

Ruimtelijke onderbouwing

Upgrading Camping Sport De Wit

Gemeente Schijndel



Ruimtelijke onderbouwing

Upgrading Camping Sport De Wit

Gemeente Schijndel

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Kaart besluitgebied

Schaal 1:1000 (A4) / P.M.

Datum:

7 maart 2012

Projectgegevens:

ROB01-VSS00005-02c

Identificatienummer:

P.M.

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	21
3.3	Conclusies met betrekking tot beleidskader	27
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	29
4.1	Bodem	29
4.2	Geluid	29
4.3	Luchtkwaliteit	29
4.4	Externe veiligheid	30
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6	Kabels en leidingen	31
4.7	Verkeer en parkeren	32
4.8	Water	34
4.9	Flora en fauna	35
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	39
5	Haalbaarheid	41
5.1	Financieel	41
5.2	Maatschappelijk	41
6	Bronnen	43
6.1	Boeken en rapporten	43
6.2	Websites	44

Bijlage(n)

- Quickscan flora en fauna (Croonen Adviseurs, 2010)
- Stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Upgrading Camping Sport De Wit (bureau Verkuylen, 25-01-2012)



Figuur: topografie plangebied en omgeving (Provincie Noord-Brabant, 2005).



Figuur: luchtfoto met begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2009).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het project waarvoor voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, behelst een kwaliteitsverbetering van de vestiging van Camping Sport De Wit op de locatie Rooiseweg 22 in Schijndel, ten zuiden van de gemeentelijke hoofdkern Schijndel.

Het bedrijf richt zich op het verkopen van een zeer breed assortiment kampeer-, recreatie-, vrijetijds- en sportartikelen. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats op twee, aan weerszijden van de Rooiseweg gelegen, locaties, te weten Rooiseweg nummer 19 en 22. Het voorliggende project met deze bijbehorende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie Rooiseweg 22. Het bedrijf De Wit is in het verleden regelmatig uitgebreid en heeft in 2005 zijn huidige omvang bereikt. Op de locatie Rooiseweg 22 is in totaal circa 12.300 m² bedrijfsbebouwing aanwezig met een bedrijfsvloeroppervlak van circa 22.500 m², waarvan circa 14.500 m² voor het publiek toegankelijke showroom/winkelruimte. Het bedrijfsperceel heeft een omvang van circa 4,4 ha.

Het bedrijf heeft een verzorgingsfunctie op Nederlandse schaal en een gedeelte van België, maar opereert momenteel, gemeten naar huidige inzichten en maatstaven voor de branche, met een verouderde en minder doelmatige inrichting en vormgeving.

Verplaatsing van het bedrijf De Wit is gezien de huidige bedrijfsomvang, het ontbreken van geschikte alternatieven en de daarmee samenhangende zeer hoge kosten thans niet (meer) aan de orde. Daarom streeft De Wit naar het benutten van de uitbreidingsmogelijkheden op met name de huidige locatie Rooiseweg 22, met tegelijkertijd aandacht voor integrale kwaliteitsverbetering van het pand, de buitenruimte en de verkoopformule. Omdat uitbreidingsplannen volgens de gemeente Schijndel zorgvuldig afgestemd dienen te worden op de gemeentelijke Detailhandelsvisie, is besloten daarmee vooralsnog te wachten totdat bekend en onderzocht is wat de uitgangspunten en randvoorwaarden uit de Detailhandelsvisie voor eventuele uitbreidingsplannen van De Wit concreet betekenen.

Vooruitlopend hierop wil Camping Sport De Wit de bestaande gebouwen, op de locatie Rooiseweg 22 deels verbouwen c.q. aanpassen aan de hedendaagse consumenteneisen, wat met name betekent dat de uitstraling van de gebouwen wordt verbeterd. Ten behoeve van deze 'upgrading' zijn navolgende werkzaamheden beoogd aan een gedeelte van de oudere westelijke gebouwen ter plaatse:

- 1 De bestaande entree wordt vernieuwd en krijgt een enigszins grotere oppervlakte;
- 2 Op de verdieping wordt extra kantooruimte voor de eigen bedrijfsactiviteiten gerealiseerd;
- 3 De bestaande gevels (zuid- en westzijde) worden aangepast;
- 4 De dakconstructie wordt aangepast (in verband met gevels en/of sneeuwbelasting). In combinatie met voornoemd (ver)bouwplan vinden in het kader van de upgrading c.q. ruimtelijke kwaliteitsverbetering tevens de volgende veranderingen op het buiten-/parkeerterrein plaats;

- 5 De (2^e) bedrijfswoning voor de entree wordt afgebroken;
- 6 Het buitenterrein voor de entree en de randen van het parkeerterrein worden heringericht (o.a. met extra groen langs de perceelsgrenzen).

Het bouwplan past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2008' van de gemeente Schijndel. Om de gewenste ontwikkeling planologisch toch mogelijk te kunnen maken, wordt een procedure doorlopen om op basis van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Ten behoeve daarvan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

In het recente en ook verdere verleden is bij (m)eerder(e) overleg(gen) tussen het bedrijf en de gemeente Schijndel, en ook uit ambtelijke contacten met de provincie Noord-Brabant, gebleken dat de gemeente en de provincie in principe positief staan tegenover behoud en ontwikkeling van Campingsport De Wit ter plaatse. Dat is zeker het geval als het gaat om zaken die betrekking hebben op een upgrading in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals nu voor ligt.

1.2 Plangebied

De locatie waar het Camping Sport De Wit is gevestigd, ligt aan de Rooiseweg in Schijndel. Deze weg is de doorgaande weg tussen Schijndel en Sint-Oedenrode. De locatie bevindt zich op circa 1 km ten zuiden van de kern Schijndel en is gelegen in het buitengebied. Het voorliggende plangebied betreft het bedrijfsperceel Rooiseweg 22 (met een oppervlakte van circa 4,4 ha) dat ter plaatse aan de oostzijde van de Rooiseweg gelegen is.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoort een tweetal bijlagen, waarin nader op specifieke onderdelen van de onderbouwing wordt ingegaan. Dit betreft de onderdelen natuur/ecologie en beeldkwaliteit. Door middel van een digitale contour is de kaart van het besluitgebied weergegeven en begrensd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis, de huidige situatie en de voorgestane ontwikkelingen van het plangebied. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van de voorgestane upgrading. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader dat in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied relevant is. Het planologische kader wordt gevormd door de verschillende van belang zijnde waarden of aspecten binnen en rondom het plangebied. De verantwoording dienaangaande staat beschreven in hoofdstuk 4. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 is tenslotte een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief tot upgrading wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Historische ontwikkeling omgeving

Ca. 100 jaar geleden werd een aanvang gemaakt met de ontginning van de Schijndelse heide. Op de kaart van 1900 (opgenomen in het beeldkwaliteitplan) is het patroon van de ontginningsstructuur te zien. Vanaf de Rooiseweg (verhard en met stoomtram!) werden rechte wegen getrokken, van waaruit de ontginning plaats vond. De kaarten uit 1928, 1967 en heden illustreren op welke manier de nieuwe ontginningen evolueren, van aanvankelijk agrarisch gebruik naar gemengde functies, gepaard gaande met steeds meer verstening, in de vorm van bebouwing en verharding van wegen.

