

# Gemeente Schijndel

## **Vastgesteld bestemmingsplan:**

### **“Buitengebied, herziening Keur 8 en Borne”**

#### **Toelichting, regels en verbeelding**

## **Vastgestelde partiële herziening bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Keur 8 en Borne"**

**Gemeente Schijndel**

|                       |                                                                                                                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projectnummer:        | 20101808                                                                                                                                |
| Datum:                | 30 juni 2011                                                                                                                            |
| Initiatiefnemer:      | M.G.L. van de Wijdeven Beheer B.V.                                                                                                      |
| Projectteam MILON bv: | Teun van de Camp (projectleider)<br>Wilfred van der Velden (projectleider)<br>David Wintraecken (jurist)<br>Kees de Graauw (teamleider) |

## Inhoudsopgave

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>2. Bestaande en toekomstige situatie .....</b>            | <b>5</b>  |
| 2.1. Bestaande situatie.....                                 | 5         |
| 2.2. Toekomstige situatie .....                              | 6         |
| <b>3. Beleid en regelgeving .....</b>                        | <b>7</b>  |
| 3.1. Rijksbeleid .....                                       | 7         |
| 3.2. Provinciaal beleid .....                                | 8         |
| 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening .....              | 8         |
| 3.2.2 Verordening Ruimte .....                               | 9         |
| 3.2.3 Buitengebied In Ontwikkeling.....                      | 12        |
| 3.3. Gemeentelijk beleid.....                                | 13        |
| 3.3.1 Bestemmingsplan .....                                  | 13        |
| 3.3.2 Gebiedsvisie Schijndel.....                            | 16        |
| 3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel .....   | 18        |
| <b>4. Onderzoeken, verkeer en parkeren.....</b>              | <b>20</b> |
| 4.1. Cultuurhistorisch en archeologisch perspectief. ....    | 20        |
| 4.2. Waterhuishouding .....                                  | 21        |
| 4.3. Bodem .....                                             | 24        |
| 4.4. Geluid .....                                            | 26        |
| 4.5. Lucht.....                                              | 27        |
| 4.6. Geur.....                                               | 28        |
| 4.7. Natuur, flora en fauna .....                            | 30        |
| 4.8. Externe veiligheid .....                                | 34        |
| 4.9. Bedrijven en milieuzonering .....                       | 36        |
| 4.10. Verkeer en parkeren.....                               | 37        |
| <b>5. Landschappelijke inpassing en kwaliteitswinst.....</b> | <b>38</b> |
| <b>6. Economische haalbaarheid .....</b>                     | <b>45</b> |
| <b>7. Juridische aspecten .....</b>                          | <b>47</b> |
| 7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument .....       | 47        |
| 7.2 Systematiek van de regels .....                          | 47        |

## Bijlagen

|      |                                        |
|------|----------------------------------------|
| I    | Regels                                 |
| II   | Verbeelding                            |
| III  | Archeologisch onderzoek                |
| IV   | Selectiebesluit archeologie            |
| V    | Watertoets                             |
| VI   | Bodemonderzoek                         |
| VII  | Geluidonderzoek                        |
| VIII | Quick scan geur                        |
| IX   | Geuronderzoek                          |
| X    | Ecologisch onderzoek                   |
| XI   | Rapportage bedrijven en milieuzonering |
| XII  | Erfinrichtingsschetsen                 |

## 1. Inleiding

De locaties die in dit document worden behandeld, zijn gelegen aan de achterzijde van Keur 8 en aan de Borne te Schijndel. M.G.L. van de Wijdeven Beheer B.V. (hierna te noemen: initiatiefnemer) is eigenaar van de betreffende locaties en is voornemens om een kwaliteitsverbetering te realiseren op beide percelen. De initiatiefnemer wil de nertsenfokkerij beëindigen (in laten trekken van milieuvergunning) en de nertsenstallen en overige bedrijfsgebouwen slopen. De hondenkennel blijft bestaan. Tevens wil men zowel het perceel aan de Keur als het perceel aan de Borne landschappelijk inpassen. Deze kwaliteitsverbetering is een voorwaarde om, conform het voornemen van de initiatiefnemer, op elke perceel een woning te realiseren. Per brief van 2 juli 2010 heeft het college van B&W van de gemeente Schijndel haar principemedewerking toegezegd.

Foto's van de huidige situatie worden in afbeelding 1 getoond.

*Afbeelding 1: a./b./c. stallen, bijgebouwen en woonhuis Keur  
d. Borne*



In reactie op het verzoek van de initiatiefnemer om de herontwikkelingsplannen mogelijk te maken, heeft de gemeente overleg gevoerd met Provincie Noord-Brabant. Hieruit is gebleken dat er bij bevoegd gezag de behoefte bestaat aan een uitgewerkte onderbouwing waarin de kwaliteits- en bestemmingswinst duidelijk en juridisch wordt gewaarborgd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. Tevens dient in het kader van de BIO-regeling (Buitengebied in Ontwikkeling) een financiële bijdrage te worden afgedragen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

## 2. Bestaande en toekomstige situatie

### 2.1. Bestaande situatie

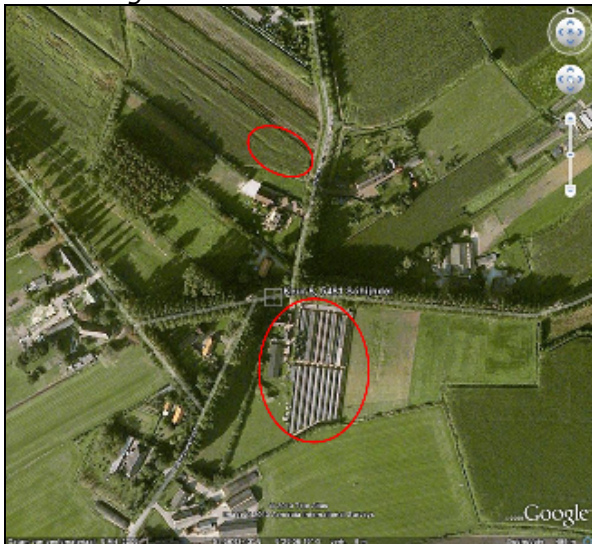
De planlocaties zijn gelegen aan de Keur 8 en de Borne (zie afbeelding 2). De locaties zijn gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van de bebouwde kom van Schijndel. Ruim ten zuiden loopt de N618. De locaties zijn omgeven door weilanden. De belangrijkste bebouwing op het perceel aan de Keur 8 omvat een woonhuis met een nertsenfokkerij (stallen), ruimte voor het houden van schapen, overige (bijbehorende) bedrijfsgebouwen en een hondenkennel. In tabel 2.1 zijn hiervan de oppervlaktes opgenomen alsmede de oppervlaktes asbesthoudende materialen.

Tabel 2.1: te slopen/verwijderen bebouwing/asbest en oppervlaktes

| Bebouwing                                           | Oppervlakte in m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bebouwing</b>                                    |                               |
| Stallen nertsenfokkerij                             | 4.286                         |
| Schuur                                              | 335                           |
| Schapenhok                                          | 75                            |
| Hondenkennel                                        | 325                           |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>5.021</b>                  |
| <b>Asbesthoudend materiaal/asbestvrij materiaal</b> |                               |
| Asbesthoudend                                       | 2.958                         |
| Asbestvrij                                          | 2.063                         |
| (Scheidings)wand nertsenfokkerij                    | 275                           |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>5.296</b>                  |

Het noordelijke perceel aan de Borne is momenteel weiland en onbebouwd.

Afbeelding 2.1: luchtfoto Keur 8 en Borne



## 2.2. Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om een kwaliteitsverbetering te realiseren op beide locaties. Hierbij zal de initiatiefnemer de nertsenfokkerij beëindigen, 5.021 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen slopen en 3.233 m<sup>2</sup> asbesthoudend materiaal afvoeren. De hondenkennel wordt in de toekomst ook gesloopt maar blijft bestaan tot aan de pensioengerechtigde leeftijd van de heer M.G.L. van de Wijdeven (besluit college B&W gemeente Schijndel, 9 november 2010, briefkenmerk EVE/10.032573). Tevens zal de initiatiefnemer het bedrijfs-/woonperceel (Keur 8) van circa 1,75 ha en een perceel van circa 3,48 ha aan de Borne landschappelijk inpassen. Deze kwaliteitsverbetering is een voorwaarde om, conform het voornemen van de initiatiefnemer, op elke perceel een woning te realiseren. De woningen zullen een inhoud hebben van maximaal 825 m<sup>3</sup> met bijgebouwen met een (gezamenlijk) oppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

Voor een uitgebreide omschrijving van voorgaande wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6.

### 3. Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van inmenging van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen waarborgen.

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### De Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

De Nota Ruimte bevat generieke regels die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concrete invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie), de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

Het voorgenomen herontwikkelingsplan doet geen afbreuk aan de nationale ruimtelijke doelstellingen en uitgangspunten. Gesteld kan worden dat het plan strookt met de doelstelling om een vitaal platteland te bevorderen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening is het ruimtelijke beleid van de Provincie Noord-Brabant opgenomen geweest in de Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening. In de interimstructuurvisie was het beleid uit het voormalige streekplan overgenomen. Ook benoemde ze op hoofdlijnen hoe het beleid moest worden uitgevoerd. De uitwerking van het provinciale beleid was opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening.

De interimstructuurvisie is inmiddels vervangen door de Structuurvisie ruimtelijke ordening welke op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld. Een groot deel van het beleid uit de interimstructuurvisie blijft in de nieuwe structuurvisie in beginsel gehandhaafd. De wijzigingen betreffen:

- de ontwikkelingsgerichte en gebiedsgerichte benadering van het buitengebied;
- de versterking van de regionale benadering bij de uitvoering van het provinciaal verstedelijkingsbeleid;
- de introductie van landschap als één van de leidende principes.

