2014, 201405237/1/R2).

Onderhavig planvoornemen maakt de ontwikkeling van één burgerwoning mogelijk. Het plan maakt geen onderdeel uit van een groter geheel. Gezien de omvang van het plan en de beschikbare jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat het plan in zijn geheel geen stedelijke ontwikkeling betreft in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Derhalve is een verdere toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden gezien in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Derhalve hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

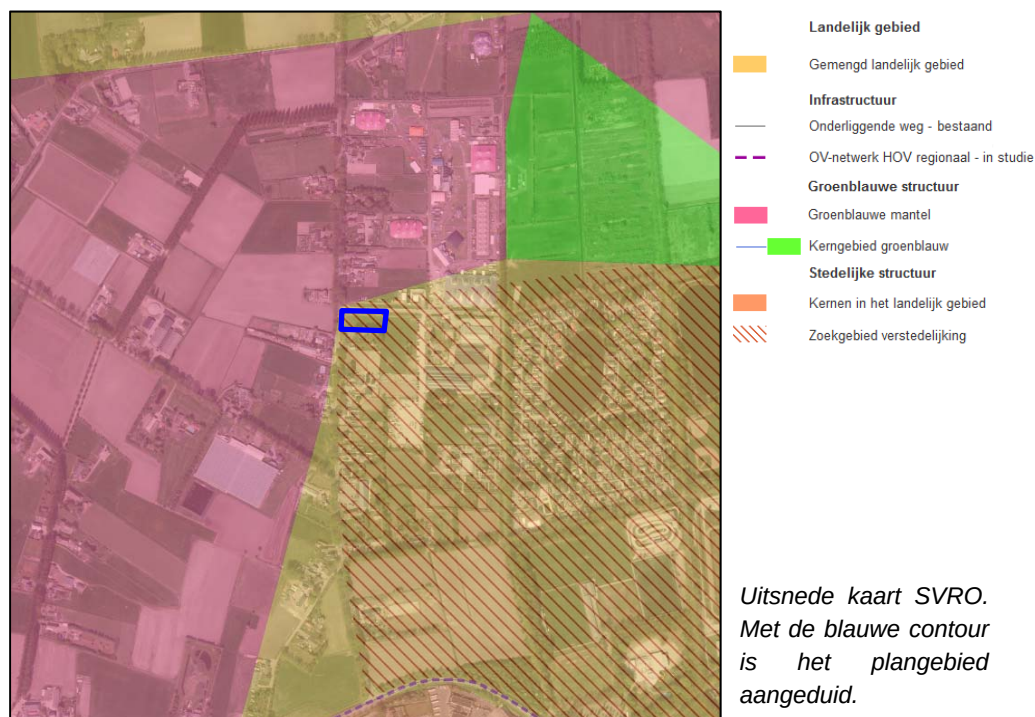
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De (ongewijzigde) provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeus aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw

ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Beoordeling

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, ligt het plangebied binnen een gebied dat is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied verstedelijking'.

Zoekgebied verstedelijking

Voor gebied die zijn aangeduid als 'Zoekgebied verstedelijking' geldt dat zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aan de orde is. Ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken dienen kritisch bekeken te worden.

Met onderhavig planvoornemen wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Dit is een vorm van verstedelijking en daarmee past de ontwikkeling binnen dit zoekgebied verstedelijking. Aangezien er nog geen (grootschalige) verstedelijking binnen dit zoekgebied heeft plaatsgevonden, geldt feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied.

Gemengd landelijk gebied

Binnen het gemengd landelijk gebied zet de provincie in op een gemengde plattelandseconomie. Hierbij is naast land- en tuinbouw ook ruimte voor niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, zorgfuncties en kleinschalige bedrijvigheid. Deze functies kunnen zich ontwikkelen als een verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie op een afzonderlijke locatie.

Binnen het gemengd landelijk gebied staat een veelzijdige en multifunctionele gebruiksruimte voorop. Functies zoals wonen, werken, recreatie en toerisme zijn mogelijk binnen dit gebied mits ze qua aard, schaal en functie bij de omgeving passen. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Het plangebied krijgt overwegend een woonfunctie. De woning zal worden opgericht binnen het plangebied. Om de woning ter plaatse te kunnen realiseren zonder dat er kwaliteitsvermindering van het landschap plaatsvindt, stort de initiatiefnemer een bepaald bedrag in het gemeentelijk landschapsfonds waarmee kwaliteitsverbetering van het landschap gefinancierd kan worden. Verder zal de woning zelf ook landschappelijke worden ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan dat tevens in de bijlagen is opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan is aangegeven op welke wijze met andere omgevingswaarden en –kwaliteiten wordt omgegaan en hoe wordt omgegaan met omliggende bestaande functies. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan bij het beleid van de SVRO voor wat betreft het gemengd landelijk gebied.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is niet strijdig met het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

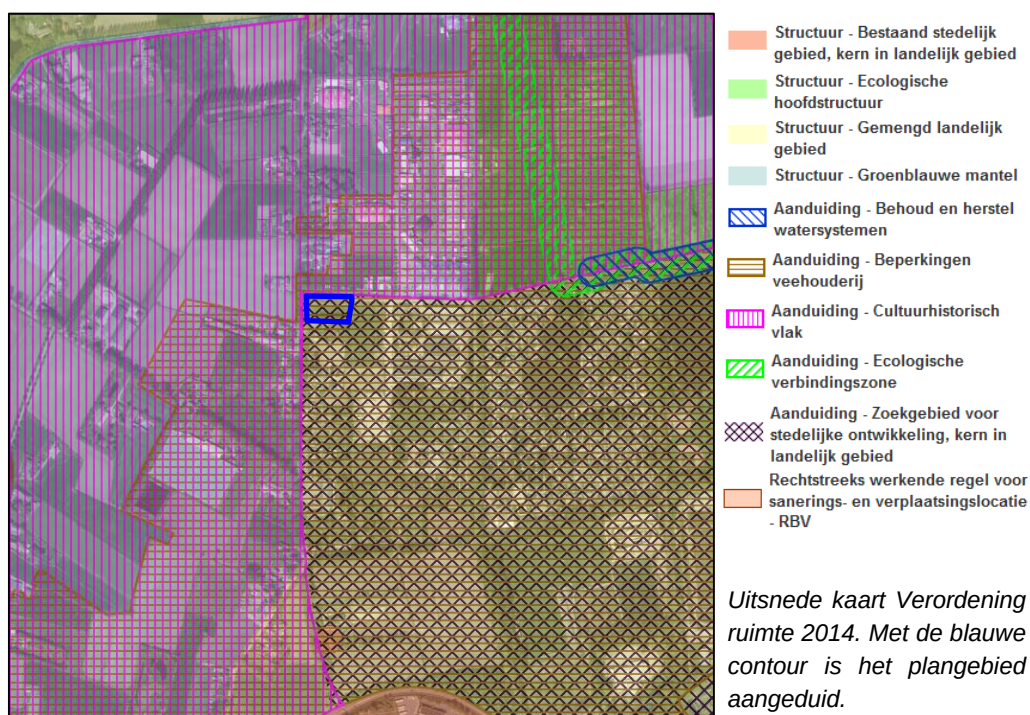
Beoordeling

Op de bijgevoegde afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en draagt verder de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Het plan wordt getoetst aan de bijbehorende regels uit de Verordening ruimte 2014.

Structuur gemengd landelijk gebied met aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied.

Ter plaatse van het plangebied zal een burgerwoning worden opgericht. Binnen het gemengd landelijk gebied is het oprichten van een burgerwoning in principe niet mogelijk, tenzij deze gekoppeld is aan een bedrijf of een Ruimte-voor-Ruimtewoning betreft. Aangezien de woning wordt opgericht binnen het zoekgebied voor stedelijke

ontwikkeling, is de bouw van een woning echter toch mogelijk indien het een stedelijke ontwikkeling betreft of gelegen is binnen een bebouwingsconcentratie.



In artikel 1 van de Verordening ruimte wordt in de begripsomschrijving aangegeven wat verstaan wordt onder een stedelijke ontwikkeling en een bebouwingsconcentratie.

Het oprichten van één burgerwoning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.75 is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Er is weliswaar nieuw ruimtebeslag en uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag, er is echter geen sprake van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Artikel 1.10 geeft aan dat een bebouwingsconcentratie een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster omvat. In artikel 1.11 wordt aangegeven dat een bebouwingslint een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied betreft. In onderhavige situatie is sprake van een bebouwingslint en derhalve ook van een bebouwingsconcentratie. In het thans vigerende bestemmingsplan is de bebouwingsconcentratie inzichtelijk gemaakt met een gelijknamige gebiedsaanduiding.

Nu duidelijk is dat er sprake is van de bouw van een woning ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie, is artikel 8.2 van de Verordening ruimte 2014 aan de orde. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan ter plaatse van die aanduiding onder voorwaarden kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Om de bouw van de mogelijk te maken dient in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd te worden dat er geen

sprake is van een voorzet voor een stedelijke ontwikkeling. Zoals reeds gesteld wordt onderhavig plan niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Tevens is het niet de intentie van de gemeente om in de verdere toekomst het betreffende bebouwingslint structureel verder te laten verdichten. Voorts dient het bestemmingsplan de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren. De landschappelijke inpassing is vastgelegd met de bestemming 'Groen' en is nader gemotiveerd binnen paragraaf 2.3. Ten slotte mag het bestemmingsplan geen inbreuk maken op de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Gelet op de bijdrage die wordt geleverd aan het gemeentelijke fonds wordt geen inbreuk gemaakt op de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Aanduiding beperkingen veehouderij

De regels van artikel 25 van de Verordening ruimte 2014 hebben betrekking op gebieden met de aanduiding beperkingen veehouderij. Het artikel geeft aan dat binnen dergelijke gebieden geen uitbreiding, vestiging, omschakeling naar veehouderij of toename van de bestaande bebouwing is toegestaan. Aangezien dit planvoornemen hier niet in voorziet is dit artikel niet van verdere toepassing.

Algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Deze algemene regels zijn vastgelegd in artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) en 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening Ruimte 2014. De provincie Noord-Brabant stelt als eis dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient er sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met onderhavig plan wordt de bouw van een burgerwoning mogelijk gemaakt. De woning zal landschappelijk worden ingepast. Een en ander zal geschieden volgens het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 3 van de planregels. In paragraaf 2.3 is aangegeven hoe deze landschappelijke inpassing wordt vormgegeven. Daarbij wordt tevens aangegeven op welke wijze in het landschappelijk inpassingsplan invulling wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Volgens lid 3 van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 dient in de toelichting van een bestemming verantwoord te worden dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. In het bijzonder moet hierbij worden ingegaan op de bodemkwaliteit, waterhuishouding, in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. In het hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op deze omgevings- en milieuaspecten. Voorts dient gemotiveerd te worden dat het plan binnen de omgeving past voor wat betreft de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie. Daarbij dient gelet te worden op zowel bestaande als toekomstige functies in de omgeving. Ten behoeve van deze motivering is in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het planvoornemen. Daarbij is ook ingegaan op de ontsluiting van het plangebied.

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Het vierde lid van dit artikel bepaalt dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 3.2 van de Verordening ruimte, de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling” door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd worden.

Ter uitwerking van de provinciale handreiking kwaliteitsverbetering landschap zijn door de regiogemeenten uit Noordoost-Brabant (Bernheze, Mill en Sint Hubert, Oss en Schijndel) afspraken gemaakt met betrekking tot de invulling van kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze afspraken zijn neergelegd in de ‘Regionale handreiking Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte’. De gemeente Schijndel heeft deze regionale afspraken en het provinciale beleid verder uitgewerkt in Nota Kwaliteitsverbetering. Deze notitie geeft aan hoe de gemeente Schijndel toepassing geeft aan de artikelen 3.1 en 3.2 van de verordening. In paragraaf 3.3 wordt de Nota Kwaliteitsverbetering besproken en wordt aangegeven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan het provinciale beleid.

Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestverwerking

Met deze algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking (artikel 33 en 34) wil de provincie Noord-Brabant voorkomen dat, gedurende de periode dat een bestemmingsplan nog niet is aangepast aan de regels van de Verordening ruimte 2014, een toename van de bebouwing plaatsvindt ten behoeve van veehouderijen en waarbij geen toepassing is gegeven aan de voorwaarden gericht op de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij, zich een mestbewerking in dit gebied vestigt of een bestaande mestbewerking wordt uitgebreid. Deze regels dienen te worden betrokken bij een aanvraag voor omgevingsvergunning. Aangezien dit planvoornemen er niet op is gericht om een veehouderij of mestbewerking op te richten of uit te breiden, zijn deze regels niet van toepassing.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied, dat door de gemeenteraad van Schijndel is vastgesteld d.d. 27 juni 2013. Het plangebied draagt conform dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Daarnaast heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie'.

Op 31 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven tegen dit plan. Hierdoor blijft een aantal artikelen geen deel uitmaken van het bestemmingsplan zoals dat is vastgesteld. De aanwijzing heeft betrekking op:

- de mogelijkheden om buiten een bouwvlak schuilstallen te realiseren;
- de mogelijkheden om agrarisch-technische en agrarische verwante bedrijvigheid als nevenactiviteit toe te staan bij een agrarisch bedrijf;
- de mogelijkheden om een agrarische bestemming (bouwvlak) te wijzigen naar een agrarisch-technisch/ agrarisch verwante bedrijvigheid ter plaatse van de Groenblauwe mantel.

Tegen de reactieve aanwijzing is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft op 10 december 2014 een deel van de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant vernietigd. De reactieve aanwijzing alsmede de uitspraak van de ABRS hebben geen betrekking op artikelen van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" die van toepassing zijn op onderhavig plangebied. Derhalve worden de reactieve aanwijzing en de gerechtelijke uitspraak niet nader in beschouwing genomen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Schijndel ter plaatse van De Heikampen. Met een rode contour is het plangebied aangeduid.

Gronden die zijn aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap' zijn primair bestemd voor agrarische bedrijven, agrarisch gebruik, een aan-huis-verbonden beroep en nevenactiviteiten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor extensief recreatief medegebruik, bed en breakfast, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting, tuinen, onverharde paden en het behoud, herstel en (duurzame) ontwikkeling van cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke waarden en het watersysteem. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan. Deze aanduiding is ter plaatse van het plangebied niet aanwezig.

In het voorliggende planvoornemen wordt een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. De bouw van de burgerwoning is conform de regels van het bestemmingplan niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap'. Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen waaraan toepassing kan worden gegeven. Ook is er geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling kan worden doorgezet. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Onderhavig plan voorziet in het benodigde bestemmingsplan.

Beoordeling

Onderhavig planvoornemen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient te worden voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kader. Onderhavig plan voorziet in dat nieuwe kader.

Structuurvisie Ruimte

Toetsingskader

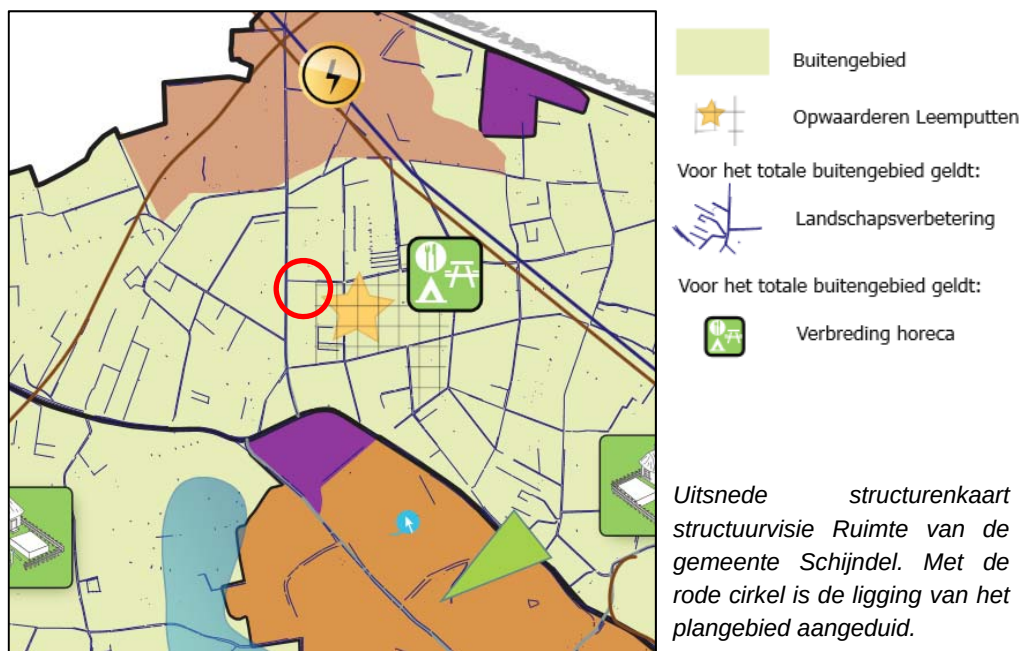
De structuurvisie Ruimte van de gemeente Schijndel is vastgesteld op 31 mei 2012. In deze structuurvisie zijn de ruimtelijke ambities van de gemeente Schijndel uitgewerkt. De structuurvisie brengt zowel de richting als de mogelijke 'routes' in beeld ten aanzien van het ruimtelijke beleid. Ook de keuzes die gemaakt dienen te worden komen in de structuurvisie terug. De structuurvisie Ruimte heeft betrekking op de eerste tien jaar met een doorkijk naar de volgende tien jaar.

Bij het ontwikkelen van de structuurvisie Ruimte stonden vier kernwaarden centraal:

- verdieping van de Strategische Visie;
- behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
- regierol voor de gemeente Schijndel;
- transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Schijndel en nabij het recreatiegebied De Leemputten.



De hoofdlijn van het beleid voor het landelijk gebied is gericht op kwaliteitsverbetering van het landschap in combinatie met agrarische bedrijfsvoering. Het behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke en natuurwaarden is van cruciaal belang. De gemeente Schijndel heeft ervoor gekozen om binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties ruimte te bieden voor toevoeging van nieuwe bebouwing en nieuwe functies. Daaraan gekoppeld is een compensatiemaatregel om in het omliggende landschap te investeren in natuur en landschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wordt dan ook niet alleen een goede landschappelijke inpassing nagestreefd, maar tevens een kwaliteitsverbetering in het omliggende landschap.