Het ontginningspatroon vormt de basis van de hedendaagse ruimtelijke structuur, met de lange rechte wegen, de waterlopen, de bebouwing langs en bomensingels langs de wegen en de houtsingels langs de perceelsgrenzen.

In dit landschap van de nieuwe ontginningen ligt locatie 'De Wit'.

2.1.2 Historische ontwikkeling Camping Sport De Wit

Rond 1900 was de huidige locatie van Camping Sport De Wit nog heide, waarin enkele heidewegen waren aangelegd.

In 1948 begon 'opa De Wit' zijn handeltje in tweedehands legergoederen, matten vlechten en bezems maken. Zijn oudste zoon Albert helpt al snel mee deze goederen op verschillende markten te verkopen. De drie andere zonen, Henk, Ad en Peter, volgen snel daarna.



De broers nemen in 1970 samen het bedrijf over. De werkzaamheden van Albert en Henk bestaan hoofdzakelijk uit het verkopen van tenten en kampeerartikelen. Ad gaat zich bezighouden met de verkoop van automaterialen. Peter houdt zich vooral bezig met caravans, vouwwagens en voortenten.



+/- 1970

In de periode tussen 1980 en 1990 zijn verschillende verbouwingen uitgevoerd, waardoor het verkoopoppervlak en de opslagruimte flink zijn toegenomen.

Henk stapt in 1993 uit het bedrijf en Albert zet het bedrijf alleen voort. In 1996 nemen Mark en Yvonne, de kinderen van Albert, het bedrijf over. Albert en zijn vrouw Willy, die vele jaren de inkoop van de kledingafdeling voor haar rekening neemt, zijn nog wel regelmatig op het bedrijf te vinden.

Mark en Yvonne nemen in 1998 het caravan-, voortenten- en vouwwagenbedrijf over van Peter. In 2000 nemen zij ook het automaterialenbedrijf van Ad over en veranderen het assortiment in caravan- en camperaccessoires.

Met de bouw van de nieuwe hal wordt in 2004 begonnen. In juni 2005 wordt de hal geopend. Medio 2006 is gestart met de online webwinkel en in 2007 wordt het assortiment vouwwagens, voortenten en tuinmeubelen nog eens flink uitgebreid.



De afgelopen zestig jaar is Camping Sport De Wit uitgegroeid tot een nationaal en internationaal bekend bedrijf, volledig gespecialiseerd in alle soorten kampeer-, tuin- en sportartikelen. In de loop der tijd is, net als de winkel, ook het personeelsbestand enorm gegroeid. Op dit moment werken bij Camping Sport De Wit ca. 85 fulltime en ca. 90 parttime medewerkers.



huidige situatie

2.2 Huidige situatie

De bedrijfsbebouwing van Rooiseweg 22 bestaat uit enkele grotere, aan elkaar gebouwde, bedrijfshallen van in totaal circa 12.589 m² (bebouwd oppervlak), met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van 22.500 m².

Het grootste gedeelte daarvan heeft twee bouwlagen, deels onder de kap, bij de oudere westelijke hal, en deels een volwaardige verdieping, bij de nieuwere oostelijke hal.

Het merendeel van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt als showroom en verkoopruimte van tenten, vouw(tent)wagens/-trailers, opblaasbare rubberboten, (kleinere) zwem- /whirlpools, camping- en tuinmeubelen, sport-/fitness-/outdoorkleding en -artikelen en aanverwante accessoires. Daarnaast zijn er nog ruimten in gebruik als expeditie, reparatie-/werkplaats, magazijn en dergelijke.

De voor het koperspubliek toegankelijke ruimte c.q. verkoopvloeroppervlak (vvo) bedraagt circa 14.500 m² (= circa 65 % van het bvo).

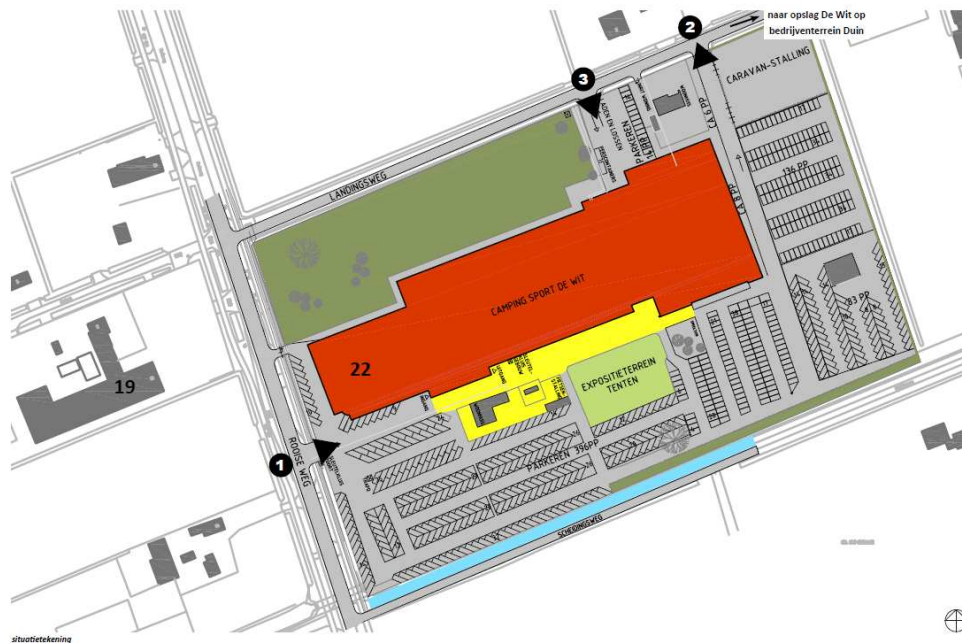
Circa 8.000 m² (=35% van het bvo) bestaat thans uit overige, niet voor het publiek toegankelijke, bedrijfsruimten. In de (oudere) westelijke hal zijn dat, naast enige kantoorruimte op de begane grond en verdieping (circa 350 m² bvo), vooral de magazijnruimten voor seizoenskleding en -artikelen, aanwezig op de verdieping/in de kappen (circa 6.250 m² bvo). In de (nieuwere) oostelijk hal zijn dat, zowel op de begane grond als de verdieping, een reparatieruimte en verschillende over- en opslagruimten, in aansluiting op de bedrijfstoegang aan de Landingsweg (circa 1.750 m² bvo).

Binnen het plangebied zijn verder twee bedrijfswoningen, met bijbehorende bijgebouwen en tuinen, aanwezig met een oppervlakte van respectievelijk circa 128 en 165 m² en een inhoud van respectievelijk circa 510 en 750 m³. De ene woning, Rooiseweg nummer 22, bevindt zich van oudsher op/aan het huidige parkeerterrein voor de hoofdingang. De later gebouwde woning is gelegen aan de Landingsweg nummer 5.

Het totale bebouwde oppervlak (bedrijfsgebouwen en -woningen) binnen het plangebied bedraagt op dit moment 12.897 m². De buitenruimte rondom voornoemde bebouwing wordt verder grotendeels gebruikt als parkeerterrein. De capaciteit daarvan bedraagt circa 625 parkeerplaatsen, waarvan 610 voor bezoekers en 15 voor personeel (apart gesitueerd aan de Landingsweg).