In de structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel van het ruimtelijke beleid is en blijft dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft vijf leidende principes geformuleerd:

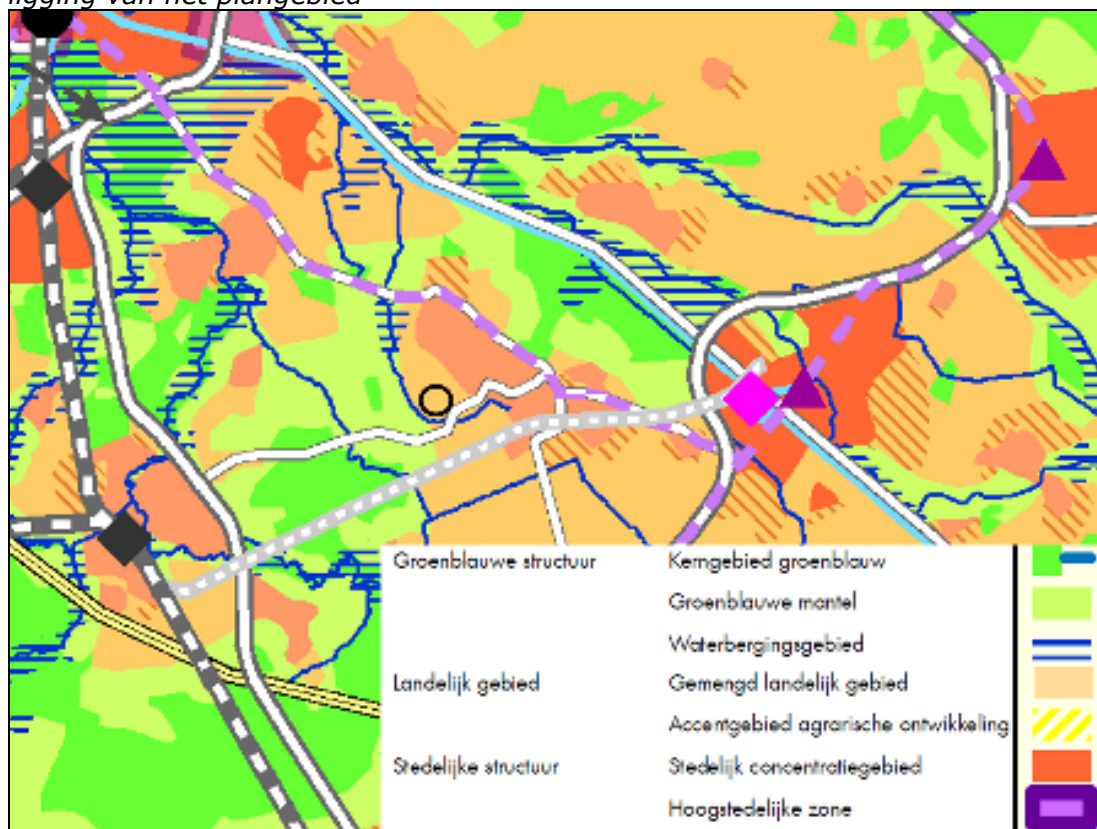
1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie (de Structurenkaart, zie afbeelding 3.2.1) ligt het plangebied binnen de zone die is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Dit is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld waarbij multifunctioneel gebruik het uitgangspunt is. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

Wat wil de provincie bereiken?

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

*Afbeelding 3.2.1: uitsneden Structurenkaart met zwart omcirkeld de globale ligging van het plangebied*



De Structuurvisie ruimtelijke ordening treedt op 1 januari 2011 in werking.

### 3.2.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen; Op 23 april 2010 is de Verordening Ruimte, fase 1 vastgesteld. Voor de Verordening ruimte fase 2, is het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 vastgesteld. Deze verordening vervangt de Paraplunota ruimtelijke ordening. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening nog niet bestond. Voor de uitwerking van de provinciale beleidshoofdlijnen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening moet worden getoetst aan de Verordening Ruimte.

De Verordening Ruimte houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van onder andere bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

1. gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
2. alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De Provincie Noord-Brabant stelt de Verordening Ruimte in twee fases vast:

1. fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
2. fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen.

In fase 1 van de verordening komen meer concreet de volgende onderwerpen aan bod:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

In fase 2 van de verordening komen meer concreet de volgende onderwerpen aan bod:

- aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- landschapsinvesteringsregeling;
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte (zowel fase 1 als fase 2) vastgesteld. Er wordt in de verordening geen onderscheid meer gemaakt tussen fase 1 en fase 2.

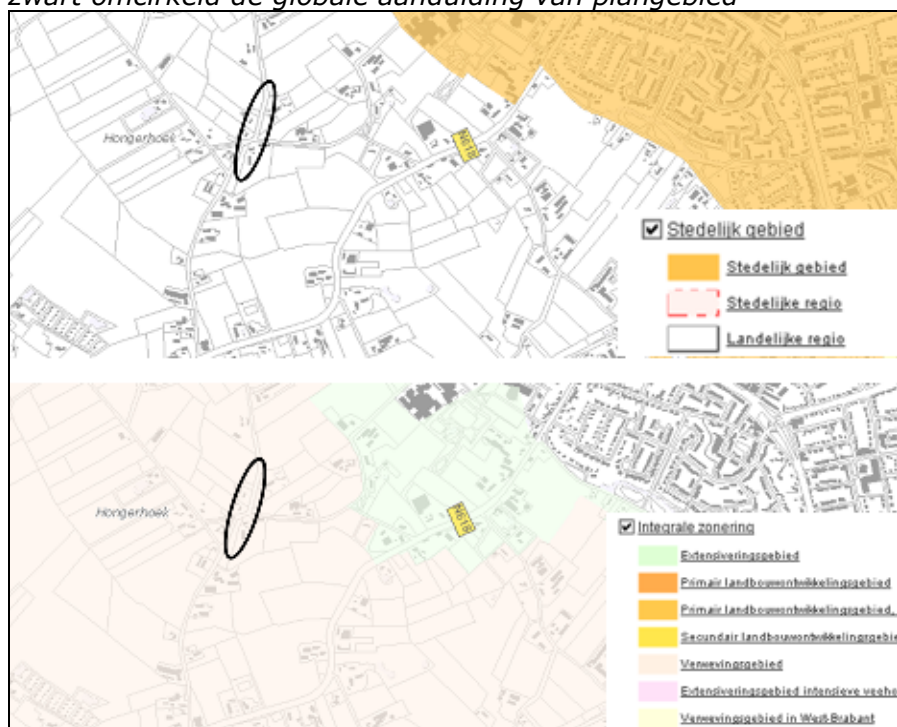
In de Verordening Ruimte zijn de stedelijke gebieden en regio's vastgelegd. Binnen deze reeds verstedelijkte gebieden en regio's zijn ruimere ontwikkelingsmogelijkheden dan in gebieden die primair onderdeel uitmaken en moeten (blijven) uitmaken van het buitengebied (de landelijke regio).

In de Verordening Ruimte zijn het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking vastgelegd. De sturing op de kwalitatieve opgave per regio is in de structuurvisie opgenomen.

Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte gelegen in een zone die is aangemerkt als 'Landelijke regio'. Afbeelding 3.2.2 betreft een uitsnede uit de bijbehorende kaart. In de verordening wordt de landelijke regio gedefinieerd als een 'gebied gelegen buiten de stedelijke regio'. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Tevens is het plangebied gelegen in een zone die is aangemerkt als 'Verwevingsgebied'. Afbeelding 3.2.2 betreft een uitsnede uit de bijbehorende kaart. De voorwaarden die hieruit voortkomen, hebben betrekking op intensieve veehouderij.

*Afbeelding 3.2.2: uitsneden verbeelding Verordening Ruimte, zwart omcirkeld de globale aanduiding van plangebied*



Het streven naar zuinig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid is gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden.

In de praktijk kan het voorkomen dat een (voormalig) agrarisch bouwblok zodanig is gelegen dat het niet reëel is te veronderstellen dat het wenselijk is dat zich daar een volwaardige intensieve veehouderij kan (her)vestigen. In die situaties is het mogelijk omzetting naar burgerwoningen toe te laten. Aangetoond dient dan te worden dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met realisering van milieuwinst ter plaatse, de bouw van woningen op de locaties toe te staan. Dit in afwijking van de regel dat geen nieuwe burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

### **Conclusie**

Het plangebied is gelegen in een landelijke regio waar het voorkomen van aantasting van het buitengebied centraal staat en herstructureren en meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik gewenst is. De voorgenomen plannen voldoen hieraan door de beëindiging en sloop van een milieubelastend bedrijf en de bouw van twee woningen in een gebied met gemengde functies.

Daarnaast is het binnen de planlocatie niet wenselijk een agrarisch bedrijf voort te zetten of (in de toekomst te hervestigen). Door de beëindiging en sloop van een milieubelastend bedrijf en de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit wordt de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief bijdraagt aan de provinciale doelstellingen.

### **3.2.3 Buitengebied In Ontwikkeling**

Op 20 juli 2004 heeft de provincie Brabant het beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling (BiO) vastgesteld. Middels deze nota wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied vergroten. Hiervoor zijn in de beleidsnota 4 beleidslijnen opgenomen, te weten:

1. beleidslijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB);
2. beleidslijn bebouwingsconcentraties;
3. beleidslijn paardenhouderijen;
4. beleidslijn verbrede landbouw.

Voor het initiatief zoals in dit bestemmingsplan verwoord, is de 2<sup>e</sup> beleidslijn van belang. Het betreft een voormalige agrarische locatie die zich in een bebouwingsconcentratie bevindt.

De nota biedt aan gemeenten de mogelijkheid om beleid uit te werken voor nader te bepalen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Bij versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan beleidsruimte geboden worden aan (financieel-economische) ontwikkelingen, die leiden tot een vitaal platteland.

Op grond van de nota BiO is in bebouwingsconcentraties hergebruik van voormalige bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk.

De sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en de sanering van intensieve veehouderijen in een bebouwingsconcentratie past binnen de doelstellingen van het provinciale beleid.

De gemeente Schijndel heeft de nota BiO toegepast op haar buitengebied door middel van het opstellen van een Gebiedsvisie waarin een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen is en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving kan worden bereikt.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief bijdraagt aan de doelstellingen en voorwaarden van het BiO/beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

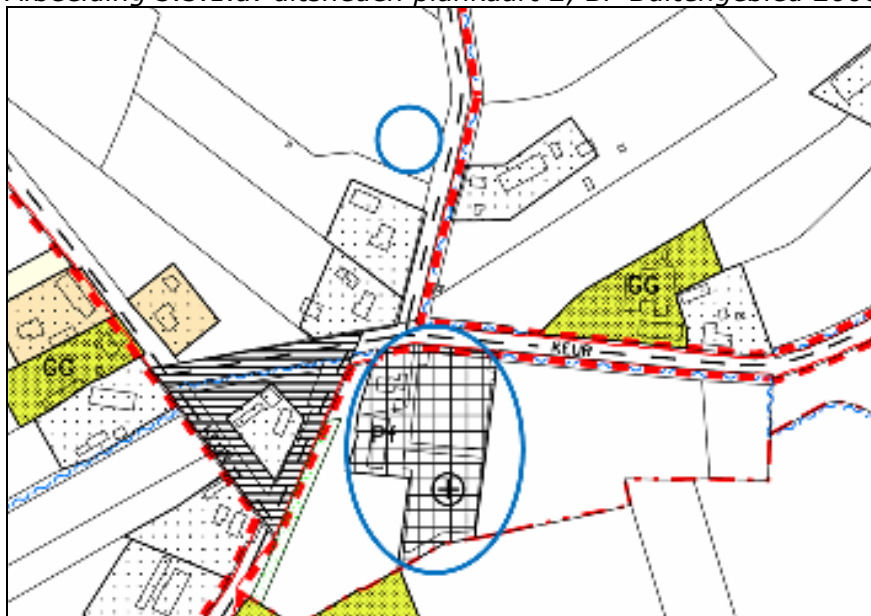
#### 3.3.1 Bestemmingsplan

De planlocatie Keur 8 valt onder het planologische regime van bestemmingsplan "Buitengebied 2000" (vastgesteld d.d. 13-10-2001, GS gedeeltelijk d.d. 24-07-2002). Bij de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" in 2008 is de planlocatie namelijk ongewijzigd gebleven. De vigerende bestemming luidt: "Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven" met de nadere aanduiding "Pf – pelsdierfokkerij". Op grond van deze bestemming mogen ter plaatse van de planlocatie uitsluitend bouwwerken worden opgericht welke ten dienste staan van deze bestemming met inbegrip van een tweede bedrijfswoning. Het bouwplan van de initiatiefnemer is hiermee in strijd omdat het perceel dient te worden bestemd ten behoeve van wonen en er een tweede burgerwoning blijkt.

