

SCHIJNDEL

Gemondseweg 49



BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

SCHIJNDEL

Gemondseweg 49

BESTEMMINGSPLAN

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0844.BPGemondseweg49-VG01

projectnummer:
084400.18039.00

opdrachtgever:
ir. G.J.G. Bokelman

planstatus

datum:
24 januari 2014
24 april 2014

status:
ontwerp
vastgesteld



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal- en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3	Water	18
4.4	Ecologie	18
4.5	Geurhinder	19
4.6	Luchtkwaliteit	19
4.7	Verkeer en geluid	19
4.8	Externe veiligheid	19
4.9	Kabels en leidingen	20
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Planregels	21
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Langs de Gemondseweg in Schijndel ligt een agrarisch perceel dat van west naar oost in een punt loopt. De eigenaar van het perceel wil de mogelijkheid krijgen om in de punt van het agrarische perceel, ongeveer tegenover zijn woning aan de Gemondseweg 49, een schuilstal te bouwen voor dieren die hij voor hobbymatige doeleinden houdt.

Op dit perceel ligt een zandpad dat voorheen aan weerskanten begeleid was met bomen. Dit zandpad loopt verder in zuidelijke richting als een agrarische weg door het gebied: De Keur. Deze weg kruist ten zuiden van het perceel de Sliperman. Vanwege de begeleiding door bomen vormt De Keur een markant element in het landschap. De kwaliteit van het gebied zit met name in de oorspronkelijke kavelstructuur. Daarbij is het populieren landschap kenmerkend voor Schijndel. Herplant van populieren, behoud van de kavelstructuur en behoud van zandwegen sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan.

Het zandpad dat onderdeel vormt van De Keur is na ruilverkaveling in bezit gekomen van de bewoner van Gemondseweg 49 waarna de bomen zijn gekapt. Hierdoor is de oostelijke punt van het perceel ruimtelijk één geheel gaan vormen met het grotere westelijke gedeelte.

Ter compensatie van de bouw van de schuilstal, wil de gemeente Schijndel de grond waar De Keur ligt, verwerven om de bomenlaan en het verband met De Keur te herstellen. De oostelijke punt van het agrarische perceel aan de Gemondseweg zal ten gevolge van De Keur worden afgesneden van het grotere agrarische gebied. Tevens wordt het dan mogelijk om De Keur als openbare weg te laten gebruiken door agrarisch verkeer en recreanten. De ruimtelijke kwaliteit van dit stuk landschap zal sterk verbeterd worden door het in oude luister herstellen van de populierenlaan.

Het perceel wordt nu gebruikt voor het weiden van dieren. Realisatie van een schuilstal voor hobbymatige doeleinden is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

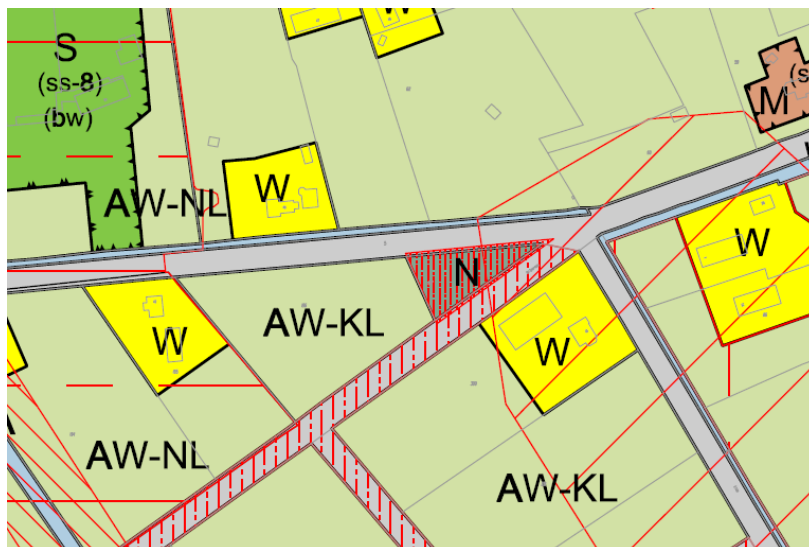
Het plangebied is gelegen tussen de Gemondseweg (noordzijde), Sliperman (zuidzijde) en De Keur (westzijde), tegenover Gemondseweg 49 te Schijndel. Het gebied ligt in het buitengebied ten westen van de bebouwde kom. De ligging is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. Ligging plangebied in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Schijndel op 27 juni 2013 met in achtneming van de ingekomen zienswijzen. De locatie heeft de bestemming Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap. Verder is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 opgenomen. Daarnaast is de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied opgenomen. Een uitsnede van het bestemmingsplan is opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 1.2. Ligging plangebied in vigerend bestemmingsplan

Tijdens de ter inzage termijn van het bestemmingsplan van 24 augustus 2013 tot en met 4 oktober 2013 hebben belanghebbenden beroep kunnen aantekenen bij de Raad van State.