Het gezicht vanaf de Rooiseweg bepaalt het algemene beeld (beleving) van Schijndel. Camping Sport De Wit is één van de (twee) beeldbepalende locaties aan de Structuurweg/Rooiseweg. De Rooiseweg is onderdeel van de provinciale weg 's-Hertogenbosch – A50. Daardoor kan de vestiging van De Wit worden aangemerkt als een oriëntatiepunt aan een belangrijke regionale hoofdverbinding.

De toegang tot het plangebied is direct vanaf de Rooiseweg (1; zie navolgende afbeelding) . De bezoekers verlaten het plangebied via de Landingsweg (2). De aparte in-/uitrit ten behoeve van de bevoorrading en parkeerplaatsen voor personeel ligt ook aan de Landingsweg (3).



Langs een gedeelte van de zuidrand van het parkeerterrein en langs de oostrand van het plangebied staat een laurierhaag en op het parkeerterrein staan verder nog enkele grote bomen. Direct langs de noordrand van het plangebied ligt, op de hoek van de Rooiseweg en Landingsweg een bosje dat het bedrijfsperceel aan die zijde afschermt.

Het landschap ten zuiden van Schijndel, waarin het plangebied ligt, wordt getypeerd als 'jonge ontginning'. Dit is een open agrarisch landschap, met een rationeel verkavelingspatroon van de wegen en de waterlopen en velden. De Rooiseweg is de landschappelijke hoofdlijn. Loodrecht daarop liggen de erfontsluitingswegen. Langs de wegen staan bomen en laanbeplanting. Het is een landschap met een lichte vorm van compartimentering, met een overwegend visueel open karakter.

Het plangebied ligt tussen de zijwegen Scheidingsweg en Landingsweg en heeft vrijwel de gehele breedte van een landschappelijk blok in gebruik. De frontbreedte aan de Rooiseweg bedraagt daarmee ca. 200 m.

Oorspronkelijk waren er vanaf de Rooiseweg lange zichtlijnen over de velden, door de landschappelijke blokken. De aanleg van houtsingels en bosjes leidde tot een schaalverkleining. Door de toenemende bebouwing langs de Rooiseweg loopt de belevingsmogelijkheid van het landschap terug.

In de zone langs de Rooiseweg staat relatief veel bebouwing. Aanvankelijk waren dit ontginningsboerderijen. Nu is sprake van een verscheidenheid aan functies. Agrarische en niet-agrarische bedrijven en wonen. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een bebouwingsconcentratie, bestaande uit Camping Sport De Wit, een sloopbedrijf en een transportbedrijf. 'In de oksel' van de Structuurweg ligt een autodemontage- en bergingsbedrijf. Op korte afstand van het plangebied ligt een grootschalig agrarisch bedrijf aan de Schijndelseweg in de gemeente Sint-Oedenrode.

2.3 Toekomstige situatie

De oudere bedrijfsbebouwing/-hal op het westelijk gedeelte van het bedrijfsperceel bestaat uit, ten dele in baksteen opgetrokken, gesloten ruimten, waarin zich op de begane grond de voor het koperspubliek toegankelijke ruimte bevindt. Deze publieksruimte bestaat zowel uit showroomachtige ruimte als uit meer 'echte' winkelruimte. Voor een deel bestaat het exterieur uit blinde, kale muren, zonder ramen. De uitstraling van deze gebouwen naar buiten toe laat te wensen over. Eenheid in de vormgeving (verschillende hellende dakvlakken), materiaalkeuze en presentatie ontbreekt. De entree kent eveneens weinig uitstraling en dat geldt ook voor de beide aan de zuid- en westzijde gelegen gevels. Vanaf de hoofdweg en hoofdtoegang voor het publiek (Rooiseweg) is het complex daarom als showroom/winkelcomplex matig herkenbaar.

De nieuwe bebouwing op het oostelijke gedeelte van het perceel heeft een veel betere, eigentijdse en open uitstraling. Het betreft een strakke, forse bouwmassa, in twee bouwlagen met plat dak, met een heldere vormgeving en chique uitstraling, in de vorm van lichte vlakke paneelgevels met grote, enigszins naar achteren liggende of juist naar voren uitstekende, donkere raampartijen/erkers, bestaande uit een combinatie van donker getint glas en metaal. Deze karakteristieke en duidelijk als showroom herkenbare bouwmassa is echter vanaf de huidige weg/hoofdtoegang nauwelijks of niet te zien en draagt daarmee nog (te) weinig bij aan de herkenbaarheid en uitstraling van het totale complex van gebouwen.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

- 1 Het beeldkwaliteitplan betreft alleen de upgrading van de bestaande, oudere bebouwing.
- 2 Het bouwplan van deze upgrading moet qua architectuur aansluiten op de recentere nieuwbouw.
- 3 Routing en parkeren blijven in principe onveranderd.
- 4 Het bestaande groen blijft gehandhaafd en vormt uitgangspunt voor het nieuwe groen.

Gebouw

De recente nieuwbouw vormt het uitgangspunt voor de upgrading van de oudere bebouwing. Het ontwerpidee van de recente nieuwbouw is het bieden van een 'eenvoudig', helder en luchtig casco voor de uitstraling van de outdoorartikelen, die sterk variëren in vorm en kleur. Het casco biedt een neutraal kader voor de bonte mengeling van de artikelen.

Met het oog op een goede beeldkwaliteit is het gewenst c.q. logisch dat de upgrading in dezelfde architectonische verschijningsvorm wordt uitgevoerd als de recente nieuwbouw. Dit betekent dat:

- de hoogten van de upgrading in een goede verhouding staan tot de hoogte van de recente nieuwbouw. De hoogte van deze nieuwbouw is maximaal 9 meter.;
- evenals de nieuwbouw moet de upgrading worden uitgevoerd met een verschijning van 'platte daken';
- de massa van de upgrading moet een geleiding krijgen die in een goede verhouding staat tot de nieuwbouw;
- de gevel aan de Rooiseweg moet het karakter krijgen van een representatieve voorgevel, en een 'landmark' gaan vormen;
- vanwege de situering van het gebouw en de ligging van het parkeerterrein is het aanvaardbaar en logisch dat de hoofdentree op de huidige locatie gehandhaafd blijft. Ten behoeve van de 'expressie' van het gebouw moet deze 'voorkeur' een geprononceerde vormgeving krijgen;
- het materiaalgebruik moet overeenkomen met de nieuwbouw en overwegend bestaan uit plaatmateriaal en glas;
- de kleurstelling dient te bestaan uit grijstinten.



fotocollage nieuwe situatie gevel na upgrading inclusief groene voet met beukenbomen

Groen

Het groenplan leidt tot een versterking van het bestaande groen dat in principe gehandhaafd blijft. Met name het bosje, de hagen langs de randen en de bestaande bomen op het terrein.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing is in het BKP gekozen voor een structuur met een open zone langs de Rooiseweg en opgaand groen langs de randen.

Voor wat betreft de groeninrichting op het terrein wordt gekozen voor een patroon dat refereert aan de kenmerkende lange landschappelijke lijnen in de omgeving, zoals in het BKP beschreven.

Algemeen uitgangspunt voor het nieuwe groen is voorts het toepassen van gebiedseigen beplanting, zoals beukenhagen (*fagus sylvatica*) en de zomereik of gewone eik (*quercus robur*).