De planlocatie aan de Borne valt eveneens onder het planologische regime van bestemmingsplan "Buitengebied 2000". Bij de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" in 2008 is ook deze planlocatie namelijk ongewijzigd gebleven. De vigerende bestemming luidt: "Agrarisch gebied". Er is geen sprake van nadere aanduidingen.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat er op dit moment geen woningen zijn toegestaan.

Afbeelding 3.3.1.a: uitsneden plankaart 2, BP Buitengebied 2008

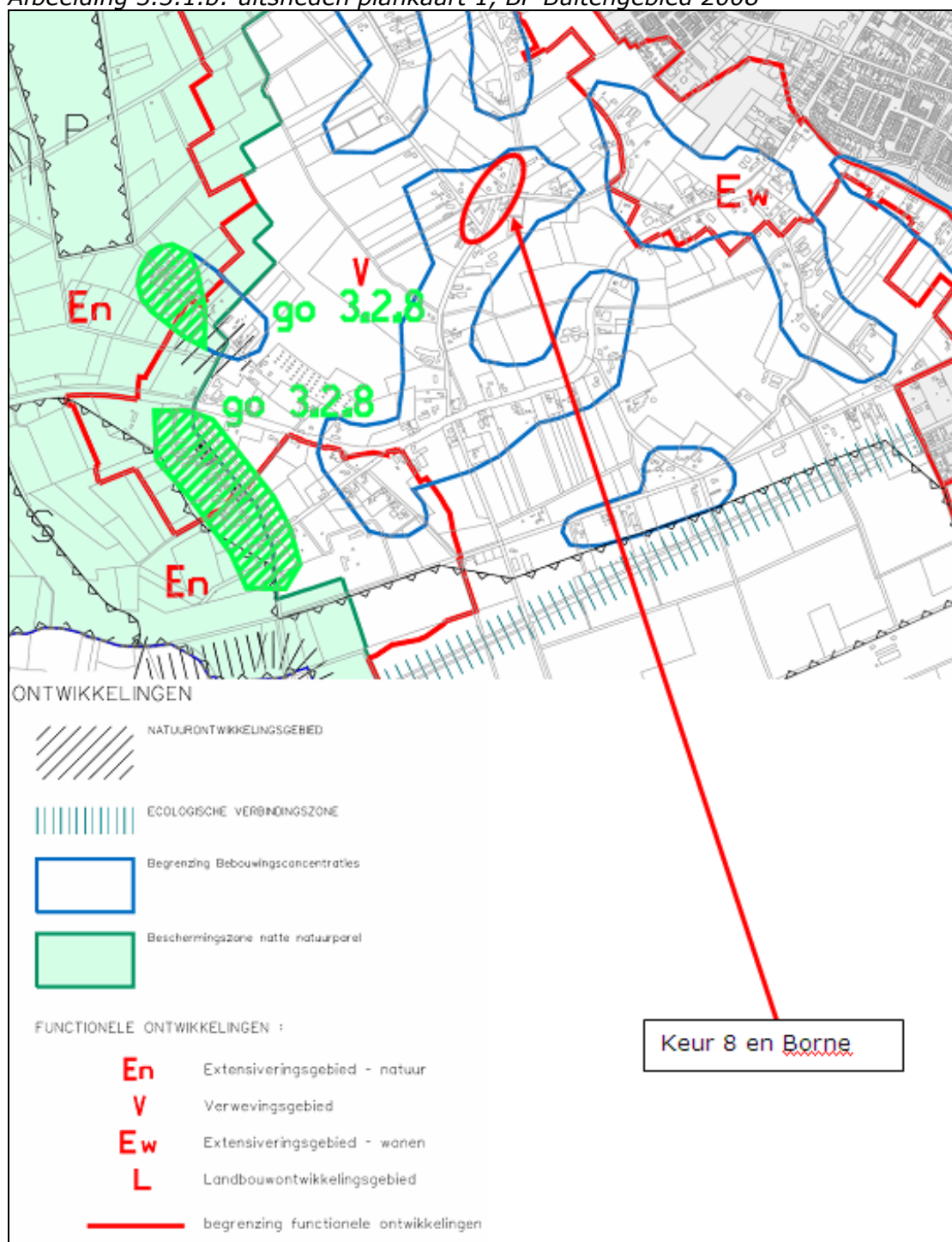


| ART. 11 |  | AGRIARISCHE VERWANTE EN NIET-AGRIARISCHE BEDRIJVEN |
|---------|--|----------------------------------------------------|
|         |  | NIET-AGRIARISCHE BEDRIJVEN:                        |
| 1       |  | vervoer in automaten en hobby artikelen            |
| 2       |  | garagebedrijf                                      |
| 3       |  | autohandel                                         |
| 4       |  | groenbedrijf hout                                  |
| 5       |  | groenbedrijf levensmiddelen                        |
| 6       |  | groenbedrijf melk                                  |
| 7       |  | vervoer in diervoerbemiddelbedrijven               |
| 8       |  | houthandel                                         |
| 9       |  | vervoer                                            |
| 10      |  | hout- en boenbewerkingbedrijf                      |
| 11      |  | slachthuis                                         |
| 12      |  | afvalverwerking                                    |
| 13      |  | afval, containers, wegbouwmaterialen, compostering |
| 14      |  | manege                                             |
| 15      |  | slachthuis, berging van bouwmaterialen             |
| 16      |  | transportbedrijf                                   |
| 17      |  | AGRIARISCHE VERWANTE BEDRIJVEN:                    |
| 18      |  | houderijbedrijf                                    |
| 19      |  | houderijbedrijf                                    |
| 20      |  | peelerbedrijf                                      |
| 21      |  | poederbedrijf                                      |
| 22      |  | poederbedrijf (voeding)                            |
| 23      |  | schiedschool met informatie- en educatiecentrum    |
| 24      |  | tuincentrum en hoveniersbedrijf                    |



tweede bedrijfswoning toegestaan

Afbeelding 3.3.1.b: uitsneden plankkaart 1, BP Buitengebied 2008



Uit afbeelding 3.3.1.b blijkt dat beiden locaties zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie en een verwevingsgebied. Met een bebouwingsconcentratie wordt een kernrand, bebouwingslint of bebouwingscluster met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties bedoeld. Een verwevingsgebied is een gedeelte van het buitengebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Op basis van voorstaande worden daarom geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de voorgenomen woningbouw.

### 3.3.2 Gebiedsvisie Schijndel

In het kader van het revitaliseren van landelijk gebied is beleid ontwikkeld om de sociaal-economische ontwikkeling van de buitengebieden te kunnen versterken. Eén en ander is concreet vastgelegd in de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Door de voortdurende krimp in de landbouwsector dient de sociaal-economische teruggang opgevangen te worden. Daarom worden alternatieve mogelijkheden gestimuleerd om de leefbaarheid van het platteland te versterken. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Dit beleid is vormgegeven in de Gebiedsvisie Schijndel uit juli 2007.

Bevoegd gezag wil met name in gebieden die al enigszins versteend zijn nieuwe activiteiten toestaan indien dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Bebouwingsconcentraties vormen een verzamelbegrip, waaronder linten, bebouwingsconcentraties (in het buitengebied) en kernrandzones vallen.

De bebouwingsconcentratie Schrijvershoef – Boxtelseweg, waarbinnen beide woningbouwlocaties zijn gelegen, wordt gevormd door een aantal bebouwingslinten ten zuidwesten van de kern Schijndel (Boxtelseweg, Schrijvershoef en Korteweg). Er zijn twee typen linten te onderscheiden. De Boxtelseweg heeft een doorstroombaanfunctie voor verkeer, het lint heeft zich daarom anders ontwikkeld. Het profiel van het lint is breder dan het profiel van de andere twee straten. De Schrijvershoef en de Korteweg hebben een landelijker uitstraling. Alle linten zijn tweezijdig bebouwd. De bebouwing bestaat uit karakteristieke boerderijen waarvan enkelen nog een agrarische functie hebben en enkelen dienst doen als woning.

Achter de woningen zijn veelal opstallen gesitueerd, waarvan een aantal buiten gebruik is. Dit geeft het lint op enkele plaatsen een rommelige aanblik. Dit doet zich met name voor aan de Schrijvershoef. De grootschalige bedrijfsgebouwen van onder andere de nertsfokkerij blokkeren het doorzicht naar het achterliggende landschap.

Afbeelding 3.3.2: Afbeelding bebouwingsconcentratie Gebiedsvisie Schijndel



Aan Schrijvershoef en de Bortelseweg liggen enkele ruimtelijke knelpunten door grootschalige opstallen. Bij hergebruik of bestemmingswijziging kan de gemeente sturen op een (gedeeltelijke) sloop van opstallen of een betere inpassing van de locaties. Het bebouwingscluster is reeds een gevarieerd lint. Daarom is er voor gekozen dat in de visie veel nieuwe functies worden toegelaten. Deze functies worden wel beperkt in het hergebruik van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Door de achterrooilijn aan te houden en ontsteking te stimuleren zijn er meer functies mogelijk in dit cluster. De uitstraling van deze activiteiten behoort passend te zijn bij het karakter van het bebouwingscluster.

Doelstellingen voor het cluster zijn het behoud van karakteristieke langgevelboerderijen, het oplossen van ruimtelijke knelpunten en het versterken van landschappelijke waarden. Randvoorwaarden hierbij zijn dat sloop voor gaat op (volledig) hergebruik of terugbrengen van het bebouwingsoppervlakte van stallen, dat de achterrooilijn wordt gehandhaafd, dat de activiteiten geen uitstraling mogen hebben en inpandig dienen plaats te vinden en dat er samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld dient plaats te vinden.