De Leemputten

De gemeente Schijndel wil graag de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het gebied De Leemputten vergroten. Op dit moment zijn de activiteiten vooral aangesloten op de groene, open en weidse omgeving en de droge landschappen. Met de Leemputten als onderdeel van het Groene Woud als vertrekpunt, schept een ruimtelijke heroriëntatie mogelijk kansen. Meer aansluiting zoeken bij aanwezige (natte) structuren/landschappen en combinaties van kleinschalige voorzieningen met overnachtingsmogelijkheden, al dan niet verbonden aan streekgebonden activiteiten/producten, bieden wellicht toekomstkansen. Om het toeristisch-recreatieve aanbod te versterken of zelfs uit te breiden, is het van belang om de belangen van de diverse gebruikers bij elkaar te brengen en op elkaar af te stemmen.

Zoekgebied voor verstedelijking ten noorden van Schijndel (Leemputten)

Zoals ook in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant naar voren is gekomen, ligt ten noorden van Schijndel een zoekgebied voor verstedelijking. De gemeente Schijndel heeft er echter voor gekozen om buiten twee andere zoekgebieden voor verstedelijking, slechts op beperkte schaal en onder strenge voorwaarden woningbouw toe te staan in het

buitengebied. Woningbouw op basis van speciale provinciale regelingen, zoals de Ruimte-voor-Ruimteregeling, zijn wel toegestaan. Gezien de ligging is het zoekgebied waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen eerder geschikt voor ontwikkelingen die de landelijke en groenblauwe kwaliteiten van dit gebied versterken, zoals recreatie en met name sport. Woningbouw is hier vrijwel uitgesloten, ondanks dat het een zoekgebied voor verstedelijking is. In de gemeentelijke visie op de bebouwingsconcentraties (Structuurvisie Buitengebied) zijn de omstandigheden verder uitgewerkt.

Onderhavig planvoornemen maakt de bouw van één burgerwoning in het buitengebied van Schijndel mogelijk. Het planvoornemen zal niet zorgen voor een belemmering ten aanzien van de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het gebied De Leemputten. De woning is voorzien binnen het zoekgebied voor verstedelijking aan de noordzijde van Schijndel. De gemeente Schijndel is echter voornemens om het zoekgebied niet nader uit te werken en woningbouw hier vrijwel uit te sluiten. Aangezien de woning wordt gerealiseerd in het kader van een speciale provinciale regeling, namelijk woningbouw op basis van artikel 8.2 van de Verordening ruimte, past dit binnen de kaders van de structuurvisie ruimte. Een voorwaarde die de gemeente Schijndel stelt, is dat de woning landschappelijk wordt ingepast en dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan kwaliteitsverbetering van de omgeving. In het vervolg van deze paragraaf, onder de kopjes 'Structuurvisie Buitengebied' en 'Nota Kwaliteitsverbetering', wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de kaders van de structuurvisie Ruimte.

Structuurvisie Buitengebied Schijndel

Toetsingskader

De Structuurvisie Buitengebied Schijndel van de gemeente Schijndel is vastgesteld op 30 juni 2011. In deze structuurvisie is de visie van de gemeente Schijndel op het buitengebied van de gemeente neergelegd. De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het toestaan van nieuwe economische dragers en de Ruimte-voor-Ruimteregeling zijn methoden om kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Economische mogelijkheden moeten ondernemers verleiden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In de structuurvisie Buitengebied blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij kunnen verschillende strategieën, eventueel in combinatie met elkaar, worden ingezet om (meerdere) knelpunten aan te pakken.

De gemeente Schijndel wil vooral in gebieden die al enigszins versteend zijn nieuwe economische activiteiten toestaan indien dit bijdraagt aan de leidende principes van het provinciale en gemeentelijke beleid en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Deze versteende gebieden met veelal verschillende functies worden bebouwingsconcentraties genoemd. Buiten deze bebouwingsconcentraties geldt het beleid zoals dit is vastgelegd in de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening. Binnen deze bebouwingsconcentraties zijn verruimde mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten. Bebouwingsconcentraties

mogen echter niet worden beschouwd als gebieden voor nieuw stedelijk ruimtebeslag. De functies die in de bebouwingsconcentraties worden toegevoegd dienen qua aard en omvang (ook voor wat betreft de te benutten bebouwing) te passen in de omgeving. Bovendien dient rekening te worden gehouden met ecologische-, landschappelijke- en milieutechnische waarden.



Bebouwingsconcentratie Molendijk – Nieuwe Slender

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Molendijk – Nieuwe Slender'. In de structuurvisie Buitengebied Schijndel vormt de Molendijk-Noord een groen woonlint met een dorpse uitstraling. De straat vormt een overgangsgebied tussen het open landelijke gebied en de kernrandzone van Schijndel. Het zorgvuldig vormgeven van de overgang van de kernrandzone van Schijndel en het open landelijk gebied vormt hier het uitgangspunt. Het noordelijke deel van het lint, waar het plangebied is gelegen, heeft ruime doorzichten op het achterliggende landschap. Dit is een kwaliteit van het landschap die behouden en versterkt dient te worden. De doorzichten dienen dan ook zo veel mogelijk behouden te blijven. Wanneer opstallen van (agrarische) bedrijfsbebouwing het zicht domineren dienen deze landschappelijk

ingepast te worden door middel van opgaand groen. Hierbij dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van streek eigen beplanting, zoals knotwilgen.

Binnen de de bebouwingsconcentratie 'Molendijk – Nieuwe Slender' zijn de volgende nieuwe functies mogelijk:

- Ruimte-voor-Ruimte woningen;
- Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 en 3a tot maximaal 400 m²;
- Opslagactiviteiten;
- Kleinschalige in pandige recreatieve activiteiten (dag- en verblijfsrecreatie);
- Beroep aan huis.

De belangrijkste doelstellingen voor deze bebouwingsconcentratie zijn:

- Behoud karakteristieke voorzijde met langgevelboerderijen;
- Transformatie naar woonlint;
- Terugbrengen bebouwingsoppervlakte;
- Behoud karakteristieke laanbeplanting.

De nieuwe functies dienen aan een aantal voorwaarden te voldoen. Zo mogen ze uiteraard niet zorgen voor overlast of hinder. Nieuwe activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen in pandig plaats te vinden. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden. Daarnaast gaat (gedeeltelijke) sloop voor (volledig) hergebruik. Nieuwe bebouwing dient qua kleur- en materiaalgebruik samenhang te vertonen met het straatbeeld. Ten slotte mogen nieuwe functies geen (extra) verkeersaantrekkende werking hebben en dient parkeren op eigen terrein te worden opgelost.

Met name de noordzijde van het bebouwingslint bevat belangrijke ecologische waarden en functies. Zo vormt met name de laanstructuur van oude eiken langs de Molendijk-Noord een waardevol element in het model Vleermuis. Om de natuurwaarden rondom het bebouwingslint te behouden dienen enkele maatregelen te worden genomen:

- ontwikkeling of kwaliteitsverbetering van biotoop volgens modellen Steenuil en Das;
- ontsnipperingsmaatregelen voor model Das; (bv. creëren van een corridor aan de noordzijde van het bebouwingscluster)
- versterking laanstructuur en/of vermindering lichthinder voor vliegroute volgens model Vleermuis.

In onderhavig plan wordt de bouw van één burgerwoning mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de bouw van de woning zal de initiatiefnemer een bepaald bedrag in een fonds storten ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook zal de woning landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van opgaand groen en wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van streek eigen beplanting. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing zal aansluiting worden gezocht bij de ecologische modellen 'Das', 'Steenuil' en 'Vleermuis'. Een nadere omschrijving van de landschappelijke inpassing is gegeven in paragraaf 2.3.

Vanwege de voorgenoemde inspanningen om de kwaliteit van het landschap te verbeteren, is de woning voor wat betreft de gevolgen voor het landschap gelijk te

stellen met een Ruimte-voor-Ruimtewoning. Dit is een functie die op basis van de structuurvisie Buitengebied Schijndel toegestaan is binnen de betreffende bebouwingsconcentratie 'Molendijk – Nieuwe Slender'. Het planvoornemen draagt bovendien bij aan de doelstelling om het lint te transformeren naar een woonlint. De karakteristieke laanbeplanting blijft behouden. De noordwestelijke hoek van het plangebied wordt zelf gevrijwaard van bebouwing zodat de laanstructuren van de Molendijk-Noord en De Heikampen beter zichtbaar blijven. Zoals in paragraaf 2.2 reeds is aangegeven wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Voorts wordt de woning landschappelijk ingepast.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de kaders van de structuurvisie Buitengebied Schijndel.

Landschapsontwikkelingsplan

Toetsingskader

Op 19 mei 2005 heeft de gemeenteraad van de gemeente Schijndel het landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. De gemeente Schijndel beschouwt haar buitengebied als een visitekaartje van de gemeente voor zowel huidige toeristen, recreanten en bezoekers als voor eventuele nieuwe bewoners, bedrijven en gebruikers. De gemeente wil dit beeld stimuleren en versterken. Deze ambitie is vertaald in het landschapsontwikkelingsplan (LOP). In het plan 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. Het landschapsontwikkelingsplan dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling in andere beleidssectoren en vervult een sturende en stimulerende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden.

Beoordeling

Aan de hand van twee scenario's is de gemeente Schijndel gekomen tot een integrale landschapsvisie. Deze landschapsvisie is in acht deelgebieden opgeknipt. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'besloten kampen-broek-landschap' en is gelegen tegen het deelgebied 'landschappelijke overgangszone'. In de kampen is bebouwing uitsluitend toegestaan langs de randen. De karakteristieke perceelsstructuur dient daarbij behouden te blijven. Ook de doorkijkjes in het lintstructuren dienen behouden te blijven. Functioneel gezien is dit deelgebied een agrarisch woonlandschap. Daarnaast is ruimte voor initiatieven in het kader van plattelandstoerisme.