In het groenplan zijn 5 onderdelen te onderscheiden:

1. Bestaande bosje

Dit blijft ongewijzigd.

2. Randgroenstructuur

- De noordelijke perceelsgrens (Landingsweg) blijft ongewijzigd.
- Op de oostelijke perceelsgrens (achtergrens) staat een volwassen laurierhaag van ca. 2,5 meter hoog, met verspreid kleine beukenveren. De laurierhaag blijft gehandhaafd. De beukenveren worden verwijderd vanwege de schaduwshade en vervangen door eiken.
- Op de zuidelijke perceelsgrens (Scheidingsweg) staat op het achterste deel een volwassen laurierhaag van ca. 2,5 meter hoog en ca. 1 meter breed. Deze blijft gehandhaafd. Op het overige deel zal eveneens een laurierhaag worden geplant. Tot op een paar meter afstand van de westelijke perceelsgrens langs de Rooiseweg krijgt deze laurierhaag eveneens een hoogte van ca. 2,5 meter. Over de gehele lengte van de zuidelijke perceelsgrens zullen ook verspreide eikenbomen in de haag worden geplant.
- Langs de westelijke perceelsgrens, langs de Rooiseweg, komt een 3-polige beukenhaag van ca. 1 meter hoog, met aan de parkeerzijde een grasstrook waarin verspreid eiken. Deze lage beukenhaag wordt voor het bosje langs doorgetrokken tot aan de Landingsweg.

3. Boulevard

Een belangrijke kwaliteitsverbetering van het buitenterrein vormt de aanleg van een 'boulevard', een brede voetgangerszone vanaf de entree tot aan de achterzijde van het gebouw. Deze boulevard wordt afgezoomd met een taxushaag en een rij zuileiken of bloesembomen op de boulevard.

De boulevard wordt een ruim gebied en gaat ook de locatie van de bestaande bedrijfswoning omvatten. De structuur van de boulevard wordt verduidelijkt door in de bestrating met verschillende kleuren verharding onderscheid te maken in de loopstroken en de opstelplaatsen van reclameborden, zitplaatsen e.d.

4. Parkeerterrein

Op het parkeerterrein komt een patroon van eikenbomen die op de koppen van de parkeervakken worden geplant. De groeiplaats bestaat uit een bewortelbare ruimte van minimaal 40 m³, breedte plantlocatie minimaal 3 meter en een vrije (onverharde) boomspiegel van minimaal 2x2 meter. De voetpaden op het parkeerterrein worden begeleid met lage 2-polige beukenhagen/- blokken.

5. Groene voet gebouw

De gevels van het te upgraden gebouw zullen aan de voorzijde langs de Rooiseweg en de hoek om, tot aan de boulevard begeleid worden met een groene voet met een breedte van ca. 2 meter.





fotocollage nieuwe situatie, lage laurierhaag met grasstrook en beukenbomen



Parkeren

Als gevolg van de (her)inrichting van het buitenterrein nabij de hoofdingang en de toevoeging van randgroen komt er met name aan de zuidwestzijde een beperkt aantal parkeerplaatsen (circa 30) te vervallen. Eenzelfde aantal wordt elders op het parkeerterrein, door plaatselijke herinrichting, gecompenseerd, zodat het totale aantal van circa 625 parkeerplaatsen (voor publiek en personeel) ter plaatse van de locatie Rooiseweg 22 ongewijzigd blijft. De vernieuwing van de gevels en het toevoegen van (een beperkte) oppervlakte kantoorruimte leidt niet tot een toename van bezoekers, waardoor er geen extras parkeerruimte benodigd is.

Kantoorruimte

Naast voornoemde ontwikkelingen, die met name fysieke wijzigingen 'aan de buitenkant' met zich meebrengen, wordt op de verdieping, 330 m² extra aan ondersteunende kantoorruimte, ten behoeve van de eigen bedrijfsactiviteiten, gerealiseerd.

Het gaat hierbij om het concentreren van verschillende kantoorachtige werkplekken van elders in het pand, alsmede extra kantoorruimte die nodig door de sterke toename van de internetverkoopactiviteiten. Sinds 2006 heeft internetverkoop een steeds grotere omvang gekregen. Met de voornoemde uitbreiding zal in totaal circa 680 m² ondersteunende kantoorruimte aanwezig zijn.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (SVRO)

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'landelijk gebied – gemengd landelijk gebied' en 'stedelijke structuur – zoekgebied verstedelijking'.

Gemengd landelijk gebied

Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen; in de gebieden rondom de groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer

Zoekgebied verstedelijking

De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de omliggende gebiedskwaliteiten met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden ten behoeve van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Van een dergelijke transformatie is met de voorliggende beoogde ontwikkeling/upgrading geen sprake.

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in De Meierij, in een gebied aangeduid als 'jonge zandontginningen'. De Meierij wordt gekenschetst als een 'kleinschalige mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren'. De ambitie voor De Meierij is 'het Groene Hart van Brabant'. Het karakter van De Meierij als groen hart van Brabant moet versterkt worden. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen, die bijdragen aan de biodiversiteit en het groen, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

Met de groencomponent van de beoogde ontwikkeling, zoals vervat in het Beeldkwaliteitplan (zie ook onder 2.3 en de bijlage), wordt hieraan voldaan voor zover dat thans binnen het plangebied mogelijk is.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

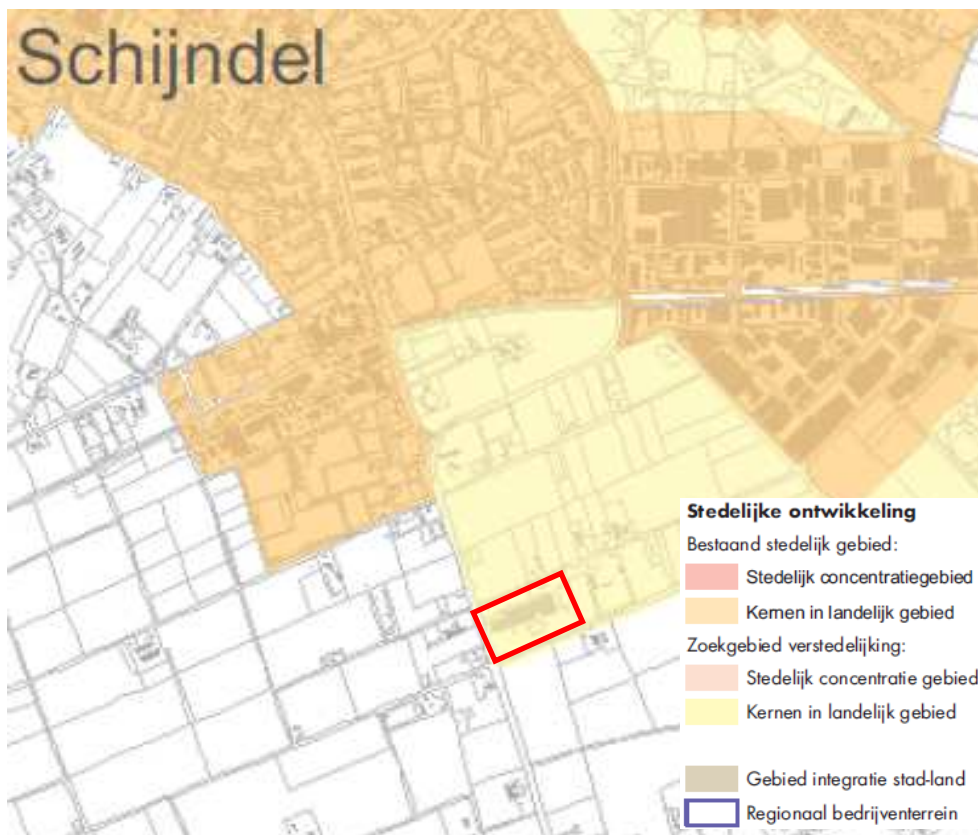
Fase 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