Geconcludeerd kan worden dat het saneren van de nertsenfokkerij (genoemd als ruimtelijk knelpunt) geheel in overeenstemming is met het beleid zoals aangehaald in de Gebiedsvisie Schijndel. Daarnaast zijn beide gewenste woningbouwlocaties gelegen in de bebouwingsconcentratie Schrijvershoef – Boxtelseweg en bestaan er met het oog op de wens om een gevarieerd lint te handhaven met veel functies, geen belemmeringen om de gewenste woningen te realiseren. Tevens wordt middels een sterke, nieuwe erfinrichting en op de uitstraling van de omgeving afgestemde, nieuwe woningen geheel tegemoet gekomen aan het beleid uit de gebiedsvisie.

### 3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel

Schijndel ziet haar buitengebied als een visitekaartje van de gemeente. Niet alleen naar buiten voor recreanten en bezoekers maar ook voor de huidige gebruikers van het buitengebied. Het is een landschap met een herkenbare identiteit waar zowel een emotionele als een economische waarde aan verbonden is. De gemeente wil stimuleren dat dit landschap verder wordt versterkt, dat de landschappelijke kwaliteit is in te zetten voor recreatie en toerisme en niet in de laatste plaats dat de plaatselijke bevolking van dit landschap kan genieten.

Om dit te bereiken is een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Hierin wordt, uitgaande van de bestaande kwaliteiten, de gewenste ontwikkeling vastgelegd en worden met verschillende betrokken partijen concrete afspraken gemaakt om die gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk uit te voeren.

Het gemeentebestuur heeft met het landschapsontwikkelingsplan de volgende doelen voor ogen:

- 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.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bestemmingsplan de beoogde doelstellingen uit het LOP, faciliteert. De vertaling bestaat onder andere uit de bescherming van bestaande waarden en ontwikkeling van het landschap, welke mogelijk is binnen bepaalde bestemmingen.

## 4. Onderzoeken, verkeer en parkeren

### 4.1. Cultuurhistorisch en archeologisch perspectief.

Op het moment dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden (afgraven, bouwen, etc.), dient hiertoe een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Met behulp van een dergelijk onderzoek wordt vastgesteld of de beoogde ontwikkeling een bedreiging vormt voor de mogelijke archeologische waarden van het plangebied.

Het uitgevoerde onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 50 centimeter beneden maaiveld verwacht kan worden.

Volgens de leidinggevende Archeologische Waardenkaart van de gemeente Schijndel hebben beide plangebieden een hoge indicatieve archeologische waarde. Op basis van het bureauonderzoek is voor beide plangebieden een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in onderstaande tabel.

*Afbeelding 4.1: archeologische verwachting per periode*

| Periode                           | Verwachting | Verwachte kenmerken vindplaats                                                   | Diepteligging sporen                                          |
|-----------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| laat-paleolithicum – mesolithicum | middelhoog  | Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen       | Onder het plaggendek, in de podzolbodem, tot in de C-horizont |
| neolithicum – vroege middeleeuwen | middelhoog  | Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen | Onder het plaggendek, in de podzolbodem, tot in de C-horizont |
| late middeleeuwen – nieuwe tijd   | middelhoog  | Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen | vanaf maaiveld, tot in de C-horizont                          |

De natuurlijke podzolgrond onder het plaggendek is in geen van de boringen aangetroffen en is in beide plangebieden verstoord door ploeg-/graafwerkzaamheden. Dit betekent dat vuursteenvindplaatsen, die voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen bestaan, in de top van de podzolgrond, niet meer in situ liggen. De middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum kan daarom voor zowel plangebied Keur als plangebied Borne naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het booronderzoek is in geen van de plangebieden een podzolgrond aangetroffen en bleek de overgang tussen de humeuze bovengrond en het dekzand in een aantal boringen verrommeld. In de overige boringen (boring 1 uitgezonderd) ligt de bovengrond direct op het dekzand. De bodem in

beide plangebieden is slechts deels verstoord, waardoor met name ondiepe grondsporen in de top van het dekzand verdwenen zullen zijn. Eventuele diepere grondsporen kunnen nog intact aanwezig zijn. Daarom kan de middelhoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor beiden plangebieden gehandhaafd blijven.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor zowel het plangebied Keur als voor het plangebied Borne een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Op basis van de rapportage van het archeologisch onderzoek heeft de gemeente Schijndel een selectieadvies opgesteld waarvan de tekst hieronder is opgenomen.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage III.

#### **Selectieadvies gemeente Schijndel**

Op basis van de resultaten van het onderzoek (verstoring overgang/top dekzand, ontbreken van podzolprofielen en ontbreken van historische bebouwing) kan de gemeente niet instemmen met het advies om voor de onderzochte zones een archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten tevoorschijn komen, is men wettelijk verplicht deze te melden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Ook de gemeente Schijndel wordt in dit geval op de hoogte gebracht.

Dit advies is opgenomen als bijlage IV.

Nader onderzoek hoeft dus niet te worden uitgevoerd voor de onderzochte zones.

## **4.2. Waterhuishouding**

Voor de beoogde ontwikkelingen is een watertoets opgesteld. Hieronder zijn de bevindingen samengevat.

De locaties vallen binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. De hoofdlijnen voor het waterbeleid van De Dommel zijn beschreven in het waterbeheerplan 'Krachtig Water', dat is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In dit waterplan zijn de hoofdlijnen voor het beleid voor de periode 2010-2015 beschreven. Hierbij wordt met behulp van een aantal thema's gestreefd naar droge voeten, voldoende en schoon water om zo bij te dragen aan een leefomgeving waarin mensen graag wonen, werken en recreëren met goede condities voor ondernemers. Een van de instrumenten om dit te bereiken is de watertoets; het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het centrale uitgangspunt hierbij is het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', waarbij de geohydrologische situatie als gevolg van de ontwikkelingen niet mag verslechteren.

Waterschap Aa en Maas én De Dommel hebben hiertoe gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken, is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

### Locatie de Keur

Het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie, een GHG van 0,4 m-mv, en een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha. Het resultaat hiervan is opgenomen in bijlage V. De toekomstige locatie heeft een verhard oppervlakte van circa 220 m<sup>2</sup> (200+10%).

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 10 m<sup>3</sup> water;
- de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 13 m<sup>3</sup> water;
- de afvoercoëfficiënt van 0,1 m<sup>3</sup>/uur (T=10+10%) mag niet overschreden worden.

### Oplossingsrichting

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel. Hemelwater zal ten alle tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hiermee wordt onnodige vervuiling tegengegaan. Uit beleid van de rioolbeheerder, gemeente Schijndel blijkt dat het verboden is hemelwater te lozen op het gemeentelijk drukrioolstelsel.

Gekozen is voor een oplossingsrichting waarbij het hemelwater wordt geborgen in een zakvijver, die aan de zuidzijde van het terrein wordt aangelegd. Deze zakvijver wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=100+10%-situatie voldoet: het bergen van 13 m<sup>3</sup> water. De maximale aanlegdiepte van deze zakvijver wordt bepaald door de GHG van 0,4 m-mv. Om aan de bergingseis te voldoen dient er dus 35 m<sup>2</sup> aan ruimte gereserveerd te worden. Rekening houdend met enige taluds zal dit echter minimaal 40 m<sup>2</sup> bedragen.

Gezien de bodemsamenstelling (matig fijn zand) zoals hiervoor beschreven wordt uitgegaan van een doorlatendheid  $>1,0$  m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat de zakvijver binnen 72 uur leeg zijn en beschikbaar voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan  $T=100$  zal de infiltratievoorziening overlopen en zal hemelwater zich naar aangrenzend maaiveld verspreiden. Vanaf dit maaiveld zal het water deels infiltreren en verdampen. Bij zeer langdurige en overvloedige neerslag kan het hemelwater, onder invloed van de lichte terreinhelling, via het maaiveld tot afstroming komen in de richting van de afwateringssloten (net als in de huidige situatie), die op deze manier dienst doet als overstortvoorziening.

### Locatie de Borne

Het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie, een GHG van 0,4 m-mv, en een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha. Het resultaat hiervan is opgenomen in bijlage V. De toekomstige locatie heeft een verhard oppervlakte van circa 220 m<sup>2</sup> (200+10%).

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een  $T=10+10\%$ -situatie bedraagt 10 m<sup>3</sup> water;
- de bergingseis voor een  $T=100+10\%$ -situatie bedraagt 13 m<sup>3</sup> water;
- de afvoercoëfficiënt van 0,1 m<sup>3</sup>/uur ( $T=10+10\%$ ) mag niet overschreden worden.

### Oplossingsrichting

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel. Hemelwater zal ten alle tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hiermee wordt onnodige vervuiling tegengegaan. Uit beleid van de rioolbeheerder, gemeente Schijndel blijkt dat het verboden is hemelwater te lozen op het gemeentelijk drukrioolstelsel.

Gekozen is voor een oplossingsrichting waarbij het hemelwater wordt geborgen in een zaksloot, die aan de zuidzijde van het terrein wordt aangelegd. Deze zaksloot wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een  $T=100+10\%$ -situatie voldoet: het bergen van 13 m<sup>3</sup> water. De maximale aanlegdiepte van deze zaksloot wordt bepaald door de GHG van 0,4 m-mv. Om aan de bergingseis te voldoen dient er dus 35 m<sup>2</sup> (35 meter lang x 1 meter breed) aan ruimte gereserveerd te worden.

Gezien de bodemsamenstelling (matig fijn zand) zoals hiervoor beschreven wordt uitgegaan van een doorlatendheid  $>1,0$  m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat de zaksloot binnen 72 uur leeg zijn en beschikbaar voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan  $T=100$  zal de infiltratievoorziening overlopen en zal hemelwater zich naar aangrenzend maaiveld verspreiden. Vanaf dit maaiveld zal

het water deels infiltreren en verdampen. Bij zeer langdurige en overvloedige neerslag kan het hemelwater, onder invloed van de lichte terreinhelling, via het maaiveld tot afstroming komen in de richting van de afwateringssloot ten oosten van de locatie (net als in de huidige situatie), die op deze manier dienst doet als overstortvoorziening.

### Overige bepalingen

Verder worden de volgende aspecten voor alle locaties in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de zaksloot of de zakvijver afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap de Dommel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

De rapportage van de watertoets is bijgevoegd als bijlage V.

## 4.3. Bodem

Voor de beoogde ontwikkelingen is in december 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzochte (bouw)locaties zijn gelegen aan de Keur en Borne. De locaties zijn onderzocht met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

### Locatie aan de Keur

#### Vooronderzoek en strategie

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van Schijndel aan achterzijde van de Keur 8 te Schijndel. De onderzoekslocatie is in gebruik als weiland en heeft een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. De locatie is volledig onbebouwd en onverhard. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is de locatie conform NEN 5740 onderzocht als 'onverdachte locatie'.