Reactieve aanwijzing Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft op 30 juli 2013 een reactieve aanwijzing gegeven op het bestemmingsplan Landelijk gebied. In paragraaf 3.2.3 wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande locatie en de boogde situatie aangegeven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de relevante beleidsdocumenten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving te vinden. In hoofdstuk 6 komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel tegenover Gemondseweg 49 is in gebruik als weiland. Er is op dit perceel geen bebouwing aanwezig. De oostzijde van het perceel grenst aan een klein perceel met bomen. Aan de westzijde van het perceel ligt het zandpad dat de Gemondseweg met de Sliperman verbindt. Dit zandpad was voorheen omzoomd met bomen, maar deze zijn inmiddels gekapt.

Het zandpad is in ruimtelijk opzicht onderdeel van de weg door het agrarische gebied: De Keur. Na de ruilverkavelingen is het zandpad overgegaan naar privaat bezit en maakt momenteel onderdeel uit van het agrarisch perceel.

Het agrarische perceel bestaat uit grasland en wordt momenteel gebruikt als weidegrond. De dieren die daarop hobbymatig geweid worden zijn eigendom van de bewoner van de Gemondseweg 49.

Het plangebied is gelegen nabij de straat Elde. Hier zijn diverse (karakteristieke) boerderijen aanwezig. De Gemondseweg sluit aan op de Elde. De Gemondseweg kenmerkt zich door een afwisselend beeld van bebouwing van met name boerderijen.



Figuur 2.1. Foto plangebied Gemondseweg met zandpad aan rechterzijde. De Keur ligt in het verlengde van het zandpad

2.2 Beoogde situatie

De eigenaar van het perceel tegenover Gemondseweg 49 is voornemens een schuilstal te bouwen voor dieren die hij met hobbymatige doeleinden houdt. De schuilstal kan in het noordoosten van het perceel worden gesitueerd. Het doel van de bouw van de schuilstal is dat zijn dieren in het weiland kunnen blijven staan tegenover zijn woning. De schuilstal zal alleen hobbymatig worden gebruikt. De grootte van de schuilstal is beperkt tot 30 m², de bouwhoogte bedraagt 3 m.

Ter compensatie verwerft de gemeente Schijndel de gronden van het zandpad dat in het verlengde van de De Keur ligt. De gemeente Schijndel kan daarna de oorspronkelijke situatie van De Keur herstellen zodat de weg weer zal worden begeleid met bomen. Het gebruik van De Keur zal beperkt blijven tot agrarisch verkeer en recreanten (fietzers) en zal geen 'doorgaande' verkeersfunctie hebben.

De schuilstal krijgt een donkere kleur (donkergrijs/zwart) met houten wanden die gepotdekseld worden aangebracht. Een voorbeeld van een dergelijke schuilstal met gepotdekselde afwerking is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2. Voorbeeld schuilstal met houten gepotdekselde wanden

Het bouwplan voegt zich binnen de cultuurhistorische waarden van het buitengebied. Het ruimtelijk beeld van het Schijndels buitengebied is bepaald door het gebruik door de mens. Dit uit zich in het schrille contrast tussen beplante en besloten bouwlanden en open woeste gronden. De voor akkerbouw te natte gronden dienden als hooilanden. Met voorliggend plan wordt de cultuurhistorische waarde van het perceel en het zandpad versterkt. Het terugbrengen van de populierenlaan zorgt voor een besloten kavel en herstelt een historische verbindingroute. De schuilstal wordt daarnaast vormgegeven in de stijl die herkenbaar is in het buitengebied van Schijndel. De uitstraling van de schuilstal wordt door de gemeente getoetst bij de 'omgevingsvergunning voor het bouwen' en moet voldoen aan de beschrijving in de toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. Doelstelling hiervan is een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak.