De landschappelijke overgangszone is opgedeeld in twee gebieden. Het plangebied is gelegen direct naast het gebied 'Molenheide'. De kamerstructuur in deze omgeving wordt gekenmerkt door beplante wegen en open kamers. In delen van het gebied is bebouwing langs de wegen aanwezig. Net als in het 'besloten kampen-broek-landschap' dienen doorkijkjes in de bebouwingslinten behouden te blijven. Het gebied functioneert als stedelijk uitloopgebied. Het gebied vervult een functie voor landelijk wonen, met daartussen een deels onbebouwd agrarische landschap. Recreatief medegebruik van dit gebied vanuit het stedelijk gebied is gewenst. Kleinschalige

(verblijfs)recreatie wordt gezien als een welkome aanvulling op de reeds aanwezige functies.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van een burgerwoning. De woning wordt opgericht binnen het bebouwingslint aan de Molendijk-Noord. Door de woning hier te situeren, aan de rand van de kampen, blijft de kamerstructuur zo veel mogelijk behouden. De woning wordt opgericht op de hoek van de Molendijk-Noord en De Heikampen. De woning wordt dusdanig gesitueerd dat vanaf de Molendijk-Noord richting De Heikampen een open zichtlijn behouden blijft. Daarmee wordt voldaan de nadrukkelijke wens vanuit het LOP om doorkijkjes vanuit de bebouwingslinten te behouden.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de kaders van het landschapsonwikkelingsplan.

Nota Kwaliteitsverbetering

Toetsingskader

Het buitengebied in de provincie Noord-Brabant is in beweging. Het aantal agrarische bedrijven is de afgelopen jaren afgenomen en de verwachting is dat ook komende jaren dit aantal zal dalen. Dit betekent dat recreatie, toerisme en wonen nieuwe kansen krijgen in het buitengebied. Ook het behoud en versterken van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden blijft een aandachtspunt. Om de kwaliteit van het landschap te behouden of zelfs te verbeteren, heeft de provincie in de Verordening ruimte 2014 een artikel opgenomen die kwaliteitsverbetering van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied verplicht stelt.

In samenspraak met de regiogemeenten uit Noordoost-Brabant (Bernheze, Mill en Sint Hubert, Oss) heeft de gemeente Schijndel regionale afspraken gemaakt met betrekking tot de invulling van kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze afspraken zijn neergelegd in de 'Regionale handreiking Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte'. In deze handreiking is aangegeven wat het toepassingsbereik is van het betreffende artikel uit de Verordening ruimte (thans is artikel 2.2 in de verordening verhuisd naar artikel 3.2). In bepaalde gevallen staat de gewenste kwaliteitsverbetering niet in verhouding met het gewenste (bouw)plan. Op basis van de impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald welke mate kwaliteitsverbetering gepast is.

Op basis van het vigerende provinciale beleid en de uitwerking hiervan op regionaal niveau is gekomen tot drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

1. ontwikkelingen met geen, een verwaarloosbare of zeer geringe ruimtelijke gevolgen. Bijvoorbeeld een beperkte extra oppervlak aan bijgebouwen;
2. ontwikkelingen met een beperkte impact: bijvoorbeeld met beperkte omvang of die direct en concreet invulling geven aan beleidswensen met een grote impact;
3. ontwikkelingen met een grote impact op de omgeving.

Beoordeling

De op te richten woning is te typeren als een woning een woning in het kader van artikel 8.2 van de Verordening ruimte 2014 (kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking). Onder de Verordening

ruimte 2014 gaat het om een woning ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie (artikel 8.2 Verordening ruimte 2014). Een dergelijke ontwikkeling is ingedeeld in categorie 3 en daarvoor is een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. In de nota is specifiek aangegeven dat de nota van toepassing is op ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied en dat deze vooral van belang is voor ontwikkelingen uit categorie 3.

Om de nieuw te bouwen woning mogelijk te maken is door de gemeente Schijndel en de initiatiefnemer afgesproken dat een bedrag ter hoogte van € 140.000,- door initiatiefnemer zal worden afgedragen ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap. Een berekende kwaliteitsverbetering is derhalve niet nodig. Het afgedragen bedrag wordt door de gemeente in een geoormerkt fonds voor de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied gestort. Het deel van het plangebied waar de nieuwe woning voorzien is, brengt een waardevermeerdering van de grond met zich mee. Doordat een vast bedrag wordt gestort, is het niet nodig om de grondwaardevermeerdering en de procentuele bijdrage daarvan aan kwaliteitsverbetering te berekenen. In een deel van het plangebied is echter grondwaardevermindering aan de orde. Daar wordt immers landbouwgrond omgezet naar groen en water. In onderstaande tabel is de berekening van de grondwaardevermindering weergegeven. Deze grondwaardevermindering mag van het vaste bedrag worden afgetrokken. Daarnaast mogen ook kosten voor de aanleg van het vaste bedrag worden afgetrokken. Het gaat daarbij om een bedrag van circa € 2.432,-. Het totale bedrag dat initiatiefnemer aan de gemeente Schijndel dient te voldoen, betreft daarmee € 137.568,-.

Huidige grondprijs				
Categorie	Gem. grondprijs	Eenheid	Oppervlakte kavel	Grondprijs
Agrarisch grond (onbebouwd)	€ 5,00	m ² kavel	886	€ 4.430
Totaal				€ 4.430
Nieuwe grondprijs				
Categorie	Gem. grondprijs	Eenheid	Oppervlakte kavel	Grondprijs
Water / groen / verharding openbaar	€ 1,00	m ² bouwvlak	886	€ 886
Totaal				€ 886
Grondwaardevermindering				
Saldo nieuwe - huidige grondprijs				€ -3.544

Huidige grondprijs				
Categorie	Gem. grondprijs	Eenheid	Oppervlakte kavel	Grondprijs
Agrarisch grond (onbebouwd)	€ 5,00	m ² kavel	608	€ 3.040
Eerste 5m (uitgezonderd van berekening grondwaardevermindering)	€ -		363	
Totaal				€ 3.040
Nieuwe grondprijs				
Categorie	Gem. grondprijs	Eenheid	Oppervlakte kavel	Grondprijs
Water / groen / verharding openbaar	€ 1,00	m ² bouwvlak	608	€ 608
Eerste 5m (uitgezonderd van berekening grondwaardevermindering)	€ -		363	
Totaal				€ 608
Grondwaardevermindering				
Saldo nieuwe - huidige grondprijs				€ -2.432

Conclusie

Met het afdragen van voorgenoemd bedrag wordt voldoende geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan voldoet dan ook aan de Nota Kwaliteitsverbetering.

Handleiding landschappelijke inpassing

Toetsingskader

In de Handleiding landschappelijk inpassing van de gemeente Schijndel wordt uitleg gegeven over de verschillende aspecten die in het hiervoor reeds behandelde LOP worden beschreven. De aspecten vormen slechts de aanzet tot een plan voor de landschappelijke inpassing van het initiatief. De uitgangspunten dienen zo goed mogelijk te worden vertaald in een inrichtingsplan en beplantingsplan op schaal. Ook dient gemotiveerd te worden waarom de verschillende keuzes zijn gemaakt.

De Handleiding landschappelijke inpassing geeft een aantal algemene aanbevelingen en tips die bij de ontwikkeling van het landschappelijk inpassingsplan ter harte kunnen worden genomen:

- Het boerenerf wordt gekenmerkt door een “voor” en “achter”, voor bevindt zich de siertuin, achter is onderdeel van het omringende landschap met bomen en struiken die ook in de omgeving groeien.
- Boerderijen worden vaak omgeven door hoog opgaande bomen, samen met de gebouwen is er sprake van een harmonieuze samenhang. Kies voor gebouwen met kwaliteit, in het landschap passende kleuren en zo weinig mogelijk opvallende erfverharding en hekwerken.
- Kies voor een streekeigen en landelijke inrichting rond de boerderij.
- Laat de inrichting van de tuin van uw woonhuis aansluiten op het landschap, wees terughoudend met schuttingen.
- Kies voor hekken en afrasteringen in het landschap passende materialen, zoals palen van kastanje of acacia hout. Maak een paardenbak niet opzichtig.
- Vermijd overvloedige verlichting, verhard niet meer dan strikt noodzakelijk.
- Houd er rekening mee dat er naast sommige watergangen een onderhoudsstrook vrij dient te blijven.

Naast deze algemene aanbevelingen biedt de handleiding ook gebiedsspecifieke suggesties voor ingrepen zoals uitbreiding, sloop en nieuwbouw. In onderhavig geval is het plangebied gelegen binnen het gebied ‘Besloten kampen-broeklandschap’ en is sprake van nieuwbouw. Het gebied wordt gekenmerkt door een kleinschalige verkavelingsopzet en door met hagen afgebakende kavels. Op perceelsranden komen knotwilgen en populieren voor. Voorkomende landschapselementen zijn hagen, knotbomenrijen, boscomplexen, voorpootstroken en houtsingels. Wanneer nieuwbouw wordt gepleegd is het wenselijk om dit karakteristieke landschap te behouden. Het is niet wenselijk dat opstallen het zicht domineren. Kavels kunnen begrensd worden door hagen. Het verdient de aanbeveling om de perceelsranden te voorzien van lage hagen. Waar laanbeplanting aanwezig is kan deze worden aangevuld. Zichtlijnen kunnen worden begeleid door knotbomenrijen. Ten slotte verdient het de aanbeveling om bebouwing alleen binnen de maximale achtergevelrooilijn te laten plaatsvinden.