### *Grond*

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is in de boven- en ondergrond een licht verhoogde concentratie PAK aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn in geen van de mengmonsters in verhoogde concentraties aangetroffen.

### *Grondwater*

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aangetroffen.

### *Conclusie en aanbevelingen*

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Vervolgonderzoek naar de licht tot matig verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

### **Locatie aan de Borne**

#### *Vooronderzoek en strategie*

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van Schijndel aan de Borne (ong.) te Schijndel. De onderzoekslocatie is in gebruik als weiland en heeft een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. De locatie is volledig onbebouwd en onverhard. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is de locatie conform NEN 5740 onderzocht als 'onverdachte locatie'.

### *Grond*

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn ter plaatse van de Borne geen verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond aangetroffen.

### *Grondwater*

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aangetroffen.

### *Conclusie en aanbevelingen*

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

De rapportage van het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage VI.

#### 4.4. Geluid

Zowel de locatie aan de Borne als aan de Keur zijn gelegen aan 60 km/uur wegen. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht naar wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

De nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom in de geluidzone van de Borne, de Keur en de Schrijvershoef.

De geluidbelasting ten gevolge van de:

- Borne is op de nieuwe woning aan de Borne hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. De geluidbelastingen ten gevolge van de overige wegen zijn bij deze woning lager dan de voorkeurswaarde.
- Schrijvershoef is op de nieuwe woning aan de Schrijvershoef hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. De geluidbelastingen ten gevolge van de overige wegen zijn bij deze woning lager dan de voorkeurswaarde.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde).

Alleen bij de nieuwe woning aan de Schrijvershoef kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde indien deze op minimaal 21 meter van de wegas wordt gerealiseerd.

Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren dient de gemeente Schijndel hogere waarden ten gevolge van het wegverkeerslawaai vast te stellen en vast te leggen in het kadaster voor de volgende wegen:

- Borne 51 dB;
- Schrijvershoef 49 dB.

Hiertoe is, voordat dit bestemmingsplan ter inzage is gelegd, door de gemeente Schijndel een (ontwerp)besluit hogere grenswaarde genomen.

Tevens wordt opgemerkt dat voldaan wordt aan alle voorwaarden die de gemeente Schijndel stelt aan de verlening van hogere waarden voor nieuwbouw.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek art.110g Wgh, bedraagt maximaal:

- 56 dB bij de woning aan de Borne;
- 55 dB bij de woning aan de Schrijvershoef.

De rapportage van het geluidonderzoek is bijgevoegd als bijlage VII.

#### 4.5. Lucht

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Voor onderhavig plan geldt dat er twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het aantal nieuw te realiseren woningen valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden in dit verband niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang.

Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Het besluit kent zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat het plan niet binnen een onderzoekszone ligt en niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het besluit. In dat verband is het niet nodig om voor het plan een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Met behulp van het CAR II rekenmodel is vastgesteld dat de luchtkwaliteit ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen als volgt is:

- jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor fijn stof circa  $25,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (en 10 overschrijdingsdagen);
- jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide circa  $18,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (en 0 overschrijdingsuren).

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich veehouderijen die een relevante bijdrage aan de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied kunnen veroorzaken. Echter, deze bevinden zich in alle gevallen op meer dan 30 meter afstand van de plangrens. Gesteld kan worden dat hun bijdrage aan de luchtkwaliteit ter plaatse in het algemeen uiterst gering zal zijn. Verder geldt dat het bestaande bedrijven betreft, waarvan het effect op de luchtkwaliteit grotendeels ook al in de achtergrondconcentraties is verdisconteerd.

De totale concentraties aan genoemde luchtverontreinigende stoffen blijven in het plangebied daarmee ruim onder de jaargemiddelde grenswaarden ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Tevens verdwijnt de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van Keur 8 hetgeen positief bijdraagt aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling vormt.

#### **4.6. Geur**

Gezien de ligging van de toekomstige woningen in agrarisch buitengebied kunnen er voor de realisatie van de woningen belemmeringen optreden met betrekking tot geuroverlast van nabijgelegen (veehouderij)bedrijven. Hiertoe is onderzoek verricht waarvan de bevindingen hieronder zijn samengevat.

Met behulp van de VNG bundel "Bedrijven en milieuzonering" is bepaald tot welke milieucategorie de geurrelevante bedrijven behoren en wat de bijbehorende richtafstanden met betrekking tot geur zijn. Tevens zijn de kortste afstanden tussen de planlocaties en de dichtstbijzijnde bedrijven bepaald. Aan de hand hiervan is nagegaan of er eventueel geurhinder is te verwachten. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de veehouderij die binnen het plangebied valt beëindigd en/of verplaatst wordt.

Aan de hand van de (vermoedelijke) activiteiten zijn de bedrijven ingedeeld in een milieucategorie. In de rapportage in bijlage VIII zijn tevens de minimale afstanden die voor het aspect geur dienen te worden gehanteerd tussen de bedrijven en de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten aangegeven. Voor de veehouderijen is tevens een indicatieve maximale afstand genoemd waarbij geen geur gehinderden zijn te verwachten.

De afstanden tussen de geprojecteerde planlocaties en de relevante bedrijven zijn eveneens vermeld. Deze afstanden zijn bepaald met behulp van een luchtfoto. In de rapportage in bijlage VIII is telkens de kortste afstand vermeld.

Uit de rapportage in bijlage VIII blijkt dat de richtafstand voor het voorkomen van geur varieert van 30 tot 200 meter. Het plangebied ligt op enkele posities dicht bij of binnen de richtafstand. Dat wil zeggen dat er geurhinder te verwachten valt. Het gaat daarbij in alle gevallen om veehouderijen, te weten:

- Keur 11 (relevant voor de geplande woning aan de Borne);
- Schrijvershoef 13 (relevant voor de geplande woning aan de Keur 8).

Voor de veehouderij aan de Schrijvershoef 13 wordt opgemerkt dat de milieuvergunning van dit bedrijf waarschijnlijk is ingetrokken, zie rapportage in bijlage VIII (geuremissie is 0). Als er geen milieuvergunning meer blijkt te zijn, is dit (voormalige) bedrijf niet relevant in het kader van dit onderzoek.

De andere veehouderij is in ieder geval relevant en komt voor verder kwantitatief onderzoek (naar de voorgrondbelasting) in aanmerking. Dit betekent dat er getoetst moet worden aan, uit berekende geurconcentraties afgeleide, hinderpercentages. De geurconcentraties moeten voor bestemmingsplanprocedures berekend worden volgens de methode van de omgekeerde werking. Een dergelijk geuronderzoek wordt op basis van de met deze quick scan verkregen informatie noodzakelijk geacht.

De rapportage van de quick scan geur is bijgevoegd als bijlage VIII.

Naar aanleiding van de voornoemde quick scan geur is een geuronderzoek in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij uitgevoerd waarvan de bevindingen hieronder zijn samengevat. Het doel van het onderzoek was na te gaan of er wordt voldaan aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

De veehouderij aan de Schrijvershoef 13 heeft vergunning voor het houden van vrouwelijk jongvee en melk- en kalfkoeien. Voor deze diercategorieën zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld, maar zijn vaste afstandeisen opgenomen. De minimumafstand tot de buitenzijde van een gevoelig object, i.c. de nieuw te bouwen woning aan de Keur 8, moet in dit geval 50 meter bedragen. In werkelijkheid bedraagt de afstand vanaf bestemmingsgrens Schrijvershoef 13 en het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning 52 meter waarmee aan het afstandscriterium wordt voldaan (zie paragraaf 5.3 van bijlage IX).

De nieuw te bouwen woning aan de Borne (ong) ligt het dichtst bij het bedrijf aan de Keur 11. Meer algemeen geldt dat het plangebied aan de Borne (ong) dicht bij de omliggende veehouderijen met een relevante emissie ligt dan het plangebied nabij/achter de Keur 8. Om die reden is de geprojecteerde woning aan de Borne (ong) maatgevend voor de verspreidingsberekeningen geur en heeft het onderzoek zich op bedoelde woning toegespitst.

Via separate berekeningen voor een aantal veehouderijen (waaronder die aan de Keur 11) is vastgesteld dat de voorgrondbelasting als gevolg van de veehouderij aan de Keur 19 voor het bouwplan maatgevend is. Het onderzoek heeft zich daarom gericht op Keur 19 in plaats van Keur 11.

Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Aan het afstandscriterium van 50 meter wordt voldaan;
- Voor de geurbelasting op beide nieuw te bouwen woningen is de veehouderij aan de Keur 19 in Schijndel maatgevend;
- De voorgrondconcentratie die veroorzaakt wordt door genoemde veehouderij voldoet in de plangebieden ruim aan de wettelijke norm;
- De heersende geurbelasting (achtergrondwaarde) in het plangebied is relatief gering;
- Het te verwachten geurhinderpercentage leidt voor geen van de nieuw te bouwen woningen tot problemen. Het woonklimaat kan voor het aspect geur als zeer goed tot goed worden beoordeeld.

De rapportage van het geuronderzoek in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is bijgevoegd als bijlage IX.

De planlocatie zelf is een nertsenfokkerij met een zeer sterke geurbeleving. Echter, deze wordt opgeheven voorafgaand aan de geplande woningbouw hetgeen een sterke reductie van de geurbelasting met zich meeneemt.

#### **4.7. Natuur, flora en fauna**

Onderzoek in het kader van de Flora en Faunawet dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan ruimtelijke plannen. Dergelijk onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate de ontwikkelingen de eventueel aanwezige (beschermde) dier- en plantensoorten (negatief) beïnvloeden. De delen van de percelen waar nieuwbouw gaat plaatsvinden, bestaan voornamelijk uit gecultiveerd groen en/of weiland. Het is uiteraard niet ondenkbaar dat eventueel aanwezige ecologische waarden worden verstoord bij de realisatie van de nieuwbouw. Dit geldt tevens bij de sloop van de stallen, denk hierbij aan vleermuizen. Dit is middels een veldonderzoek, waarbij tevens de te slopen bebouwing is geïnspecteerd, in kaart gebracht. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de opwaardering van de gehele locatie tevens een sterk effect heeft op de opleving van de ecologische functie.

##### **Planten**

Er werden geen door de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Dit zijn kritische soorten waarvoor geschikte habitat ontbrak.