Het Rijk streeft naar de doelstelling met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

In de SVIR wordt het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR versterkt het motto '*decentraal wat kan, centraal wat moet*'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente.

3.1.2 AMvB Ruimte (2012)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in de AMvB Ruimte. Deze AMvB wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Met de AMvB Ruimte geeft het Rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Voor de ontwikkeling van de schuilstal voor hobbymatige doeleinden zijn geen rijksbelangen van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. De ontwikkeling van de schuilstal voor hobbymatige doeleinden is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve kan toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

3.2 Provinciaal- en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2011)

De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de Structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Voor het agrarisch gebied zijn diverse doelen en ambities opgenomen. De ontwikkeling van de landbouw hangt samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen werken en zorg. De provincie biedt ruimte voor menging van deze functies die zich in evenwicht met elkaar ontwikkelen.

De zorg voor ruimtelijke kwaliteit is in de structuurvisie als essentieel belang benoemd. Dit is uitgewerkt in de sturingsfilosofie “Samenwerken aan ruimtelijke kwaliteit”. De provincie borgt dit door:

- In de opgave ruimtelijke kwaliteit (h)erkennen: De provincie geeft in het proces aan hoe met ruimtelijke kwaliteit wordt omgegaan: de provincie streeft naar een open en toegankelijk planproces waarin ruimtelijke kwaliteit in een vroeg stadium wordt geïntroduceerd en tot aan de realisatiefase onderdeel van het proces uit maakt. De provincie formuleert de regionale ontwerp-opgave voor de gebiedsontwikkeling en neemt in het programma van eisen een kwalitatief eisenpakket op.
- Als opdrachtgever verantwoordelijk te zijn voor ruimtelijke kwaliteit: De provincie neemt de verantwoordelijkheid om het belang van ruimtelijke kwaliteit te promoten.
- De juiste ontwerper bij de juiste opgave zoeken: de provincie stimuleert bij gebiedsontwikkeling de keuze voor een excellent ontwerper die past bij de geformuleerde regionale ontwerp-opgave.

Toetsing

De eigenaar van het agrarisch perceel aan de Gemondseweg wil in de punt van het agrarische perceel, ongeveer tegenover zijn woning aan de Gemondseweg 49, een schuilstal bouwen voor dieren die hij met hobbymatige doeleinden houdt. De schuilstal kan gebouwd worden in een door bomen omsloten perceel (kamer) en is gepositioneerd tegen de bosrand aan. De schuilstal kent daarnaast een oppervlakte van 30 m² en bouwhoogte van 3 m.

De gemeente wil de bomenlaan langs het zandpad en daarmee de structuur van De Keur herstellen. Dit gedeelte van De Keur is momenteel onderdeel van het agrarisch perceel. Ter compensatie van de bouw van de schuilstal komt de grond van het zandpad in het bezit van de gemeente. De Keur blijft toegankelijk voor recreanten zodat de gebruikswaarde van het gebied verbetert. De ruimtelijke kwaliteit verbetert door de aanplant van de bomenrij langs De Keur.

Gelet op de kleinschalige bebouwing in relatie tot de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de

bomenrij van De Keur is het plan in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (2012)

Eén van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar ruimtelijke doelen en het borgen van haar ruimtelijke belangen is de Verordening. De Verordening geeft aan waarmee gemeenten bij hun planvorming rekening moeten houden.

In de Verordening zijn regels en kaarten opgenomen voor stedelijke ontwikkeling, ontwikkeling intensieve veehouderij, overige agrarische ontwikkelingen en windturbines, water, natuur en landschap, cultuurhistorie en niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Toetsing

De ontwikkeling van de schuilstal voor dieren die met hobbymatige doeleinden worden gehouden is een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling. Meer specifiek gaat het om een kleinschalige vrije-tijds-voorziening buiten bestaand stedelijk gebied. In de Verordening ruimte zijn onder artikel 11.10 regels opgenomen over dergelijke ontwikkelingen. De volgende voorwaarden zijn aangegeven:

“Een bestemmingsplan dat is gelegen in de kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits:

- a. de beoogde ontwikkeling slechts beperkte bebouwing met zich brengt waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging;
- b. er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking.”

Het plangebied ligt tegen de bebouwingsconcentratie van Elde aan. Er is in dat opzicht sprake van een kernrandzone gelet op de ligging en het feitelijk gebruik. De beoogde ontwikkeling belemmert geen doorzichten en is kleinschalig, dit is ook zo geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een publieksaantrekkende werking gelet op de kleinschalige ontwikkeling en het hobbymatig gebruik is voor eigen doeleinden.