Voorts worden in de handleiding suggesties gedaan voor het sortiment beplantingsmateriaal, het plantverband of -patroon en de plantafstand.

Beoordeling en conclusie

In bijlage 3 van de planregels is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen dat ten behoeve van dit bestemmingsplan is vervaardigd. In paragraaf 2.3 is het

landschappelijk inpassingsplan nader gemotiveerd. Daar is ook uitgelegd op welke wijze het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Handleiding landschappelijke inpassing.

Woonvisie (2013) en Uitvoeringsprogramma Wonen (2014)

Toetsingskader

De Woonvisie van de gemeente Schijndel is in april 2013 vastgesteld en omvat de visie van de gemeente op de Schijndelse woningmarkt. De gemeente beseft dat deze markt niet bij de gemeentegrenzen ophoudt en daarom worden regionale woonaspecten samen met de regiogemeenten besproken en indien nodig gezamenlijk opgepakt.

In de woonvisie is het beleid ten aanzien van wonen in Schijndel aan de hand van een aantal ambities uiteengezet. Het gaat hierbij om de ambities:

- *Voldoende woningen:*
Vanwege diverse demografische ontwikkelingen is er de komende jaren nog steeds behoefte aan extra woonruimte. Op basis van de laatste prognose heeft Schijndel tot 2020 gemiddeld ruim 100 woningen per jaar extra nodig om het groeiend aantal huishoudens te huisvesten. Met het woning(ver)bouwprogramma zal hier in voorzien worden. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Pas wanneer daar geen ruimte meer is, mag woningbouw plaatsvinden in (een van de) zoekgebieden Loosbraak en Hooghekke.
- *Betaalbaar wonen:*
De gemeente Schijndel wil dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor diverse inkomensgroepen. Betaalbaar heeft niet alleen betrekking op de stichtingskosten of aanschafprijs, maar ook op de woonlasten. Groepen die extra aandacht verdienen, zijn mensen met een beperkt inkomen en/of mensen die een zorgbehoefte hebben. Voor de primaire doelgroep van volkshuisvestelijk beleid dienen er voldoende sociale huurwoningen te zijn. Voor de secundaire doelgroep moeten er voldoende betaalbare woningen zijn in de vorm van niet-sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen. Ten aanzien van de beperking van woonlasten wordt bij nieuwbouw voorrang gegeven aan plannen in duurzame bouw met energiebesparende maatregelen.
- *Passend wonen:*
Op de woningmarkt is vraag naar een diversiteit aan woningtypen die fasen bij de doelgroep en levensfase van die doelgroep. Het beleid is erop gericht dat ouderen en zorgbehoeven zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Dit vraagt om levensloopbestendige woningen. De realisatie van wonen met zorg dient bij voorkeur plaats te vinden in de nabijheid van voorzieningen. Er dienen meer kleinschalige, minder traditionele woonvormen te worden gerealiseerd, voor een tijdelijke oplossing van de woonvraag. Vooral jongeren die op zichzelf gaan wonen, mensen die een relatie beëindigen en arbeidsmigranten hebben hier behoeften aan. Vanwege een verdere individualisering en verkleining van huishoudensgrootte is er steeds meer vraag naar kleinere betaalbare woningen.
- *Woning(ver)bouwprogramma:*
In het woningbouwprogramma is de harde en flexibele plancapaciteit van de gemeente aangegeven. Het programma sluit aan bij bovengenoemde ambities.

Daarnaast is aangegeven dat er ruimte is voor bepaalde pilots en alternatieve woonvormen, zo lang deze gericht zijn op de voorgenomen ambities of zorgvuldig ruimtegebruik binnen de bebouwde kernen bewerkstelligen.

- *Woonruimteverdeling:*
Groepen die het lastiger hebben op de woningmarkt moeten meer kans krijgen om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Het gaat daarbij voornamelijk om starters, eenpersoonshuishoudens, ouderen die zorg behoeven, huishoudens die tot de lage middeninkomens behoren en bijzondere groepen als mensen met een beperking (lichamelijk / geestelijk / psychiatrisch) en met een achterstandspositie.
- *Leefbaarheid, veiligheid en zorgzame buurten:*
Leefbaarheid en levendigheid in buurten wordt vergroot door differentiatie binnen de wijken; diversiteit in bevolkingssamenstelling (gezinssamenstelling, levensfase, welvaart en diversiteit in culturen) en functiemenging (wonen, werken en ontmoeting).

In het Uitvoeringsprogramma Wonen dat in 2014 is opgesteld wordt gekeken welke resultaten zijn geboekt voor de bovengenoemde ambities en welke actiepunten er het komende jaar nodig zijn.

- *Voldoende woningen:*
Een analyse van het woningbouwprogramma en de toekomstige woningbehoefte heeft uitgewezen dat de reeds eerder gehanteerde prognoses bijgesteld dienen te worden. Ten aanzien van woningbouwlocaties zal nieuw beleid worden ontwikkeld voor Ruimte-voor-Ruimtewoningen.
- *Betaalbaar wonen:*
Aangegeven is dat het kwalitatieve woningbouwprogramma en de portefeuille van de ontwikkelaars en corporaties op elkaar afgestemd dienen te worden. Daarnaast wordt er beleid opgesteld voor kamerbewoning en woningsplitsing.
- *Passend wonen:*
Er wordt vervolg gegeven aan het onderzoek 'Wonen, welzijn en zorg'. Daarnaast is het belangrijk te onderzoeken wat de gemeente kan doen om meer doorstroming te krijgen zodat ouderen en lage inkomensgroepen zo passend mogelijk gehuisvest worden.
- *Woning(ver)bouwprogramma:*
Zoals hierboven al is vermeld dient de prognose voor woningbouw aangepast te worden. Het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar is van 926 woningen bijgesteld naar 437 woningen voor de periode 2014-2025. Momenteel is 79 % daarvan opgenomen in harde plancapaciteit. Voor de bouw van woningen zal daarom een prioritering worden aangehouden, waarbij woningen waar in de toekomst het meeste behoefte aan is voorrang zullen krijgen. Ten aanzien van een aantal woonvormen zijn in het programma nog geen aantallen opgenomen. Het gaat dan om bijvoorbeeld Wonen-met-zorg, pilots en alternatieve woonvormen en Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Vanwege de overcapaciteit zullen harde plannen de komende jaren opgeschoond of gefaseerd worden. Zodoende kan ruimte worden gemaakt voor zachte plannen die volkshuisvestelijk een grotere prioriteit kennen.
- *Woonruimteverdeling:*

Er zal onderzoek worden gedaan naar de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en het aanbod en beschikbaarheid van betaalbare woningen.

- *Leefbaarheid, veiligheid en zorgzame buurten:*

Bij de beoordeling van principeverzoeken voor nieuwe ontwikkelingen dient het aspect 'Leefbaarheid, veiligheid en zorgzame buurten' betrokken te worden.

Beoordeling

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van een burgerwoning in het buitengebied van de gemeente Schijndel. Om de woning te realiseren wordt een bepaald bedrag gestort in een fonds waarmee kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gefinancierd. Hoewel het plan niet tegemoet komt aan volkshuisvestelijke knelpunten, draagt het wel bij aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap en de bebouwingsconcentratie waar het plangebied is gelegen. Het plan wordt mogelijk gemaakt via een speciale provinciale regeling, namelijk woningbouw op basis van artikel 8.2 van de Verordening ruimte. Een dergelijke regeling is vergelijkbaar met een andere speciale provinciale regeling, de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Voor speciale regelingen zoals de regeling waar in onderhavig geval sprake van is, is in de gemeente Schijndel nog geen beleid en zijn eveneens geen aantallen opgenomen in het woningbouwprogramma. Zoals uit de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma wonen blijkt, is de gemeente Schijndel wel voornemens om ruimte te bieden aan alternatieve woonvormen.

Onderhavig plan maakt de bouw van één woning mogelijk en vormt geen aanzet tot een grotere stedelijke ontwikkeling. Om die reden kan gesteld worden dat er binnen het woningbouwprogramma voldoende capaciteit is om ruimte te maken voor deze alternatieve woonvorm mogelijk te maken.

Conclusie

Onderhavig planvorm past binnen de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma wonen van de gemeente Schijndel.

4 PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Volgens artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten behandeld:

- water;
- flora en fauna;
- bodemkwaliteit;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- Wet geurhinder en veehouderij;
- externe veiligheid;
- geluid;
- kabels en leidingen.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 4.7 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in paragraaf 4.13 enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

4.2 Watertoets

Toetsingskader

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleidsmatig toetsingskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, gezamenlijke keur 2015 van de waterschappen Brabantse Delta, De Dommel en Aa en Maas, het Waterplan Schijndel 2009, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people)

krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van ecologische verbindingszones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Gezamenlijke keur 2015

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren.

Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06). Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

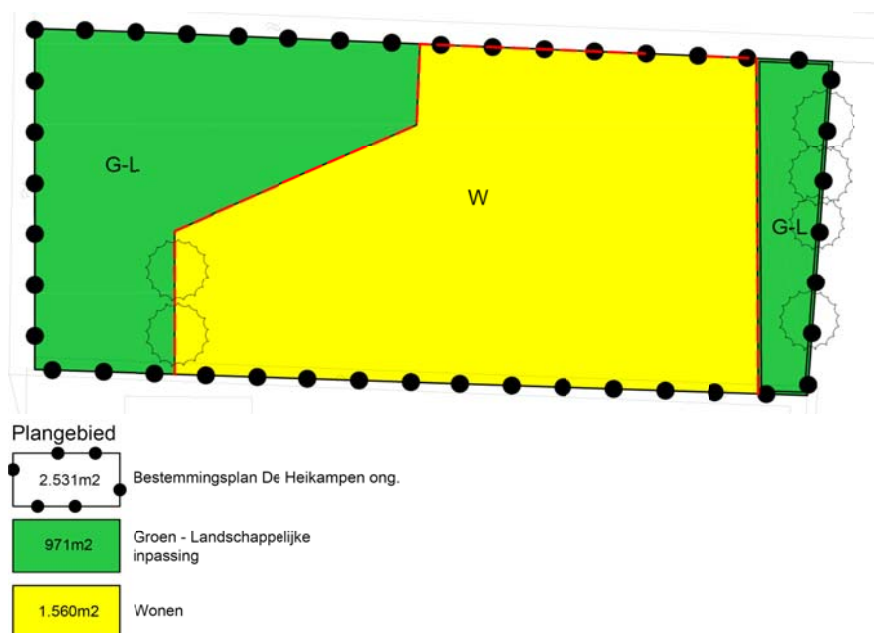
Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is en/of het af te koppelen verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er dus vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Waterplan Schijndel 2009

Voor wat betreft de watertoets sluit de gemeente Schijndel met haar beleid aan bij waterschap. Het Waterplan Schijndel doet dienst als kaderstellend rapport. Het geeft de samenhang binnen het watersysteem aan en legt de beleidsmatige afspraken vast. In het waterplan komen de volgende doelstellingen aan de orde: een veerkrachtig en duurzaam watersysteem in 2015, een optimaal functionerende waterketen in 2015, effectieve waterorganisatie en maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie.

Voor wat betreft de watertoets staat de gemeente achter de volgende uitgangspunten:

1. Gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik – infiltreren – buffering – afvoeren;
3. Hydrologisch neutraal bouwen;
4. Voorkomen van vervuiling;
5. Water als kans;
6. Meervoudig ruimtegebruik.



Overzicht oppervlaktematen

Beoordeling

Het bestemmingsvlak binnen onderhavig plan heeft een oppervlakte van 1.560 m². Op basis hiervan kan gesteld worden dat in het geval het gehele bestemmingsvlak verhard zou worden, er nog steeds geen sprake is van een overschrijding van de ondergrens van 2.000 m². De bestemmingsvlakken van de bestemming groen blijven onverhard. Vanuit het beleid van het waterschap is dus derhalve geen retentie benodigd.

Het hemelwater zal afgevoerd worden op de watergang welke ten noorden van het plangebied is gelegen. Er is op deze locatie namelijk alleen een drukrioolstelsel aanwezig, het lozen van hemelwater op dit stelsel is verboden. Het hemelwater wordt om die reden op eigen terrein opgevangen en verwerkt. De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het drukrioolstelsel. Bij de realisatie van onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat er geen gebruik gemaakt wordt van uitlopende materialen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet, die in werking is getreden op 1 april 2002. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

In de Flora- en faunawet worden drie beschermingsregimes onderscheiden. Voor soorten uit FFlijst 1 geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Er hoeft dan geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Voor soorten uit FFlijst 2 of 3 geldt geen vrijstelling en kan aanvraag van een ontheffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en

projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door Econsultancy is in juli 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Het onderzoek heeft tot doel te onderzoeken of het plan uitvoerbaar is in de zin van de Wro.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel V. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunning trajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	laanbomen dienen aaneengesloten karakter te behouden, geen toename in verlichting
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	
Vaatplanten		ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van 1 exemplaar brede wespenorchis
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		8 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		240 m	nee	nee	nee	-
Groenblauwe Mantel		5 m	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. De laanbomen langs de randen van het plangebied vormen potentiële vliegroutes voor vleermuizen. Indien deze bomen hun aaneengesloten karakter behouden en er geen toename in verlichting is, is er geen sprake van negatieve effecten op eventueel aanwezige vleermuizen. De bomenrij blijft ongewijzigd behouden.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – zie bijgevoegde tabel en bovenstaande – goed mogelijk is.

4.4 Bodemkwaliteit

Toetsing

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Econsultancy is in juli 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen realisatie van een woonhuis op de locatie, alsmede een bestemmingsplanwijziging.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot uiterst siltig, zeer fijn zand. In de ondergrond komen plaatselijk leemlaagjes voor.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering

van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Er zijn geen verontreinigingen in zowel de boven- als ondergrond geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met koper en barium.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen in het grondwater, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) gewijzigd. In lid 5 van dat artikel is bepaald dat een beschrijving wordt verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan 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 en vaststeller van het bestemmingsplan 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.

Beleid provincie Noord-Brabant

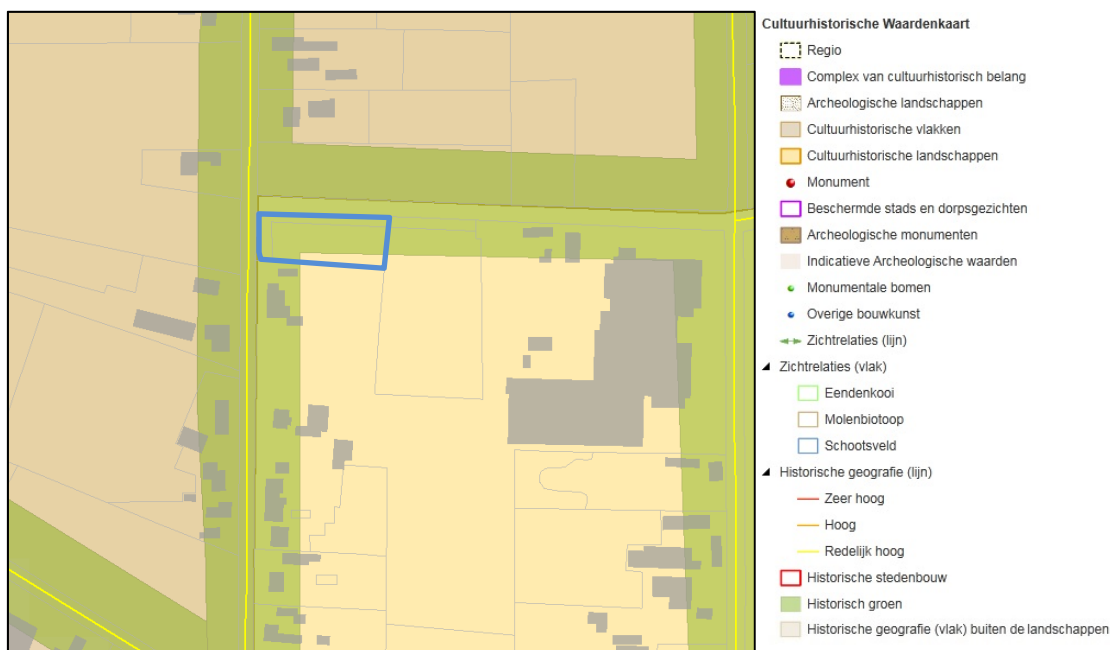
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Zoals op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is waar te nemen, is een deel van het plangebied aangemerkt als 'historisch groen'. Deze

aanduiding opgenomen om de cultuurhistorische waarde van de lanenstructuur van de omliggende straten aan te duiden. Verder is de Molendijk-Noord aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het gebied maakt verder onderdeel uit van het cultuurhistorische waardevolle landschap 'Groene Woud' en de regio Meijerij.

Binnen het plangebied zelf zijn, buiten de aanduiding historisch groen, geen relevante cultuurhistorische waardevolle objecten, lijnen of monumenten aanwezig. Bij de landschappelijke inrichting van de woning wordt rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle lanenstructuur van de Molendijk-Noord en De Heikampen.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant.

Op basis van het bestemming 'Landelijk gebied, Herijking' (ontwerp status) zijn wel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er binnen het plangebied zelf geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zijn. De waardevolle lanenstructuur van de Molendijk-Noord en De Heikampen worden gerespecteerd. Bij de landschappelijke inpassing van de woning wordt rekening gehouden met deze lanenstructuur.

4.6 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te

worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen door middel van regels. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidskaart, gemeente Schijndel. Met de gele ster is het plangebied aangeduid.

Beoordeling

Zoals op de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Schijndel te zien is, is het plangebied gelegen binnen een gebied waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt. Deze verwachting is in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" vertaald door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Zodoende zijn de regels die bij deze dubbelbestemming horen van toepassing op onderhavig plangebied. In die regels is gesteld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor bodemroerende werkzaamheden over een oppervlak van meer dan 500 m² én dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van een burgerwoning mogelijk. Thans is nog geen concreet bouwplan bekend. Gelet op de gangbare oppervlakte van een (Ruimte-voor-Ruimte)woning is het echter niet aannemelijk dat de grens van 500 m² wordt overschreden. Het verrichten van archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Onderhavig bestemmingsplan sluit voor wat betreft de regels en de systematiek aan bij het bestemmingsplan dat thans ter plaatse van het plangebied geldt: het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Om de mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden te beschermen, wordt ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. De eventueel in de grond aanwezige archeologische waarden worden voldoende beschermd, met name door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit *niet in betekenende mate* (NIBM) verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' kan in sommige situaties worden toegepast. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project

draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg.