##### **Zoogdieren algemeen**

Tijdens het veldbezoek werden op enkele molshopen na in plangebied Borne, géén sporen aangetroffen van in het wild levende zoogdieren. De plangebieden hebben mogelijk enige betekenis als foerageergebied voor algemene niet strikt beschermde zoogdieren. In de regio (binnen een straal van 10km) komt de das voor ([telmee.nl](http://telmee.nl)), echter ontbraken sporen. Daarnaast hebben de bouwblokken (en de nertsenfokkerij) op dit moment weinig tot niets te bieden voor das en hebben door het geringe oppervlak, dat wordt bebouwd, met zekerheid géén essentiële functie.

## Vleermuizen

Het bijgebouw van plangebied Keur 8 is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. De nertsenstallen waren niet geschikt voor vleermuizen. Het is niet uitgesloten, dat in het bijgebouw verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Onduidelijk is in hoeverre daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn. Sporen zoals uitwerpselen, soms zichtbaar bij in- en uitvliegopeningen, werden niet aangetroffen. Indien de bebouwing blijft behouden zijn effecten van de overige werkzaamheden op voorhand uitgesloten, daar deze op vrij grote afstand van de nertsenfarm plaatsvinden.

Overige delen van de plangebieden waar ingrepen plaatsvinden hebben voor vleermuizen weinig te bieden. Langs randen worden foeragerende dieren verwacht. De omvang van de bouwblokken is te gering om essentieel foerageergebied te zijn. Daarnaast zal de landschappelijke inpassing zorgen voor meer structuur en diversiteit en mogelijk meer foeragemogelijkheden voor vleermuizen. Effecten van de werkzaamheden op eventueel aanwezige foeragerende vleermuizen worden niet verwacht.

## Vogels

In de plangebieden werd, naast algemene soorten zoals merel, kauw, en roodborst, huismus waargenomen. Het betrof enkele tientallen dieren rond de te saneren nertsenfokkerij, het woonhuis en rond bebouwing ten noordwesten van Keur 8. Enkele mussen vlogen bij betreding van het terrein onder lage nokken van de nertsenfarm vandaan. Op diverse plekken wees de aanwezigheid van meststrepen op intensief gebruik en eventuele nesteling (bijgebouw nertsenfokkerij). Huismus is een soort die is ondergebracht in categorie 2 jaarrond beschermde nesten (zie tabel 3). Het betreft soorten die vrij trouw aan hun nestplaats zijn en specifieke eisen stellen.

De overige soorten in het plangebied kunnen broeden betreft allen zeer algemene soorten uit categorie 5 (zie tabel 3). Van deze soorten zijn nesten in het broedseizoen beschermd. Alléén in specifieke omstandigheden, waarbij geen alternatieven kunnen worden gevonden zijn deze soorten jaarrond beschermd. Op het plangebied / de plannen is dit niet aan de orde. In het plangebied werden géén sporen aangetroffen van roofvogels of uilen, eveneens soorten waarvan nesten jaarrond beschermd zijn. Sporen zoals braakballen, meststrepen of nesten ontbraken. Te slopen opstallen waren ook ongeschikt voor deze meer kritische soorten.

De omgeving van de plangebieden en gedeeltelijk de plangebieden zelf zijn geschikte habitat voor steenuil. Blijkens de Nieuwsbrief "Uilenbescherming in Brabant" (2008) is aan de Borne, op enige afstand (circa 300 meter) van het plangebied een nestkast aanwezig met jaarlijks een succesvol broedgeval. Ondanks dat geen sporen van steenuil werden waargenomen mag worden verwacht dat steenuil in de plangebieden foerageert. De bouwblokken zelf zijn van beperkte omvang en hebben voor steenuil geen bijzondere functie. Daarnaast biedt de landschappelijke inrichting optimale mogelijkheden voor steenuil, zodat negatieve effecten op steenuil op voorhand uitgesloten zijn. Ten westen van het plangebied is een broedgeval van kerkuil bekend (mededeling de

gemeente Schijndel). Van kerkuil zijn geen sporen aangetroffen. Voor kerkuil biedt de toekomstige inrichting eveneens mogelijkheden. Negatieve effecten op kerkuil zijn uitgesloten. Kerkuil en steenuil zijn beiden soorten die gewend zijn aan menselijke activiteit. Daar nesten zich niet in het plangebied bevinden wordt niet verwacht dat tijdens de werkzaamheden dieren (ook niet in het broedseizoen) zullen worden verstoord. Tijdens de periode dat jongen gevoed worden blijven er ruimschoots foerageermogelijkheden over, zodat ook in deze periode géén effecten te verwachten zijn.

### **Amfibieën en vissen**

In de plangebieden ontbrak water, zodat voortplantingslocaties ontbraken. Als landhabitat voor amfibieën hadden de plangebieden weinig te bieden door het ontbreken van kleinschalige elementen en schuilmogelijkheden. De aanwezigheid van strikter beschermde soorten kan met zekerheid worden uitgesloten. De gemeente Schijndel heeft gewezen op de aanwezigheid van kleine modderkruiper en grote modderkruiper in het buitengebied van de gemeente. Enkele (watervoerende) smalle kavelsloten zijn beoordeeld als potentieel geschikt voor kleine modderkruiper. Ingrepen aan watergangen vinden niet plaats, zodat effecten op voorhand zijn uitgesloten.

### **Overige soortgroepen**

Voor de overige door de Flora- en faunawet beschermde soortgroepen ontbrak geschikt leefgebied.

### **Aanbevelingen**

Het bijgebouw van de nertsenfokkerij aan Keur 8 is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het is niet uitgesloten, dat verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Onduidelijk is in hoeverre daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn. Sporen ontbraken echter. De afwezigheid van sporen is niet altijd een indicatie voor de feitelijke afwezigheid van vleermuizen, zodat niet uitgesloten is dat vleermuizen van het pand gebruik maken. Vleermuizen zijn strikt beschermd krachtens de Flora- en faunawet, zodat indien opstallen worden gesloopt zekerheid nodig is over de aanwezigheid en functie van het gebouw voor eventueel aanwezige dieren.

In het plangebied Keur 8 is huismus aangetroffen. Vermoedelijk broedt huismus in te slopen bebouwing. Huismus is jaarrond beschermd. Indien de nertsenfokkerij wordt gesloopt is nader onderzoek nodig naar de functie van de bebouwing voor huismus.

In de omgeving van de plangebieden komt steenuil voor. Sporen van steenuil werden niet waargenomen, echter mag worden verwacht dat het plangebied foerageergebied is voor steenuil. De bouwblokken zijn echter van zeer beperkte omvang, en het plan voorziet in een landschappelijke inrichting dat zorgt voor een kwaliteitsverbetering en meer kansen biedt voor steenuil. Negatieve effecten op steenuil zijn uitgesloten.

In bomen en struiken kunnen algemene vogels eventueel broeden. Het betreft algemene soorten van tuinen en parken. Buiten het broedseizoen zijn nesten van

deze vogels niet beschermd, daar deze vogels zelf nesten kunnen bouwen en flexibel in hun keuze van nestplaats zijn en alternatieven ruimschoots aanwezig blijven.

### **Vleermuizen**

Op basis van deze ecologische quickscan wordt indien de bebouwing wordt gesloopt aan bevolen voorafgaande aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een batdetector conform het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Dit onderzoek dient minimaal te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode juni-half juli en twee bezoeken in de periode half augustus – half september.

### **Huismus**

Daar huismus een jaarrond beschermde soort is, wordt indien de nertsenfokkerij wordt gesloopt, aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar huismus conform de Handleiding BMP (Broedvogel Monitoring Project) van SOVON. Dit onderzoek wordt vanaf het vroege voorjaar uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld, waarna men een ontheffing aan kan vragen bij Dienst Regelingen van het ministerie van EL&I. Voor ruimtelijke ontwikkelingen kan alleen een positieve afwijzing worden afgegeven: formeel akkoord van EL&I van het werkprotocol waarbij door mitigatie / compensatie aantoonbaar (dit wordt getoetst door Dienst Regelingen) geen verbodsbepalingen worden overtreden. De afweging is dan of er een wettelijk belang is, er (g) een andere bevredigende oplossing en in welke mate de vaste rust en verblijfplaats wordt aangetast en de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar komt.

Sloop kan plaatsvinden nadat bovenstaande ontheffing is verkregen en geschikte alternatieve verblijfplaatsen zijn aangeboden. Men dient er rekening mee te houden, dat tijdig (vóór aanvang van het broedseizoen) alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van nestkasten aangeboden dienen te worden. Dit vindt bij voorkeur in de winter plaats, zodat dieren bij aanvang van het broedseizoen gewend zijn aan deze verblijven. Sloop van de opstallen vindt vervolgens in het najaar, ná augustus, plaats, zodat zeker is dat geen broedende huismussen worden verstoord.

### **Overige vogels en soortgroepen**

Het is nooit uitgesloten, dat broedende vogels aanwezig zijn in struiken en bomen en in de nabijheid van de bebouwing. Daarom wordt aanbevolen met de werkzaamheden rekening te houden met eventueel broedende vogels. Werkzaamheden in het broedseizoen (globaal de periode maart tot augustus) zijn mogelijk, als zeker is dat géén nesten aanwezig zijn. Bij werkzaamheden in het broedseizoen is het raadzaam het plangebied te controleren op broedende vogels. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd zijn negatieve effecten op vogels volledig uitgesloten.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Voor steenuil en kerkuil bieden de nieuwe plannen veel kansen. Men kan bij de toekomstige inrichting overwegen nestkasten te plaatsen en te kiezen voor extensieve begrazing.

De rapportage van het ecologisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage X.