De ontwikkeling van de schuilstal voor dieren die met hobbymatige doeleinden worden gehouden is, in relatie tot de versterking van de ruimtelijke kwaliteit door het terugbrengen van bomen aan De Keur en het herstellen van de oude structuur, in lijn met het provinciaal beleid.'

3.2.3 Reactieve aanwijzing bestemmingsplan Landelijk gebied

Reactieve aanwijzing Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft op 30 juli 2013 een reactieve aanwijzing gegeven op het bestemmingsplan Landelijk gebied. Het aanwijzingsbesluit strekt ertoe dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan waartegen provinciale bezwaren bestaan geen deel blijven uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld. Het besluit is op het moment van bekendmaking in werking getreden. Met het onherroepelijk worden van het aanwijzingsbesluit, vervalt het vaststellingsbesluit voor het onderdeel van het bestemmingsplan waartegen het is gericht.

Op het perceel waar dit bestemmingsplan op toeziet ligt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' (AW-KL). De provincie heeft goedkeuring onthouden aan twee onderdelen van deze bestemming die juist betrekking hebben op de regeling die het verlenen van een omgevingsvergunning voor schuilstallen buiten het bouwvlak mogelijk maakt:

- de bouw van een schuilstal op gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- de (her)bouw van een schuilstal op gronden binnen 100 meter vanaf een huiskavel met de bestemming 'wonen', 'Bedrijf', of 'Bedrijf – Agrarisch verwant' mogelijk te maken.

Het tweede onderdeel had de grondslag kunnen vormen voor de omgevingsvergunning voor de bouw van de schuilstal aan de Gemondseweg.

De provincie motiveert hun besluit vanwege strijd van dit onderdeel met de Verordening ruimte, met name artikel 2.1, lid 2, onder a, en verwijst tevens naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 mei 2012, nr. 201101824/1/R3. Hieruit blijkt dat vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik in ieder geval verzekerd moet zijn dat bij een ruimtelijke ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van een bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het bouwen van gebouwen en bouwwerken wordt toegestaan.

Belangrijk is dat –conform het gedachtegoed van de Verordening ruimte- de cultuurhistorische waarde in dit gebied in ere wordt hersteld. Dit sluit tevens aan op het gemeentelijke beleid zoals dat is beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan (zie hierna). Daarom wordt in dit bestemmingsplan voor de locatie aan Gemondseweg een bouwblok ten behoeve van een schuilstal opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimte (2012)

De Structuurvisie Ruimte is in 2012 door de gemeenteraad van Schijndel vastgesteld. De Structuurvisie is een uitwerking van de in 2006 vastgestelde Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020'. In de Strategische Visie is het gewenste (ruimtelijke) toekomstbeeld van Schijndel verkend en in de Structuurvisie zijn de vervolgstappen uitgewerkt. De Structuurvisie heeft een doorkijk van 10 jaar met een voorzichtige verkenning van de 10 jaren daarna.

Lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn met elkaar in verband gebracht en lange termijn doelen zijn vastgelegd. Daarnaast is met de paragraaf 'uitvoering' een basis gelegd voor het kostenverhaal in het kader van de nieuwe Wro. In de Structuurvisie zijn voor de verschillende thema's zoals natuur, water, wonen, werken, mobiliteit en het buitengebied analyses en toekomstkeuzes opgesteld.

Toetsing

In de visie (toekomstkeuze) voor het landelijk gebied is een onderscheid gemaakt naar de ontwikkelingen in LOG 't Woud en kwaliteitsverbetering van het landschap. De hoofdlijn voor het landelijk gebied als geheel is als volgt:

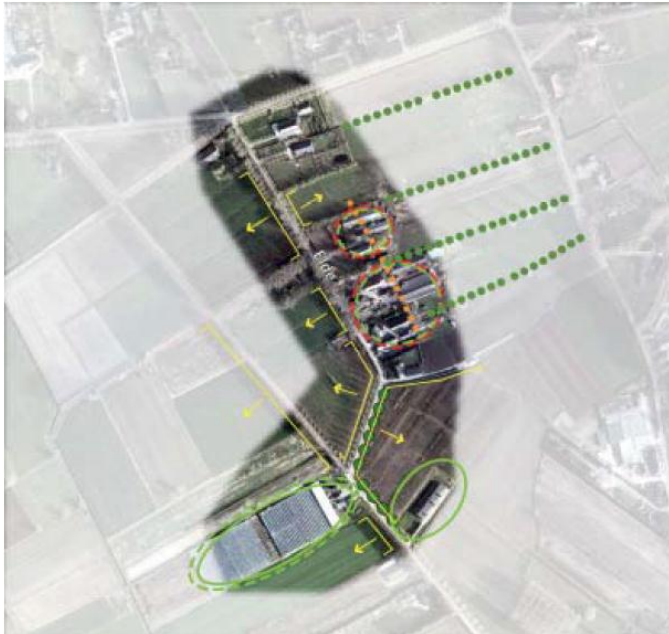
“Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitenstedelijk gebied zal specifiek aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het verdient de voorkeur om daarbij niet alleen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen na te streven, maar ook te kijken naar kwaliteitsverbetering in het omliggende landschap.”

De bebouwing van de schuilstal die wordt toegestaan past qua aard en schaal in het landschap en is qua omvang en hoogte gemaximeerd. De herinrichting van De Keur met bomen is een versterking van de ruimtelijke structuur en een kwaliteitsverbetering van het landschap. De ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Ruimte.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied Schijndel (2011)

De Structuurvisie Buitengebied kent als belangrijkste doelstelling het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In combinatie hiermee is verbetering van leefbaarheid een ander doel. Om dit te realiseren zijn economische mogelijkheden opgenomen om ondernemers te 'verleiden' om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren in combinatie met nieuwe ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is de ruimte-voor-ruimteregeeling.

In de Structuurvisie zijn de verschillende mogelijkheden uitgewerkt en voorzien van een uitvoeringskader. Nieuwe economische activiteiten worden met name toegestaan in al enigszins versteende gebieden. Deze gebieden worden bebouwingsconcentraties genoemd. De toegestane functies verschillen per gebied vanwege de aanwezige kwaliteiten en draagkracht in het gebied. Het plangebied grenst aan de bebouwingsconcentratie 'Elde'. Op onderstaande figuur uit de Structuurvisie Buitengebied is het driehoekige perceel aan de bovenzijde van het buurtschap zichtbaar.



Figuur 3.1 bebouwingsconcentratie Elde, Structuurvisie Buitengebied

Toetsing

Ter compensatie van de mogelijkheid om een schuilstal te mogen realiseren, komt de grond van het zandpad in het verlengde van De Keur in handen van de gemeente. De gemeente zal nieuwe bomen aanplanten zodat De Keur in oude luister hersteld wordt. Hierdoor zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. De realisatie van de schuilstal voor hobbymatige doeleinden tegen de bosrand aan is in dat kader acceptabel vanwege de versterking van de ruimtelijke kwaliteit door het aanplanten van bomen en herstellen van De Keur.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (2005)

Met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) wil de gemeente stimuleren dat het landschap verder wordt versterkt. De landschappelijke kwaliteit is belangrijk voor recreatie, toerisme en de eigen bevolking. Een goed toegankelijk landschap is daarbij nodig. De kern van het plan wordt gevormd door de landschappelijke ontwikkelingsvisie.

In het Landschapsontwikkelingsplan zijn de gewenste ontwikkelingen vastgelegd en zijn afspraken gemaakt over het uitvoeren van projecten die bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan heeft de volgende doelen:

- Visievorming voor het landschap;
- Het behoud, versterken en ontwikkelen van bestaande kwaliteiten van het landschap, met name de kleinschalige landschapselementen die kenmerkend zijn voor Schijndel zoals benoemd in de notitie "Identiteitsvisie Buitengebied";
- Het versterken en ontwikkelen van kleinschalige landschapselementen tot economische dragers van het buitengebied;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van (natuur)gebieden afhankelijk van de status van het gebied;

- Het creëren/bevorderen van maatschappelijk en financieel draagvlak;
- Het leggen van dwarsverbanden met andere instrumenten op het gebied van ruimtelijke ordening (bestemmingsplan buitengebied, landinrichting, reconstructie), beeldkwaliteit (welstandsnota), zodanig dat het LOP kan dienen als toetsingskader, voer voor discussie of praktische handreiking.