Beoordeling

Bij de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt gekeken naar zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie. De heersende luchtkwaliteit kan globaal worden afgeleid uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM_{10}) boven $50 \mu g/m^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van $40 \mu g/m^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ($40 \mu g NO_2/m^3$).

Uit de gegevens van het Compendium voor de leefomgeving blijkt dat in 2013 in Schijndel het volgende geldt:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt, ligt onder de 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie minder dan $25 \mu g/m^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van $40 \mu g/m^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de $10-30 \mu g NO_2/m^3$. Deze blijft beneden de norm van 40.

Op basis van het voorgaande kan dan ook worden gesteld dat de normen voor luchtkwaliteit in de huidige situatie niet worden overschreden. In de nieuwe situatie zal ter plaatse van het plangebied een burgerwoning worden opgericht. De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM (1500 woningen en één ontsluitingsweg) wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de

publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en het omgevingstype gemengd gebied. In onderhavig geval is sprake van een gemengd gebied. 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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.



Kaart met bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied (circa 650 meter). Met de blauwe contour is het plangebied aangeduid. De zwart omliggende vlakken met nummers zijn bedrijven in de nabijheid van het plangebied. In onderstaande tabel worden deze bedrijven nader geanalyseerd.

Nr.	Adres	Bedrijvigheid	Afstand t.o.v. plangebied*
1.	Molendijk-Noord 54	Groothandel in metalen	ca. 50 m
2.	De Heikampen 7, 9 en 11	Manege	ca. 40 m
3.	De Heikampen 5	Horeca (bar)	ca. 80 m
4.	Vijverweg 14a	Detailhandel (tuincentrum)	ca. 240 m
5.	Molendijk-Noord 69 en 69B	Garagebedrijf	ca. 275 m
6.	Lieseindsedijk 2A	Agrarisch (glastuinbouw)	ca. 250 m
7.	Lieseindsedijk 9	Agrarisch (overig niet grondgebonden)	ca. 275 m
8.	Lieseinds Heike 4	Agrarisch (overig niet grondgebonden)	ca. 350 m
9.	Lieseindsestraat 31	Agrarisch (grondgebonden veehouderij)	ca. 500 m

* De afstand is gemeten vanaf de rand van het plangebied tot aan de grens van bestemmingsvlak van de bedrijvigheid.

Beoordeling

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van één woning in het buitengebied van de gemeente Schijndel. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig die eventueel voor hinder zouden kunnen zorgen als het gaat om het produceren van geur, geluid of stof. Het gaat met name om een groothandel in metalen aan de Molendijk-Noord 54, de manege aan De Heikampen 7 en de horecagelegenheid aan De Heikampen 5. Ten aanzien van de overige bedrijven worden gezien de afstand vanaf het plangebied tot aan deze bedrijfslocaties geen problemen verwacht. Daarom worden deze bedrijven buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de agrarische bedrijven wordt in paragraaf 4.9 ingegaan op het aspect geurhinder veehouderijen.

Groothandel in metalen

Aan de Molendijk-Noord 54 in Schijndel is een groothandel in metalen gevestigd. Vrijwel het gehele perceel wordt gebruikt voor de opslag van metaalwaren. Inpandig vinden op kleine schaal andere activiteiten plaats, zoals constructiewerk. Deze groothandel is conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' te typeren als een 'groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur'. Een dergelijke activiteit is bekend onder de SBI2008-code 4674. Bij deze activiteit wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven met een bedrijfsoppervlakte van 2000 m² of minder en bedrijven met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 2000 m². In onderhavig geval is het gehele bestemmingsvlak ongeveer 2400 m² groot. Derhalve is de activiteit aangemerkt als milieucategorie 3.1. Er geldt een richtafstand van minimaal 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. De afstand vanaf het perceel waarop het bedrijf is gevestigd tot aan het perceel waarop de woning zal worden gerealiseerd, bedraagt ongeveer 49 meter. Door de woning iets verder in oostelijke richting te bouwen, wordt voldaan aan de voorgeschreven richtafstand. De metaalgroothandel vormt dan geen belemmering voor de op te richten woning. Andersom vormt onderhavig planvoornemen geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten aan de Molendijk-Noord 54 in Schijndel.

Zoals gezegd vinden inpandig op kleine schaal constructiewerken plaats, waarbij producten worden vervaardigd van metaal. Er is dan ook conform de VNG-publicatie sprake van een constructiewerkplaats met SBI2008-code 251, 331. In de VNG-

publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen constructiewerkplaatsen in de open lucht en in gesloten bebouwing. In onderhavig geval vinden de constructiewerken plaats in gesloten bebouwing. Volgens het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied” is ter plaatse van het bedrijf aan de Molendijk-Noord 54 een maximum bebouwd oppervlak toegestaan van 670 m². Daarvan is momenteel ongeveer 440 m² als productieoppervlakte in gebruik en het overige deel maakt onderdeel uit van de bedrijfswoning. Aangezien de productieoppervlakte binnen gesloten bebouwing meer dan 200 m² bedraagt, zijn de constructiewerken te typeren als een activiteit van milieucategorie 3.2. Er geldt een richtafstand van minimaal 100 meter ten aanzien van het aspect geluid.

Gezien de ligging van het bedrijf tussen enkele percelen met een woonbestemming, heeft de metaalgroothandel niet of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden als het gaat om een grotere productieoppervlakte of activiteiten van een zwaardere milieucategorie. Aangezien er thans meerdere woonpercelen op een kortere afstand van het bedrijfsperceel zijn gelegen dan waar het onderhavige woonperceel komt te liggen, zal de realisatie van onderhavig planvoornemen niet leiden tot een verdere beperking van de bedrijfsvoering ter plaatse van de bedrijfsbestemming.

Manege

Aan De Heikampen 7 in Schijndel is een manege gevestigd. Conform de VNG-publicatie heeft een manege SBI2008-code 931-E. Een manege wordt volgens die publicatie getypeerd als een bedrijf van categorie 3.1 en heeft een richtafstand van 50 meter ten aanzien van de aspecten geur en stof. De afstand vanaf de bestemmingsgrens tot aan het plangebied bedraagt ongeveer 40 meter. Om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning te waarborgen en de manege niet in haar bedrijfsvoering te hinderen, is in onderhavig bestemmingsplan de woning dusdanig gesitueerd dat de grens van de woonbestemming en het bouwvlak op minimaal 50 meter afstand is gelegen ten opzichte van de bestemmingsgrens waarbinnen de manege is toegestaan.

Horeca

Ter plaatse van De Heikampen 5 is een horecagelegenheid toegestaan. Ter plaatse is een café aanwezig. Een dergelijke horecagelegenheid heeft conform de VNG-publicatie de SBI2008-code 563-1. Activiteiten met deze SBI2008-code zijn getypeerd als milieucategorie 1. De richtafstand voor cafés en bars bedraagt 10 meter op basis van de aspecten geluid en gevaar.

Strikt genomen staat het bestemmingsplan alle vormen van horeca toe, doordat ter plaatse van het bestemmingsvlak horeca geen aanduiding is opgenomen voor een specifieke vorm van horeca. Zodoende is ook een discotheek of muziekcafé (SBI2008-code: 563-2), een kantine (SBI2008-code: 5629), een hotel of pension met keuken (SBI2008-code: 5510) en een eetgelegenheid zoals een restaurant, cafetaria, snackbar, viskraam of ijssalon met bereiding (SBI2008-code: 561) ter plaatse van het bestemmingsvlak toegestaan. Discotheken en muziekcafés kennen volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter op basis van het aspect geluid en zijn derhalve getypeerd als milieucategorie 2. De overige activiteiten zijn te typeren als

milieucategorie 1 en kennen een richtafstand van 10 meter op basis van de aspecten geur, geluid en gevaar.

Onderhavig plangebied is gelegen op ongeveer 80 meter van het bestemmingsvlak voor horeca. Ongeacht welke vorm van horeca ter plaatse wordt uitgeoefend is het plangebied op voldoende afstand van de horecagelegenheid gelegen om ter plaatse van het plangebied te voorzien een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als het gaat om bedrijven en milieuzonering. Het planvoornemen zorgt niet voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven nabij het plangebied.

4.9 Wet geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter bedragen. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf.

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ou_E of ou_E/s). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

Ten westen en noordwesten van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig met een aanduiding 'grondgebonden veehouderij' en een aanduiding 'overig niet grondgebonden'.

Een grondgebonden veehouderij is een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. De veehouderij is van de grond afhankelijk vanwege diens functie als voedsievoorziening en mestafzet. Het gaat dan bijvoorbeeld om een grondgebonden melkveehouderij.

Een niet grondgebonden bedrijf is conform de regels van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Het gaat dan om bijvoorbeeld intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen. Daarnaast kan het gaan om melkrundveehouderijen, niet zijnde grondgebonden melkrundveehouderijen.