#### 4.8. Externe veiligheid

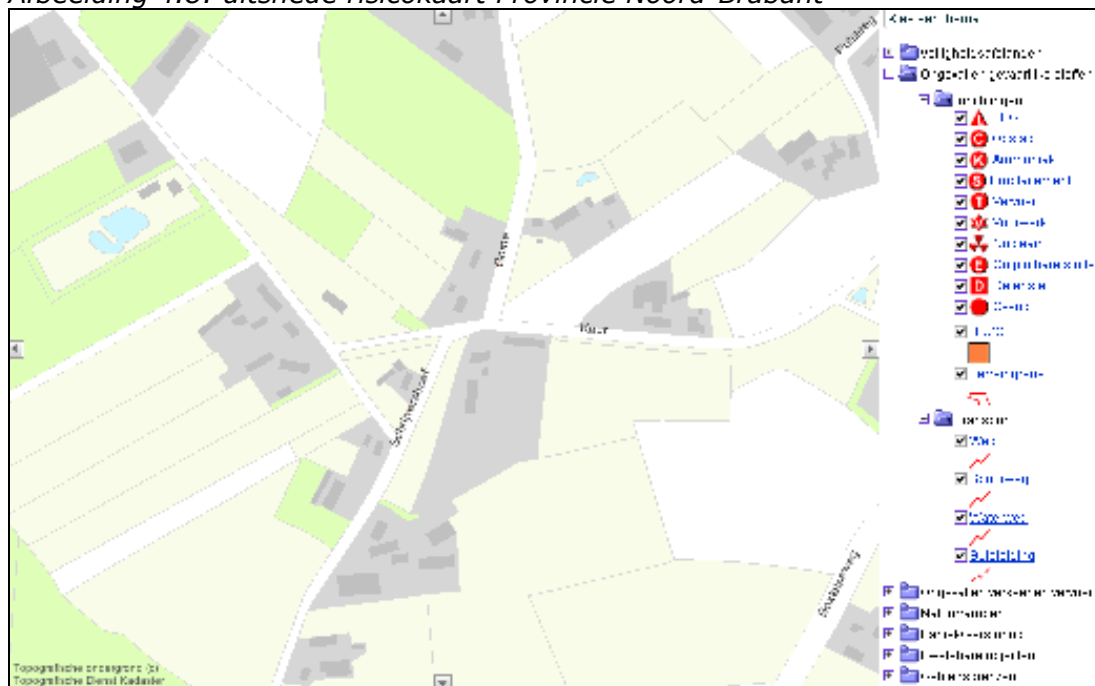
Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar risico's bestaan met betrekking tot gevaarlijke stoffen, waardoor (groepen van) personen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen. In het kader van de voorgenomen opschaling zijn de mogelijke knelpunten in het kader van externe veiligheid in kaart gebracht.

##### Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden

Onderstaande risicobronnen, in de nabijheid van het plangebied, zijn nader beschouwd:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden (inclusief inrichtingen met propaantanks);
- buisleidingen;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Afbeelding 4.8: uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant



De beleidsvisie van de gemeente Schijndel is vastgelegd in de "Beleidsvisie externe veiligheid, Gemeente Schijndel" van 11 december 2009. Uit dit document blijkt dat de onderzoekslocaties zijn gelegen in gebiedstype "Gemengd gebied". In dit gebied wordt de aanwezigheid van bepaalde risicobronnen als

vanzelfsprekend gezien. Door historische ontwikkelingen heeft er een mengeling plaatsgevonden van verschillende activiteiten. Bestaande risicovolle activiteiten die hiermee samenhangen zijn toegestaan.

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat geen relevante inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Dit geldt eveneens voor eventueel in de nabijheid gelegen propaantanks. De dichtstbijzijnde ligt op ruim 600 meter afstand.

Gezien de afwezigheid van nabijgelegen inrichtingen of propaantanks ten opzichte van het plangebied is er geen sprake van gevaar met het oog op externe veiligheid.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen woningbouw zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

### **Buisleidingen**

In de beoordeling van het plaatsgebonden risico wordt uitsluitend gekeken naar de objecten die binnen het invloedsgebied van een eventuele aardgastransportleiding liggen. Leidingen welke externe veiligheidsrisico's veroorzaken zijn hogedruk aardgastransportleidingen. Uit bovenstaande risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

Gezien de afwezigheid van buisleidingen is het niet noodzakelijk om enige veiligheidsafstanden in acht te nemen.

### **Transportroutes van gevaarlijke stoffen**

In het kader van het uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2007 van de provincie Noord-Brabant is een project uitgevoerd getiteld: "Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen". Het doel hiervan was om de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in beeld te brengen. Daarnaast is gekeken welke veiligheidsrisico's dit transport met zich meebrengt op basis van de daarvoor geldende veiligheidsnormen. De voor onderhavig bestemmingsplan geraadpleegde rapportage is het resultaat van deze inventarisatie voor de gemeente Schijndel.

De voor externe veiligheid relevante transporten binnen de gemeente vinden plaats ten behoeve van de tankstations en voor de propaantanks die zijn gelegen in het buitengebied. De relevante stoffen die middels tankwagen transport plaatsvinden zijn diesel, benzine, LPG en propaan. Het onderzoek geeft de te verwachte externe veiligheid relevante transportroutes weer van en naar bedrijven die zijn gelegen binnen de gemeentegrens. Uit toetsing aan de hand van de vuistregels blijkt dat er geen  $10^{-5}$  en  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico in de gemeente Schijndel aanwezig is. Tevens blijkt uit de onderzoeksresultaten dat er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico is aangetroffen.

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen gelegen.

### **Concluderend**

Gebleken is dat binnen het plangebied of de nabijheid hiervan geen bedrijven of risicobronnen zijn gelegen die uit oogpunt van externe veiligheid relevant zijn. De voorgenomen woningbouw ondervindt met het oog op de externe veiligheid geen belemmeringen.

## **4.9. Bedrijven en milieuzonering**

Het plangebied is beoordeeld aan de hand van de uitwaartse zoneringmethode. Bij deze methode wordt er gekeken welke hinder vanuit de omgeving invloed uitoefent op de planlocatie. De VNG heeft hiertoe de bundel "Bedrijven en milieuzonering 2009" uitgegeven. Hierin zijn richtafstanden opgenomen. In de rapportage in bijlage XI zijn de relevante bedrijven in de omgeving opgenomen met de daarbij te hanteren richtafstanden en werkelijke afstanden naar beide geplande woningen. De afstanden zijn gemeten tussen de inrichtingsgrens van de bedrijven en de gevels van de woningen.

De omliggende bedrijven betreffen voornamelijk veehouderijen, de gegevens van deze veehouderijen zijn verkregen uit het Bestand Veehouderij Bedrijven Provincie-Noord Brabant (BVB), d.d. 13 december 2010. De gegevens van de overige omliggende bedrijven zijn verkregen door middel van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008.

Zoals uit de rapportage in bijlage XI blijkt, wordt niet voldaan aan de richtafstand tussen de nieuwe geplande woning nabij de Keur 8 en het rundveebedrijf aan de Schrijvershoef 13, voor de overige bedrijven wordt wel voldaan aan de richtafstanden tot aan de geplande woningen. Hiertoe is aanvullend een geuronderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.6 van deze toelichting.

De milieuzoneringsrapportage geeft eveneens aan dat de richtafstand voor het milieuaspect geluid voor de hondenkennel niet wordt gehaald ten opzichte van de nieuwe woning nabij Keur 8. Deze rapportage gaat echter uit van de situatie waarin 80 honden mogen worden gehouden. Dit aantal is sindsdien gereduceerd tot 5 honden (hobbymatig houden van honden). Voor een nadere toelichting hiertoe wordt verwezen naar hoofdstuk 5 "Hondenkennel". Door deze reductie en het wegvallen van het bedrijfsmatige karakter van het houden van honden wordt geconcludeerd dat er geen geluidhinder ontstaat.

#### 4.10. Verkeer en parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Gezien de ruime percelen en de te verwachten lage woonverkeersdruk (per perceel 1 woning), kan redelijkerwijs worden verondersteld dat op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar is om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Ter plaatse van Keur 8 zal het aantal verkeersbewegingen afnemen gezien het feit dat de agrarische bedrijfsvoering verdwijnt hetgeen een positief effect heeft op de verkeersdruk en -overlast ter plaatse en de directe omgeving. Het initiatief heeft geen gevolgen voor de inrichting van de weg.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen verkeerskundige gevolgen heeft.

## 5. Landschappelijke inpassing en kwaliteitswinst

### **Ontwerp locatie nabij de Keur**

Deze locatie ligt tegen een driehoek van wegen aan. Voor de nieuwe woning is gekozen deze zo te situeren dat deze als het ware bij de bebouwing rond de driehoek gaat horen. Er is voor gekozen de bebouwing zo te plaatsen dat er vanuit de bestaande woning op de driehoek vrij uitzicht blijft. Tegelijkertijd is de bebouwing zo geplaatst dat deze niet in het verlengde van de Keur aan de Schrijvershoef ligt, waardoor deze het zicht op het landschap zou blokkeren en daarmee de bebouwing bijzonder en belangrijk zou maken. Door de bebouwing hier naast te leggen, wordt juist het zicht op het landschap geaccentueerd. Om de locatie landschappelijk in te passen, is er voor gekozen de aanwezige beplanting aan de zuidkant te versterken door deze door te trekken langs de oostzijde van het perceel. Een kleine hoogstamboomgaard tussen de bestaande woning, de nieuwe woning en de bestaande hondenkennel versterkt de landschappelijke waarden van het gebied. Door de boomgaard te omzomen met een haag wordt tevens de hondenkennel op het terrein aan het oog onttrokken. In de hoek van het terrein wordt een poel gerealiseerd. Deze is zo gelegen dat zowel vanuit de bestaande woning als vanuit de nieuwe woning zicht op de poel mogelijk is, terwijl deze tegelijk een beetje op afstand ligt, in een relatief rustige hoek, wat ten goede komt aan de ecologische kwaliteiten.

Voor een gedetailleerde uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de afbeeldingen 5.b/c.

### **Ontwerp locatie aan de Borne**

Voor deze locatie is voor de keuze van de landschapselementen aangesloten bij de kaart uit het jaar 1900. Op dat moment lagen in dit gebied brede houtwallen. Er is dan ook voor gekozen rond de percelen van de initiatiefnemer een brede houtwal op te trekken. Uitzondering hierop is de zuidelijke perceelsrand. Op dit moment staat hier een rij knotwilgen. Deze zullen worden gehandhaafd. Voor de locatie van de woning is gekozen voor een ligging zo dicht mogelijk tegen de bestaande woningen van het lint langs de Borne. Op deze manier wordt aangesloten op de dichtere bebouwingsconcentratie rond de driehoek Keur-Schrijvershoef. Tegelijkertijd past dit ook het best in de gebiedsvisie van de gemeente Schijndel.

Voor een gedetailleerde uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de afbeeldingen 5.b/c.

### **Locatie van de woningen**

De woning aan de Schrijvershoef wordt zo geplaatst dat deze aan het driehoekige pleintje komt te liggen waardoor dit pleintje versterkt wordt. Hierbij moet overigens rekening worden gehouden met de hondenkennel die op het perceel van de initiatiefnemer aanwezig blijft. De woning aan de Borne wordt zo gesitueerd dat deze nog net binnen de bebouwingsconcentratie ligt.

### Beeldkwaliteit woningen

In de nabije omgeving van de projectlocatie staat een aantal mooie woningen waarvan hieronder een aantal foto's te zien is. De nieuw te realiseren woningen zullen qua beeldkwaliteit hier bij aan sluiten. De woningen krijgen een volume van 825 m<sup>3</sup>. Deze omvang sluit aan bij de woningen in de omgeving.