Omgeving

Het gebied ten westen van Schijndel kenmerkt zich voor een deel als kampen-broeklandschap. De heterogeniteit van de ondergrond maakte het vaak onmogelijk om op grote aaneengesloten complexen landbouw te bedrijven. Er werden daarom kleine akkerbouw of weidegebiedjes aangelegd op de hoger gelegen dekzandkopjes, de zogenaamde kampen. De kampen werden omgeven door een levende haag. Ook werden op nattere en lemige gronden populieren in de houtkanten gepoot. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een karakteristieke verkavelingstructuur.

Het plangebied werd voorheen intensief gebruikt voor houtteelt. In dat kader zijn in het gebied voorpootstroken te vinden. Deze voorpootstroken bepalen voor een belangrijk deel de landschappelijke structuur in de omgeving. Boeren kregen destijds het recht om in een strook van enkele tientallen meters breed rondom hun kamp eigen bomen te planten om zo extra opbrengsten te genereren. De Keur is een voorbeeld van een voorpootstrook. De gemeente Schijndel hecht waarde aan het behoud van de voorpootstroken.

Toetsing

In de landschappelijke ontwikkelingsvisie is De Keur benoemd als 'groen – lijn – element'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt in combinatie met grondruil het gedeelte tussen de Sliperman en Gemondseweg gemeentelijk eigendom waarna De Keur weer voorzien wordt van bomen zodat de oorspronkelijke landschappelijke structuur hersteld wordt. De aanplant van de populieren versterkt daarnaast de cultuur-historische waarde van de voorpootstroken. Daarnaast wordt de zandweg in het buitengebied van Schijndel weer hersteld.

Op deze wijze blijft de karakteristieke verkavelingstructuur behouden en is het weer mogelijk om De Keur te gebruiken als recreatieve route, zoals benoemd staat in de doelen van het LOP.

Deze ontwikkelingen dragen in algemene zin bij aan een versterking van landschappelijke kwaliteit en toegankelijkheid voor onder andere recreanten. De ontwikkeling is in lijn met het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3.4 Welstandsnota

De gemeente Schijndel beschikt sinds 1 juli 2012 over de welstandsnota 'Welstand op maat' waarin de welstandseisen zo concreet mogelijk zijn aangegeven. Een gedeelte van de gemeente is daarin aangeduid als welstandsvrij gebied. Het bouwwerk voldoet echter niet aan de criteria voor welstandsvrij gebied en komt in aanmerking voor een volledige welstandstoets: niveau 1.

Niveau 1 zijn gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap en gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde plus voor alle nieuwbouw. Bij deze toetsing worden –naast de algemene waardering– de volgende aspecten beoordeeld: massa en vorm, gevelopbouw, kleur en materiaalgebruik.

Toetsing

De schuilstal is relatief klein van omvang en krijgt een donkere kleur (donkergrijs/zwart) met donkere houten wanden die gepotdekseld worden aangebracht. Een voorbeeld van een dergelijke schuilstal met gepotdekselde afwerking is weergegeven in figuur 2.2. Hiermee voldoet het bouwplan voor de schuilstal aan de vereisten van de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe ruimtelijke plannen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek en conclusie

De bestemming en functie van het perceel waar de schuilstal voor hobbymatige doeleinden kan worden gerealiseerd, wijzigt niet. Derhalve is het aspect bodemkwaliteit niet relevant en is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1998 wordt voorgeschreven dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Schijndel heeft een archeologische verwachtingswaardenkaart (AWK) vastgesteld. Op deze verwachtingswaardenkaart zijn verschillende categorieën bepaald op basis waarvan bepaald is wanneer archeologisch onderzoek nodig is (en wanneer niet). Dit is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde, die is aangegeven op de bijbehorende kaart.

Onderzoek

In het vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied is het plangebied aangeduid als Waarde - Archeologie 6. Deze dubbelbestemming is van toepassing op het plangebied. Voor ingrepen kleiner dan 25.000 m² en niet dieper dan 40 cm is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gelet op de aard en grootte van de bebouwing is nader archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de ontwikkeling wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Conclusie

Gelet op de beperkte bouwmogelijkheid van 30 m² is geen aparte watertoets opgesteld. Waterberging en infiltratie vindt plaats op het huidige perceel. In het kader van overleg en inspraak wordt het waterschap betrokken bij voorliggend plan.

4.4 Ecologie

Toetsingskader

Gebiedsbescherming

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het beleidskader voor het Rijk voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door EHS-Natuur, EHS-Verweving en EHS-Verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Deze PEHS is neergelegd in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten.