Uit het voorgaande blijkt dat voor zowel een grondgebonden veehouderij als voor een overig niet grondgebonden agrarische bedrijf geldt dat enkel dieren kunnen worden gehouden waarvoor volgens de Rgv geen emissiefactor bekend is. Derhalve zijn de richtafstanden uit artikel 4 van de Wgv van toepassing. In artikel 4 van de Wgv is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Zoals in paragraaf 4.8 reeds is aangegeven zijn alle drie de agrarische bedrijven op een grotere afstand van het plangebied gelegen dan de richtafstand van 50 meter.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig bestemmingsplan geen bezwaren ontmoet ten aanzien van het aspect geurhinder.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden

als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt door middel van een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht is geen aspect dat in het kader van externe veiligheid moet worden beschouwd. Wel kunnen op basis van vliegtuigbewegingen plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn. Het gevaar is dat een vliegtuig of helikopter neerstort. Het meest waarschijnlijk is dat dit gebeurt op of

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of vaarwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten noordwesten en noordoosten van het plangebied zijn wel enkele leidingen aanwezig voor het vervoer van aardgas. Deze leidingen liggen op meer dan 750 meter afstand van het plangebied. Derhalve vormen deze leidingen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Luchthaven

Het plangebied ligt niet in de buurt van een luchthaven of laagvliegroute. Het vliegverkeer vormt dan ook voor wat betreft externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie

Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van bijzondere (BEVI)inrichtingen, luchthavens of vervoer van gevaarlijke stoffen die een belemmering zouden kunnen vormen in het kader van de externe veiligheid. Het aspect transport en externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

4.11 Geluid

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Door Adviesburo Van der Boom is in augustus 2015 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit dit onderzoek blijkt dat de woning buiten de bebouwde kom van Schijndel ligt op 22 – 45 meter uit de as van de Molendijk Noord, binnen de geluidzone van de weg. De

maximum snelheid op de weg bedraagt 60 km/uur. De kavel grenst tevens aan De Heikampen, binnen de geluidzone van de weg. De maximum snelheid op de weg bedraagt 60 km/uur.

De grens van het bestemmingsvlak ligt op een afstand van 22 meter uit de as van de Molendijk Noord. Op 22 meter uit de as van de weg, bedraagt de geluidbelasting door wegverkeer op de Molendijk Noord ten hoogste 52 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Op 45 meter uit de as van de weg bedraagt de geluidbelasting door wegverkeer op de Molendijk Noord ten hoogste 47 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. De verkeersintensiteit op De Heikampen is zeer laag en akoestisch niet relevant. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en extra onderhoud van de weg. Afscherming van de woning is op deze locatie eveneens niet haalbaar. Wel kan de afstand van de woning zodanig worden gekozen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Indien de gevel van de woning wordt gelegd op een afstand 40 meter hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Bij een kortere afstand tot deze weg moet een hogere waarde worden aangevraagd, deze bedraagt 52 dB bij een afstand van 22 meter tot de weg.

Gelet op de berekende geluidbeslating is het wenselijk om de woning zodanig te situeren dat de voorkeursgrenswaarde wordt gehaald. Om die reden is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarin is opgenomen dat de afstand van de woning tot de as van de weg (Molendijk Noord) waaraan wordt gebouwd niet minder dan 40 meter bedraagt.



De woning dient te worden opgericht in de zone met een geluidsbelasting van max. 48 dB (groen vlak)

Conclusie

Indien de woning wordt gebouwd op een afstand van ten minste 40 meter uit de as van de weg (Molendijk Noord) dan wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als opgenomen in de Wet geluidhinder. In de bestemmingsregeling is opgenomen dat de woning op minimaal deze afstand wordt gebouwd.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende kabels en leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

Ten noordwesten en noordoosten van het plangebied zijn enkele leidingen aanwezig voor het vervoer van aardgas. Deze leidingen liggen op meer dan 750 meter afstand van het plangebied. Ter plaatse van het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig binnen het plangebied of in de directe nabijheid ervan. De dichtstbijzijnde relevante leidingen zijn de aardgasleidingen ten noordwesten en noordoosten van het plangebied. Deze liggen echter dusdanig ver van het plangebied verwijderd, dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.13 Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. 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 MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één burgerwoning. Het plan dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Zoals uit de eerder besproken planologische- en milieuhygiënische aspecten is gebleken, blijkt dat het plangebied niet binnen een dergelijke beschermde zone is gelegen. Uit onderhavig hoofdstuk blijkt tevens dat de ontwikkeling van de woningen geen nadelige milieugevolgen met zich mee zal brengen als het gaat om bijvoorbeeld geluid of luchtkwaliteit.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.3 Algemene toelichting planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Deze regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Schijndel gehanteerde systematiek. De regels van onderhavig bestemmingsplan sluiten aan bij het bestemmingsplan “Landelijk gebied” dat is vastgesteld d.d. 27 juni 2013 en de ontwerpversie van het bestemmingsplan “Landelijk gebied, Herijking”.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in onderhavig bestemmingsplan worden geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'De Heikampen'.

5.4 Toelichting bestemmingen

Hoofdstuk 2 van de planregels van onderhavig bestemmingsplan bevat regels met betrekking tot de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke inpassing' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen'

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'

Deze bestemming is gericht op de vastlegging van de landschappelijke inpassing van de vrijstaande woning. De landschappelijke inpassing voor zover begrepen in dit plan dient voor ingebruikname van de bebouwing die op grond van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt te zijn aangelegd overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

Bestemming 'Wonen'

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming horende voorzieningen zoals erven en tuinen. Voorts mogen deze gronden worden gebruikt voor aan huis verbonden beroep, ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen. Een aan-huis-verbonden bedrijf is niet toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van een in de regels opgenomen algemene afwijkingsbevoegdheid.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming en binnen het bestemmingsvlak worden opgericht. Per bestemmingsvlak is er één wooneenheid toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 5,5 en 8 meter en de inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De dakhelling bedraagt minimaal 12 graden. De afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 meter. Het ondergronds bouwen ten behoeve van een kelderruimte is onder voorwaarden toegestaan.

Naast het hoofdgebouw zijn er ook bijgebouwen toegestaan, mits deze achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd

en de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 5 meter bedraagt. Een vrijstaand bijgebouw mag op maximaal 15 meter van het hoofdgebouw worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 en 5 meter. De gezamenlijke bebouwde oppervlakte per woning mag maximaal 100 m² bedragen.

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen dat het in artikel 4.1 bepaalde gebruik ter plaatse van de woning als bedoeld in artikel 4.1.1, indien niet is voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 3.1.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Het hele plangebied kent de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' ten behoeve van de planologische bescherming van aanwezige archeologische waarden. De regeling houdt in dat, indien de bodem over een bepaald oppervlak en met een bepaalde diepte wordt geroerd, een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Voorts zijn regels gesteld voor het slopen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze regels zijn gesteld om archeologische (te verwachten) waarden te beschermen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden'

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische elementen.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatieplan

Toetsing

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat artikel is vastgelegd dat onder andere voor bouwplannen voor een of meerdere woningen een exploitatieplan verplicht is. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van het verplichte kostenverhaal.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft het realiseren van één burgerwoning in het buitengebied van de gemeente Schijndel. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. De gemeente Schijndel sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid ten aanzien van de exploitatiekosten verzekerd.

6.2 Planschade

Toetsingskader

Als gevolg van het vaststellen of wijzigen van het vigerend planologische regime of het verlenen van een omgevingsvergunning kan schade ontstaan voor belanghebbenden. Het kan hierbij gaan om inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning). Deze schade wordt planschade genoemd. Een belanghebbende kan in dat geval een tegemoetkoming in schade aanvragen bij het college van burgemeester en wethouders. Wanneer het bestemmingsplan niet geïnitieerd wordt door de gemeente, dan zal de gemeente de schade door middel van een overeenkomst verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Een deel van de schade valt conform artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening onder het zogenaamde normaal maatschappelijk risico. Dit is een soort eigen risico ter hoogte van 2% van het inkomen of de waarde van het onroerend goed. Om te bepalen of er sprake is van planschade wordt een planologische vergelijking toegepast. Daarbij worden de maximale planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden conform het vigerende planologische regime vergeleken met de maximale mogelijkheden uit het nieuwe planologische regime. Als op basis van de nieuwe planologische regeling schade ontstaat, kan een belanghebbende een aanvraag indienen voor tegemoetkoming in de schade. Bij het bepalen van de hoogte van de tegemoetkoming in schade wordt meegewogen of de belanghebbende mogelijkheden had om de schade te voorkomen of te beperken, of dat de schade wellicht voorzienbaar was op het moment dat belanghebbende zijn onroerende zaak kocht of in eigendom kreeg.

Beoordeling

De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele kosten die voortvloeien uit het toekennen van een tegemoetkoming in planschade. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als deze kosten volledig kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid ten aanzien van het aspect planschade verzekerd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Overleg conform artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap Aa en Maas en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Van de Provincie Noord-Brabant is een vooroverlegreactie ontvangen. De Provincie heeft in haar vooroverlegreactie te kennen gegeven geen inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben. Zij gaan er vanuit dat het in het landschapsfonds te storten bedrag ook daadwerkelijk wordt gestort vóórdat de bouw van de woning zal aanvangen. De gemeente Schijndel zal privaatrechtelijk waarborgen dat de storting tijdig plaats heeft.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 5 december 2015 gedurende zes weken voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingekomen.

7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 10 maart 2016 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Bijlagen