*Afbeelding 5.a: beeldkwaliteit van de nieuwe te bouwen woningen*



*Bron: Bureau Praedium*

Inmiddels is na intensief overleg met de gemeente Schijndel onderstaande inrichtingsschets uitgewerkt. Op de ervan van de bestaande en toekomstige woningen zijn solitaire bomen aangegeven. Dit betreffen landschappelijke bomen zoals bijvoorbeeld Linde, Gewone eik, Paardenkastanje of Walnoot. In de boomgaarden dienen hoogstam fruitbomen te worden geplant. De schetsen zijn bijgevoegd als bijlage XII.

Afbeelding 5.b: bestaande inrichting



Afbeelding 5.c: bestaande/nieuwe inrichting



### **Sloop gebouwen met asbest**

De locatie Keur 8 is momenteel in gebruik als nertsenfokkerij. De nertsen zijn gehuisvest in stallen met een oppervlakte van 4.286 m<sup>2</sup>. Deze stallen bevatten asbesthoudende bouwmaterialen. Teneinde een significante kwaliteitsslag te maken op de locatie worden deze stallen en de bijbehorende bedrijfsgebouwen gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van 5.021 m<sup>2</sup> waarna het vrijkomende perceel conform de hiervoor getoonde inrichtingsschets landschappelijk wordt ingericht. Door de gebouwen te slopen en de asbesthoudende bouwmaterialen onder de juiste omstandigheden te saneren en af te voeren, wordt voorkomen dat deze materialen te zijner tijd mogelijk in het milieu terecht komen.

### **Milieuvergunning nertsenfokkerij**

De huidige nertsenfokkerij heeft een milieuvergunning. Deze vergunning wordt in het kader van de bedrijfssanering ingetrokken. Hiermee verdwijnt een milieubelastende activiteit met 2.020 moederdieren uit het buitengebied. Op enig moment, na/tijdens de fokperiode, is er zelfs sprake van de aanwezigheid van circa 12.000 nertsen. De nertsenfokkerij veroorzaakt in de omgeving met name een sterke geurbelasting. De geur van de nertsenfokkerij wordt als zeer intens beleefd.

Met het opheffen van deze geurbelasting verdwijnt er een sterk aanwezige belasting van de omgeving.

De milieuvergunning van de nertsenfokkerij biedt momenteel nog ruimte tot uitbreiding. Door het intrekken van de vergunning, verdwijnt tevens de mogelijkheid tot uitbreiding en de hieraan gerelateerde toename in milieubelasting.

### **Toename natuurwaarden**

Door de herinrichting van beide locaties wordt veel ruimte gecreëerd voor flora en fauna. De sterke toename van het aantal bomen, struiken, houtwallen en een poel biedt ruimte voor de ontwikkeling van een ecologisch sterk gebied. Met de keuze van de beplanting wordt sterk rekening gehouden met de reeds aanwezige flora welke kenmerkend is voor het buitengebied. De fauna is reeds op deze vegetatie aangepast waardoor ook hiervoor een extra ontwikkelingsimpuls ontstaat.

De poel biedt gelegenheid voor de ontwikkeling van watergebonden flora en fauna. Hierbij wordt tevens sterk rekening gehouden met gevoelige diersoorten zoals amfibieën.

Zoals reeds eerder vermeld, verdwijnt de huidige nertsenfokkerij waardoor verstoring door deze bebouwing en alle bedrijvigheid zoals geluid, geur en verkeersbewegingen verdwijnen. Dit biedt eveneens een sterke ecologische verbetering die tot ver in de omgeving merkbaar zal zijn.

Het gebied zal door een omschakeling naar meer natuurlijk beheer, in ecologische waarde toenemen en zodoende krijgt de natuur van de locaties extra betekenis.

## Hondenkennel

In het kader van het behoud van de hondenkennel is overleg gevoerd met de gemeente Schijndel. Naar aanleiding van dit overleg zijn onderstaande bevindingen voorgelegd aan de gemeente ter onderbouwing van de noodzaak de hondenkennel aan te houden.

De initiatiefnemer had op het moment van het verzoek een leeftijd van 57 jaar. Hij exploiteert samen met zijn echtgenote een nertsenfokkerij en een hondenkennel. De initiatiefnemer heeft het voornemen om, gezien zijn leeftijd, op korte termijn de nertsenfokkerij te beëindigen, de stallen en bijgebouwen te slopen en de bijbehorende milieuvergunning in te laten trekken. Op de locatie zijn aanwezig een woning met bijgebouwen, een nertsenfokkerij bestaande uit stallen en bijgebouwen en een hondenkennel.

Na het beëindigen van de nertsenfokkerij vervalt voor de heer en mevrouw Van de Wijdeven een deel van hun inkomsten. Aanvulling van hun inkomsten is noodzakelijk zodat men de huidige levensstandaard kan handhaven en men kan blijven investeren in het behoud van hun onroerend goed en percelen. Onderdeel van dit onderhoud omvat de zorg voor de beplanting die dient te worden aangelegd in het kader van de landschappelijke inpassing van de percelen in de toekomstige situatie. Door de exploitatie van de hondenkennel worden de noodzakelijke middelen gegenereerd om dit te bewerkstelligen. Ongeveer 10 jaar geleden is de hondenkennel gebouwd. De kosten die hiermee waren gemoeid, bedragen circa 100.000 gulden. Dergelijke bedrijfsopstallen kennen een afschrijvingstermijn van circa 30 jaar. Het slopen van de hondenkennel betekent derhalve een kapitaalvernietiging van ruim 60% van de realisatiekosten, te dragen door de initiatiefnemer. Om dit verlies te compenseren, dient de hondenkennel eveneens te worden behouden.

Op 9 november is door de gemeente besloten om de hondenkennel niet te slopen en tijdelijk in stand te houden. Middels een afgesloten overeenkomst tussen de gemeente Schijndel en de initiatiefnemer wordt vastgelegd dat de hondenkennel tot aan de pensioengerechtigde leeftijd van de heer M.G.L. van de Wijdeven in stand mag blijven.

Gedurende het traject om te komen tot een milieukundig toelaatbare situatie is geconcludeerd dat vanwege het bedrijfsmatig houden van het vergunde aantal honden, de realisatie van de toekomstige woning nabij Keur 8 niet mogelijk is. Het milieuaspect geluid is hierbij de belemmerende factor. Hiertoe is in overleg met de gemeente Schijndel besloten om het aantal honden te reduceren tot 5. Hiermee is aangetoond dat er geen sprake meer is van het bedrijfsmatig houden van honden maar dat een dergelijk aantal gezien wordt als hobbymatig. De geluidhinder is hiermee opgeheven. Tevens is, omwille van het hobbymatige karakter, vastgesteld dat het aantal schapen gereduceerd dient te worden tot 15.

## Conclusie

Zoals hiervoor omschreven voorziet de inrichting van beide toekomstige woonpercelen in een landschappelijke inpassing, een ecologische versterking en behoud van vrij uitzicht vanuit bestaande omliggende woningen. Tevens wordt aangesloten op de bebouwingsconcentratie en wordt voor de toekomstige woningen een ontwerp en uitstraling gekozen welke aansluit op de beeldkwaliteit van omliggende woonbebouwing.

Tevens wordt er een significante kwaliteitsslag gemaakt door de, gedeeltelijk asbesthoudende, bedrijfsgebouwen te slopen en wordt er grote milieuwinst geboekt door de milieuvergunning, met ruimte voor bedrijfsuitbreiding, in te trekken.

Door de voornoemde herontwikkeling van de percelen ontstaat veel ruimte voor nieuwe flora en fauna en ontstaat er een sterke ontwikkelingsimpuls voor bestaande flora en fauna.

Op basis voor voorgenoemde aspecten wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de noodzakelijke landschappelijke kwaliteits-, milieu- en bestemmingswinst.

## 6. Economische haalbaarheid

### Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er voor de uitvoerbaarheid van de toegestane ontwikkeling in dit bestemmingsplan geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De toegelaten ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisering van de woningen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met de gemeente Schijndel een overeenkomst gesloten.

### Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Hiertoe is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Eventuele vergoedingen wegens planschade die uit het plan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met de gemeente Schijndel een overeenkomst gesloten.

### Bio-regeling

De nota Buitengebied in Ontwikkeling biedt gemeenten de mogelijkheid door toevoeging van bouwvolume in bebouwingsconcentraties de kosten van sloop- en/of saneringsactiviteiten of van andere verbeteringsmaatregelen in het buitengebied te financieren.

Planologische medewerking aan de bouw van burgerwoningen wordt alleen verleend indien de financiële opbrengst uit het toevoegen van burgerwoningen aan een bebouwingscluster wordt ingezet voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dit geschiedt doordat de ontwikkelaar van de kavel(s) of de bouwer van de woning(en) een bijdrage stort voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Deze bijdrage bedraagt € 140.000,- per te realiseren woning. Op deze bijdrage mogen (her)ontwikkelingskosten in mindering worden gebracht.

Het College van B&W van de gemeente Schijndel heeft besloten zich te beperken tot het in mindering brengen van uitsluitend de sloopkosten. De grootte van de woning is, zoals uit de onderstaande tabel is af te lezen, afhankelijk van het aantal te slopen m<sup>2</sup> bebouwing.

*Tabel 6: inhoud/oppervlakte toekomstige bebouwing i.r.t. te slopen bebouwing*

| <b>Sloop van gebouwen<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Max. inhoud woning<br/>(m<sup>3</sup>)</b> | <b>Max. oppervlakte<br/>bijgebouwen (m<sup>2</sup>)</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 500 - 1.000                                   | 750                                           | 100                                                     |
| 1.100                                         | 825                                           | 100                                                     |
| 1.100                                         | 750                                           | 125                                                     |
| 1.100                                         | 765                                           | 120                                                     |
| 1.200                                         | 900                                           | 100                                                     |
| 1.500                                         | 825                                           | 200                                                     |
| 1.600                                         | 900                                           | 200                                                     |

De initiatiefnemer laat 5.021 m<sup>2</sup> bebouwing slopen. Daarbij maakt hij gebruik van het inleveren van 2 x 1.100 m<sup>2</sup> zodat er conform tabel 6, 2 woningen van ieder 825 m<sup>3</sup> kunnen worden gerealiseerd. Voor de in mindering te brengen sloopkosten hanteert de gemeente Schijndel de subsidiebedragen uit de Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen. Hiertoe is met de gemeente Schijndel een realisatieovereenkomst gesloten.

## 7. Juridische aspecten

### 7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

De regeling die de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening bevat voor bestemmingsplannen wijkt enigszins af van de regeling uit de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk verschil is dat een bestemmingsplan niet meer hoeft te worden goedgekeurd door gedeputeerde staten. Na vaststelling door de Gemeenteraad is direct beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Materieel is er echter geen verschil.

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig te voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard.

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

### 7.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is verder aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

De regels zijn volgens de SVPB2008 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemming;
- de grens van het plangebied;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen (bij)gebouwen mogen worden gerealiseerd.