In de toelichting bij het bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning die de ontwikkeling mogelijk maakt moet de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden aangetoond en alsmede dat de ontwikkeling past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

Inhoudelijk wordt aan deze voorwaarde voldaan, zoals in voorliggende ruimtelijke onderbouwing (onder meer in paragraaf 2.3) al uiteengezet is. De kwaliteitsverbetering die plaatsvindt is de voornaamste doelstelling van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied en maakt onderdeel uit van een groter gebied dat is aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.



Figuur: uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling' Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011).

Een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat, waaruit blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van één van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Uit de verantwoording blijkt, voor wat betreft de kernen in landelijk gebied, voorts dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een te ontwikkelen of uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie te situeren in bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant.

Een bestemmingsplan strekt ertoe dat:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

De voorgestane ontwikkeling / upgrading binnen het plangebied is niet aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling, omdat het met name om relatief kleinschalige fysieke verbeteringen van een bestaand bedrijf gaat. Hierin is ook meteen de reden gelegen waarom een verplaatsing van het bedrijf naar een stedelijke locatie niet overwogen behoeft te worden..

Op basis van artikel 3.10 kan een bestemmingsplan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een winkelconcentratiegebied, tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionaal winkelconcentratiegebied.

Camping Sport De Wit is aan te merken als een bovenregionale winkel, omdat meer dan 20% van het aantal bezoekers afkomstig is van het gebied buiten een straal van 35 km vanaf het plangebied. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft echter geen toename van het aantal bezoekers tot gevolg en er is al in de huidige situatie sprake van een bovenregionale winkel .

Het plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is (artikelen uit de hoofdstukken 4 en 5).

Wel is de Beekse Waterloop, aan de zuidzijde van het plangebied, aangeduid als 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, waarbij ook een opwaardering van de groenstructuur, onder meer grenzend aan de Beekse Waterloop, inbegrepen is, dragen bij aan het realiseren van de ecologische verbindingzone en het behoud en herstellen van het watersysteem.

Het plangebied ligt binnen een cultuurhistorisch vlak en in Nationaal Landschap Het Groene Woud. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn daarnaast geen aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

De ligging binnen een cultuurhistorisch vlak heeft geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied (zie ook paragraaf 4.10).

Een bestemmingsplan dat in een nationaal landschap ligt, strekt mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden. De kernkwaliteiten van nationaal landschap Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid, de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden en de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied draagt, met name door de versterking van de groenstructuur binnen het plangebied, bij aan het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het groene karakter en de kleinschalige openheid van het Groene Woud.

Het plangebied ligt in een groter gebied dat is aangeduid als 'agrarisch gebied'. Gelet op de ligging en de in de omgeving aanwezige functies ligt het plangebied in een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Hier zijn verschillende functies mogelijk, waaronder (agrarische) bedrijven en burgerwoningen (artikel 8.2).

Het plangebied ligt in 'verwevingsgebied'. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief.

De upgradering van een bestaand niet-agrarisch bedrijf past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (gezamenlijke ontwikkeling van (intensieve) agrarische en niet-agrarische functies) (artikel 9.3).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

In de overige artikelen van de provinciale Verordening Ruimte zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

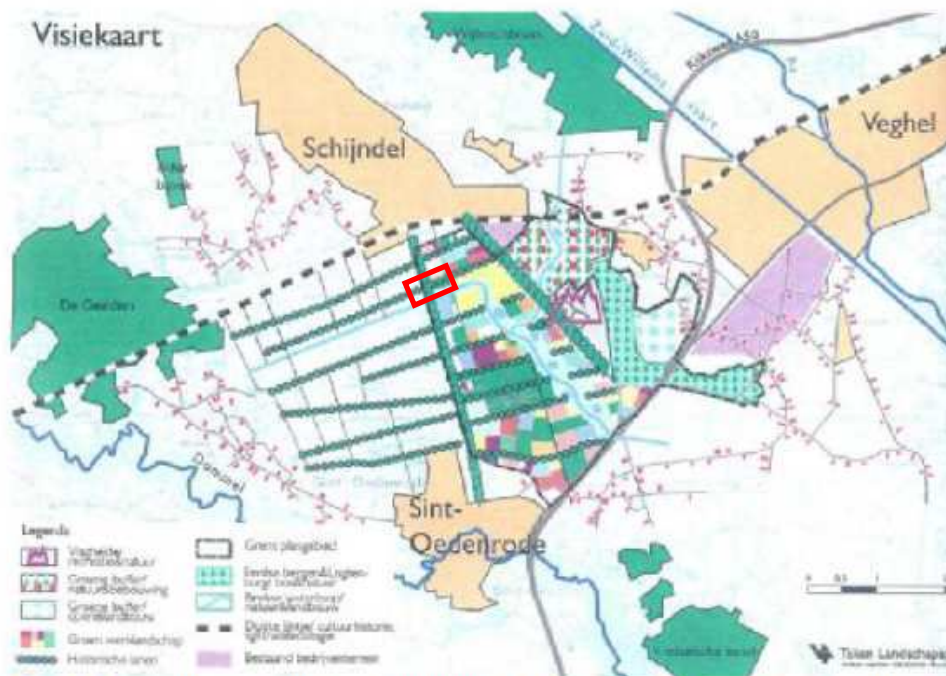
Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn in de Verordening ruimte en de Structuurvisie geen belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.1.3 Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o.

De gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel hebben voor gebied Vlagheide een masterplan opgesteld. Dit document is in juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraden van Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel. Het masterplan is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan de ontwikkeling van Vlagheide voor de komende 20 jaar. Het plan geeft ruimte aan ontwikkelingen die een meerwaarde geven aan het gebied. Uitgangspunt bij deze ontwikkelingen is dat nieuwe en bestaande functies het gebied groen moeten houden, de stedelijke druk moeten weerstaan en samen een afwisselend geheel worden. Vlagheide omvat drie concrete projecten:

- 1 Verbetering van de recreatieve en toeristische infrastructuur;
- 2 Inrichting van de ecologische verbindingzones Beeksche Waterloop en Biezenloop;
- 3 Ontwikkeling van de (voormalig) MOB-complexen.



Figuur Visiekaart Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o. en legenda (Taken Landschapsplanning bv, 2006).

Voor het plangebied is met name de aanduiding als groen werklandschap relevant. De na te streven ambiance voor deze zone is een combinatie van landschap, cultuurhistorie, landbouw, natuur, wonen en recreatie in een groen en kleinschalig werklandschap. Binnen dit uitgangspunt kunnen vele verschillende functies worden toegepast en zullen de initiatiefrijke bewoners een grote mate van vrijheid krijgen bij het ontwikkelen van deze functies. Deels zal dit in de bestaande beleidsruimte kunnen, maar deels zal hiervoor nieuwe ruimte moeten worden gecreëerd.