Resultaten en conclusies milieuonderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied zoals Natura 2000. In het plangebied liggen ook geen gebieden die onderdeel zijn van de EHS. Van vernietiging is dan ook geen sprake.

Conclusie onderzoek

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden om een schuilstal met een oppervlakte van 30 m² te realiseren. Aangezien er geen bebouwing gesloopt wordt, een de grond reeds verhard is en de stal niet zorgt voor meer uitstoot of een verkeersaantrekkende werking is geen ecologisch onderzoek noodzakelijk.

4.5 Geurhinder

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet regelt de toegestane geurhinder op geurgevoelige objecten en de minimaal te hanteren afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten.

Onderzoek

De realisatie van de schuilstal zorgt niet voor veranderingen met betrekking tot geurhinder. De schuilstal is voorzien aan de oostzijde van het perceel. Er is rekening gehouden met de afstand tot de woningen nummer 49 en 42. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor realisatie van de schuilstal.

4.6 Luchtkwaliteit

Voorliggend plan zorgt niet voor een verandering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Aangezien de functie van het plangebied hetzelfde blijft is nader onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering van het voorliggend plan.

4.7 Verkeer en geluid

Verkeer en parkeren

Voorliggend plan heeft geen effect op de verkeerssituatie ter plaatse. Er is geen verkeersaantrekkende werking te verwachten. Nader onderzoek naar verkeer en parkeren is niet noodzakelijk. Het aspect

Geluid - wegverkeerslawaaï

In de omgeving zijn geen geluidsgevoelige functies aanwezig waardoor onderzoek op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) niet noodzakelijk is.

Conclusie

De aspecten verkeer en geluid vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken, dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het hele jaar, en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet niet in de wijziging van de functie. Het plan is niet van invloed op externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het plan.

4.9 Kabels en leidingen

Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Onderzoek en conclusie

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in dit bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de uitgangspunten voor het plangebied. Om deze waarden te kunnen waarmaken dienen deze (voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk) juridisch doorvertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan.

5.2 Planregels

Begrippen en wijze van meten (artikel 1 en 2)

In dit hoofdstuk met de inleidende regels zijn een artikel met de begripsbepalingen en een artikel over de wijze van meten opgenomen.

Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap (artikel 3)

De bestemming richt zich (net als in het bestemmingsplan Landelijk Gebied) op de bescherming van het kleinschalige en waardevolle landschap. Dit gebied kenmerkt zich door de recreatieve waarde als recreatief-toeristisch uitlooph gebied. Binnen de bestemming wordt door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilstal voor hobbymatige doeleinden' een schuilstal voor hobbymatige doeleinden mogelijk gemaakt. De oppervlakte van de schuilstal voor hobbymatige doeleinden mag ten hoogste 30 m² bedragen en de bouwhoogte 3 m.

Verkeer (artikel 4)

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden en bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming wordt door middel van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning onverharde weg' de instandhouding van het aanwezige zandpad. Voor wijzigingen aan het zandpad is een vergunningsstelsel gekoppeld.

Waarde - Archeologie (artikel 5)

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. In dit artikel zijn regels opgenomen over de voorwaarden om grond te roeren (zoals oppervlakte en diepte). Tevens zijn wijzigingsregels opgenomen om de dubbelbestemming te wijzigen dan wel te verwijderen.

Anti-dubbelregel (artikel 6)

De anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel is opgenomen dat bestaande gebouwen en andere bouwwerken, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. In de regels is bepaald dat herbouw van deze bestaande gebouwen niet is toegestaan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

In dit artikel is aangegeven dat de opgenomen gebiedsaanduidingen toegelicht zijn in de bestemming waar ze zijn opgenomen. In dit plan geldt dit voor de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'wetgevingzone - omgevingsvergunning onverharde weg'.

Overgangsrecht (artikel 9)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van in werking treding van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat.

Slotregel (artikel 10)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden vastgesteld welke kosten de gemeente en de initiatiefnemer op zich neemt. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

Alle benodigde gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. Er hoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden, zodat het bouwplan in dit opzicht haalbaar is. Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. De gemeente is verantwoordelijk voor de beschreven kwaliteitsverbetering (behouden zandpad, aanplanten populieren). Met betrekking tot de plankosten zijn nadere afspraken gemaakt. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden. De overleginstanties, die gereageerd hebben, hebben aangegeven geen inhoudelijke reacties op het ontwerpbestemmingsplan te hebben.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.