De genoemde vrijheid voor initiatiefrijke bewoners en de nieuw te creëren beleidsruimte biedt letterlijk de benodigde ruimte en vrijheid voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Hierbij is zowel sprake van een kwalitatieve opwaardering van de bebouwing als een versterking van de reeds aanwezige groenstructuren.

3.1.4 Beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel regio Veghel, Uden, Schijndel

Door Droogh Trommelen en Partners is in 2008 een beleidsvisie opgesteld voor de vestiging en uitbreiding van nieuwe en bestaande volumineuze en/of grootschalige detailhandelsbedrijven in de regio Veghel, Uden, Schijndel. Vanwege de bovenlokale invloed die de ontwikkeling van dergelijke bedrijven kan hebben, is er behoefte aan intergemeentelijke afstemming van het ruimtelijk detailhandelsbeleid.

In dat verband wordt gestreefd naar een evenwichtige voorzieningenstructuur in de regio en complementaire winkelgebieden met een duidelijk profiel.

Het gewenste ruimtelijke beleid staat uitbreiding van grootschalige (niet-volumineuze) detailhandel in de periferie in principe niet toe. Grootschalige detailhandel buiten de reguliere winkelconcentraties wordt bij voorkeur verplaatst naar reguliere winkelgebieden. Voor specifiek winkelaanbod (zoals Camping Sport De Wit in Schijndel en grootschalige detailhandel op de Poort van Veghel) geldt echter een uitzondering.

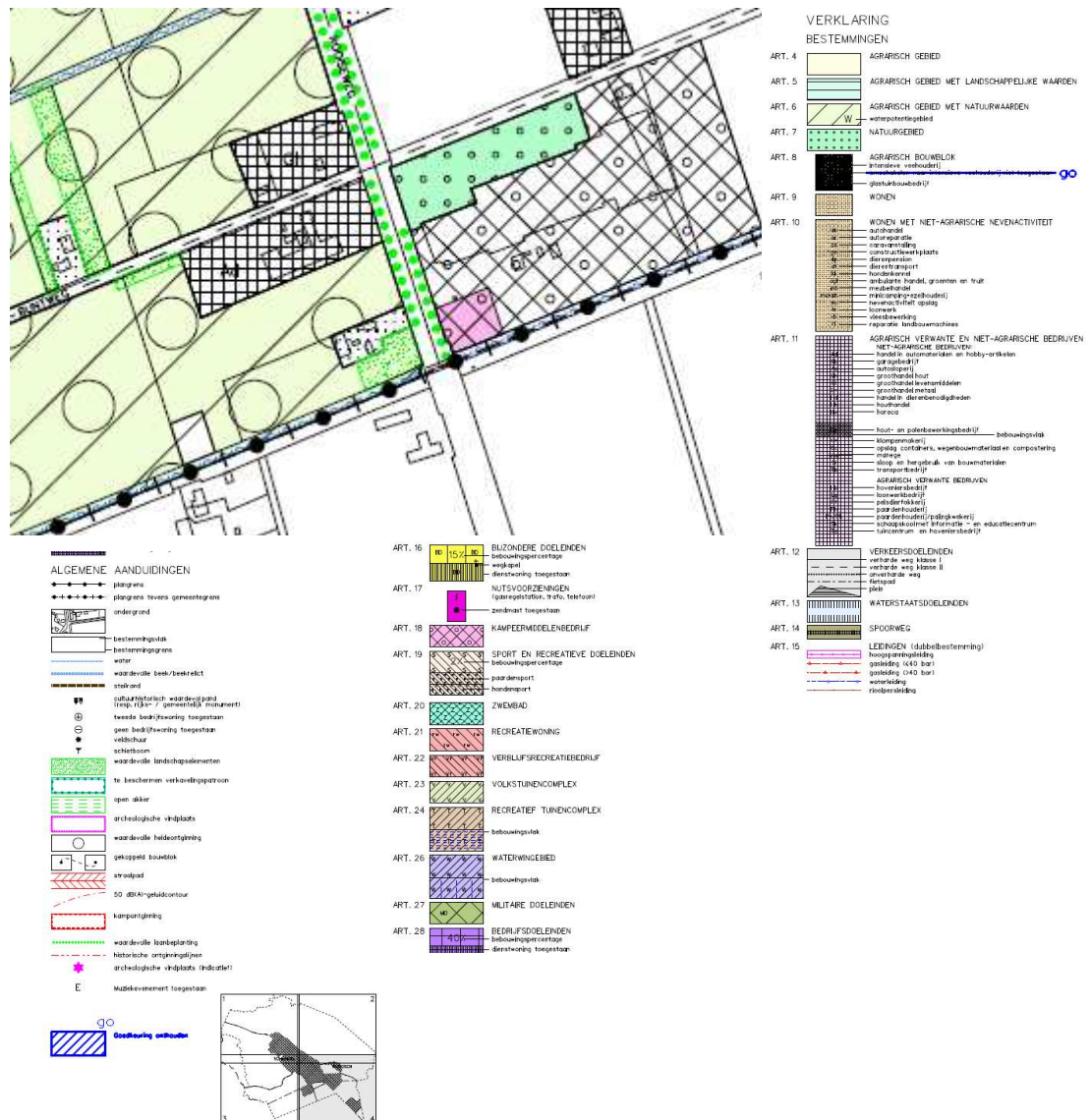
Deze regionale beleidsafstemming is nadien op gemeentelijke niveau nader uitgewerkt in de gemeentelijke detailhandelsvisie, zoals die hierna onder 3.2.5 aan de orde komt, en waar naar in dit verband doorverwezen wordt.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de beleidsvisie zoals nadien uitgewerkt in de gemeentelijke detailhandelsvisie (zie onder 3.2.5), omdat de upgrading bijdraagt aan het behoud van de winkel op de huidige locatie en geen betrekking heeft op uitbreiding van de verkoop van recreatief assortiment.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2008'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2008' is op 18 december 2008 door de gemeenteraad van Schijndel vastgesteld. Het plan is een partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2000.



Figuur Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2008 en legenda (Gemeente Schijndel, 2009).

Het plangebied is bestemd als kampeermiddelenbedrijf. De gronden bestemd als kampeermiddelenbedrijf zijn bestemd voor een bedrijf in kampeermiddelen, met inbegrip van detailhandel in kampeermiddelen en -artikelen (die onlosmakelijk verbonden zijn met het onderhoud en de inrichting van kampeermiddelen) en sport- en recreatieartikelen (welke specifiek zijn bestemd voor sport en recreatie, zoals kleding, schoeisel en attributen).

Wat betreft de bouwregels kan, voorzover relevant in dit verband het volgende worden opgemerkt.

Het totale bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak (van circa 43.710 m²) mag niet meer bedragen dan 30%, wat betekent dat er maximaal circa 13.113 m² bebouwd mag worden. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 6 m en 10 m. en de minimale dakhelling 20°. De bouwafstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m.

De huidige bebouwd oppervlak (incl. de 2 bedrijfswoningen) bedraagt circa 12.900 m² en overschrijdt de maximum omvang niet. De meeste bestaande bebouwing voldoet aan de overige bouwregels, maar de (goot- c.q.bouw)hoogte van de meest recente oostelijke uitbreiding (uit 2005) bedraagt 12 m en heeft daarbij tevens een platdak. Bovendien is de bestemmingsgrens tegen de noordgevel van de oudere westelijke bedrijfshal gesitueerd.

De betreffende bouwregels stemmen derhalve op diverse punten niet overeen met de ruimtelijke situatie, zoals die al een geruim aantal jaren, en zeker na de meest recente uitbreiding in 2005, aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan. Toentertijd is kennelijk vooral uitgegaan van de informatie en regels uit het voorheen geldende bestemmingsplan en is onvoldoende rekening gehouden met de toen al concreet aanwezige bebouwing en gebruikssituatie van Camping Sport De Wit.

Het aantal parkeerplaatsen mag volgens het bestemmingsplan niet kleiner zijn dan 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Dat impliceert een aantal van circa 1.050 parkeerplaatsen, terwijl er bij Rooiseweg 22 reeds jaren circa 625 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Ook op dat punt is het het bestemmingsplan niet in overeenstemming met de al in 2008 aanwezige situatie.

Hierover heeft met de gemeente overleg plaatsgevonden. Voor de wijze waarop met de parkeerbehoefte/-normering kan worden omgegaan wordt verwezen naar 4.7.

Als gevolg van de upgradering van Camping Sport De Wit zal het bebouwd oppervlak ten behoeve van de bedrijfsvoering toenemen met 220 m². Hiervan komt 117 m² voor rekening van de opgewaardeerde entree, 44 m² voor de aanpassing van de zuidwesthoek van het gebouw en circa 59 m² voor de gevels. De te verwijderen bedrijfswoning en bijgebouw hebben een oppervlakte van circa 170 m² .

De bebouwing neemt derhalve per saldo toe met niet meer dan circa 50 m², en komt daarmee in totaal op circa 12.950 m².

Dit betekent dat ook na de upgrading de totale oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied, met 12.950 m², nog onder het maximum bebouwingspercentage van 30% ofwel maximaal circa 13.113 m² bebouwd blijft, zoals geldend volgens het vigerende bestemmingsplan.

Wat betreft de overige bouwregels is de upgrading van het westelijke bedrijfsgebouw afgestemd op het bestaande en nieuwste oostelijke bedrijfsgebouw, waarmee wat betreft de goot-/bouwhoogte van 9 m en dakhelling (plat dak 0°) op vergelijkbare wijze wordt afgeweken van de betreffende bouwregels van het vigerende bestemmingplan. Dat geldt eveneens voor de situering van het westelijke bedrijfsgebouw in de bestemmingsgrens aan de noordzijde, die echter bij de upgrading niet wordt gewijzigd.

Zoals, onder meer in het beeldkwaliteitplan, nader is onderbouwd, heeft de onderhavige upgrading van de bebouwing alleen positieve effecten op de ruimtelijke invloed van de bebouwing, omdat het om een verfraaiing van de verschijningsvorm gaat.

Een afwijking op voornoemde punten van de geldende bouwregels is derhalve alleszins aanvaardbaar vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit(sverbetering) en ook vanuit juridisch-planologisch oogpunt gezien de discrepantie tussen de betreffende vigerende bouwregels en de (in 2008 al) bestaande bebouwings- en parkeersituatie op het onderhavige bedrijfsperceel.

3.2.2 Identiteitsvisie Buitengebied

De identiteitsvisie Buitengebied is in december 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Schijndel. Deze visie is opgesteld om de identiteit en de belevingswaarde van het buitengebied van Schijndel vast te leggen. De visie is tot stand gekomen in samenspraak met (groepen van) gebruikers van het buitengebied.

In het kort komt de visie op het volgende neer:

- De kwaliteit van het bestaande landschap wordt in hoge mate gewaardeerd. Behoud en versterking van de landschappelijke waarden nemen daarom een centrale plaats in.
- De agrarische sector moet blijvend ontwikkelingsruimte behouden. Enerzijds als producent en anderzijds als een belangrijke beheerder van het landschap.
- De recreant is welkom in het landelijk gebied. Grote delen van het gebied hebben potenties voor extensief recreatief gebruik. Het is daarom wenselijk om de toegankelijkheid te vergroten en om kleinschalige voorzieningen aan te brengen, zoals bankjes, bewegwijzering en informatieborden.
- Er moet gezocht worden naar mogelijkheden om particulieren, vrijwilligers en beheersinstellingen te betrekken bij het onderhoud en het beheer van het landschap. Wellicht zijn er ook mogelijkheden waarbij agrariërs middelen ter beschikking krijgen voor het onderhoud.

Daarnaast geeft de identiteitsvisie een landschappelijk-cultuurhistorische beschrijving van de verschillende deelgebieden van het landschap rondom Schijndel. Per deelgebied zijn belangrijke waarden en landschapselementen benoemd. Tevens is aangegeven welk gebruik passend is bij het landschapstype.

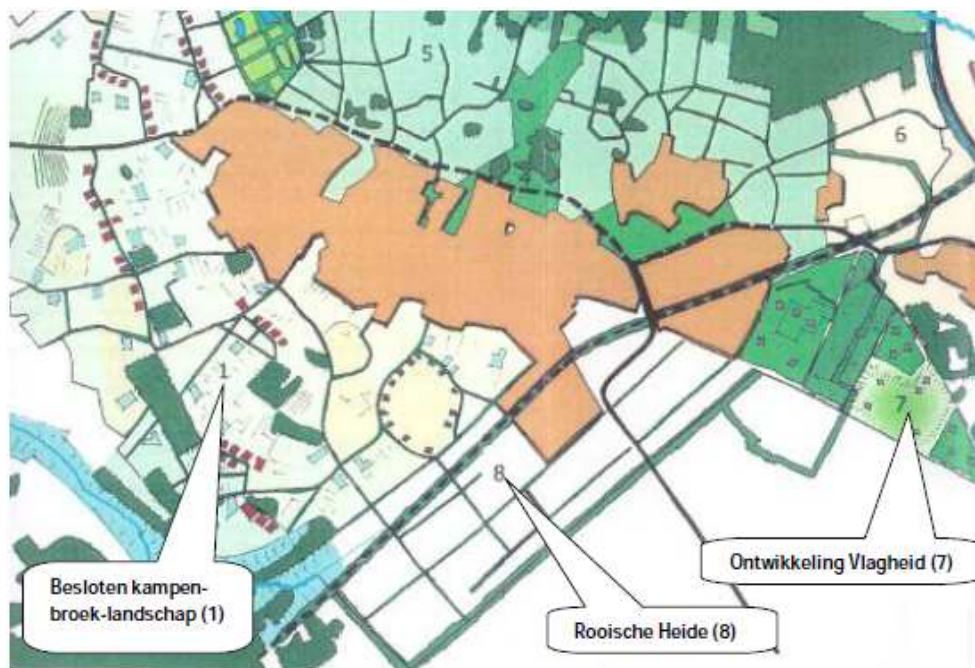
Het plangebied valt onder het gebied Rooische Heide. Deze open heideontginning zal zijn openheid behouden.

Ten behoeve van de weidevogels is het noodzakelijk om weinig laanbeplanting in het gebied te situeren. Het agrarisch gebruik krijgt in dit gebied alle ruimte, met uitzondering van boomteelt. Voor het recreatieve gebruik is het wenselijk onverharde paden te behouden en autoverkeer terug te dringen.

De inhoud van de Identiteitsvisie heeft geen directe consequenties of belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. In paragraaf 2.3 is reeds aangegeven op welke manier bij de opwaardering van de bedrijfsbebouwing en de groeninrichting wordt aangesloten op de bestaande kwaliteiten van het omliggende gebied.

3.2.3 Landschapsontwikkelingsplan Schijndel

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Schijndel is op 19 mei 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Schijndel. De gemeente Schijndel wil, mede door middel van dit LOP, stimuleren dat het landschap verder wordt versterkt, dat de landschappelijke kwaliteit is in te zetten voor recreatie en toerisme en dat de plaatselijke bevolking van dit landschap kan genieten, mede doordat het goed toegankelijk is.



Figuur Uitsnede Visie Landschapsontwikkelingsplan Schijndel (SAB, 2005).

Voor (de omgeving van) het plangebied is een tweetal projecten aangeduid:

- Het herkenbaar houden van ontginningslijnen en kavelpatronen als belangrijk kenmerk van het Schijndelse landschap. In het bijzonder wordt belang gehecht aan het behoud en stimuleren van het struweelkarakter van de Rooische Heide, aan de westzijde van de Rooiseweg.
- Het vergroten van de recreatieve toegankelijkheid van de Rooische Heide. Het heide-ontginningsgebied biedt potenties voor extensief recreatief medegebruik. Maatregelen zijn ondermeer het aanleggen van fietsstroken door zandwegen en het tegengaan van sluijverkeer over de route Buxtelseweg - Rooiseweg.

De inhoud van het Landschapsontwikkelingsplan heeft geen directe consequenties of belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. In paragraaf 2.3 is reeds aangegeven op welke manier bij de uitbreiding en opwaardering van de bedrijfsbebouwing en de groeninrichting wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het omliggende gebied.

3.2.4 Globale visie Schijndel-zuid

Op 25 augustus 2003 is de Globale visie Schijndel-zuid vastgesteld door de gemeenteraad van Schijndel. In de omgeving van Schijndel-zuid zijn ontwikkelingen te verwachten met grote ruimtelijke gevolgen. Om de ontwikkelingen voor te zijn en goede beleidsbeslissingen op korte termijn te kunnen nemen heeft de gemeente Schijndel de globale visie Schijndel-zuid opgesteld. Het gebied waarop deze visie betrekking heeft wordt aan de westzijde begrensd door de Koeveringsedijk, die op zijn beurt weer zo'n 500 m ten oosten van het plangebied gelegen is.

Schijndel-zuid is een gebied met een nog jonge ontwikkelingsgeschiedenis. In relatie hiermee wordt ervoor gekozen dat de algemene landschappelijke ontwikkelingen niet gericht hoeven te zijn op behoud en/of herstel van historische of bestaande waarden. De globale visie Schijndel-zuid heeft het motto 'van randgebied naar multifunctioneel Landschap'. Het gebied wordt gezien als een intermediaire stedelijke ruimte tussen Schijndel en Veghel. Ten zuidwesten van Schijndel voorziet deze visie in een mengzone van natuur, verstedelijking en recreatieve functies. Hierbij worden de positief bestemde functies geconsolideerd.

De structuurdragers voor de verdere ontwikkeling van het plangebied zijn:

- de ecologische structuur met een versterking door nieuwe ecologische verbindingzones;
- het vrijwaren van het gebied van nieuwe verstedelijking;
- het ontwikkelen van een nieuw landschap met groen en bebouwing in een eigentijdse vormtaal.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het motto van de globale visie. Het bedrijf Camping Sport De Wit is een bestaande, positief bestemde functie en sluit zodoende aan bij de mengzone van natuur, verstedelijking en recreatieve functies, zoals deze voor het gebied Schijndel-zuid is aangeduid.

3.2.5 Detailhandelsvisie

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Schijndel de Detailhandelsvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Schijndel vastgesteld. Deze ruimtelijk-economische visie is opgesteld in navolging van het distributieplanologisch onderzoek ten behoeve van de distributieve onderbouwing van bestemmingsplan Centrum 2009. In de detailhandelsvisie is de bestaande winkelstructuur geanalyseerd en is vervolgens aangegeven welke detailhandelsontwikkelingen kunnen plaatsvinden om de detailhandelsstructuur in Schijndel in de toekomst te optimaliseren. In bijbehorend 'Toetsingskader detailhandel op perifere locaties' is nader uitgewerkt hoe om te gaan met detailhandel op perifere locaties.

Camping Sport De Wit is in de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur van Schijndel aangeduid als speciaal winkelgebied. Bij de beschrijving van Camping Sport De Wit is onder meer aangegeven dat het bedrijf een aantrekkelijke winkelvoorziening voor Schijndel is. Vanwege het specifieke assortiment dat complementair is aan het aanbod elders, heeft Camping Sport De Wit een positie als speciaal winkelgebied. In de sector camping- en kampeerartikelen kan verdere uitbreiding op basis van detailhandelsoverwegingen worden toegestaan.

In het Toetsingskader detailhandel op perifere locaties is opgenomen dat de gemeente, voor de uitwerking van het beleid voor detailhandel op perifere locaties in de gemeente Schijndel, als uitgangspunt hanteert dat de gemeente geen actief stimuleringsbeleid zal voeren. De redenen daarvoor zijn:

- Distributieve ruimte: de distributieve berekeningen in de regionale visie geven aan dat er in Schijndel beperkt tot geen uitbreidingsruimte is in de volumineuze branches. Grootschalige ontwikkelingen in de branches woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra zijn daardoor risicovol en ongewenst.
- Regionale locaties: de regionale visie heeft op regionale schaal locaties aangewezen waar volumineuze en grootschalige winkels zich kunnen vestigen. Schijndel krijgt hierin geen actieve rol aangewezen.

Gelet op de ambities en uitgangspunten van het (regionale) beleid ten aanzien van detailhandel op perifere locaties, is het niet gewenst nieuwvestiging of substantiële uitbreiding toe te staan op solitaire locaties elders (buiten de winkelgebieden en de zone op Duin) in Schijndel. Uitbreiding van bestaande detailhandel is mogelijk, mits het beperkt blijft tot maximaal 10%.

De voorgestane ontwikkeling c.q. upgrading van het bebouwing van Campingsport De Wit heeft geen betrekking op een feitelijke uitbreiding van de bestaande detailhandel ter plaatse. De eigenlijke winkel- c.q. verkoopvloeroppervlakken wijzigt marginaal als gevolg van het initiatief (maximaal circa 40 m² netto t.p.v. van de zuidwesthoek van het westelijke bedrijfsgebouw) en blijft daarmee zelfs ruim onder de maximaal voor perifere locaties toegestane uitbreiding van 10% (= 1.450 m² van de huidige verkoopvloeroppervlak van in totaal circa 14.500 m²). De upgrading is in dit opzicht derhalve alleszins aanvaardbaar.

3.3 Conclusies met betrekking tot beleidskader

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied is in lijn met het provinciale, intergemeentelijk en gemeentelijke beleid, zoals in voorgaande paragrafen is weergegeven.

Er wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden en daarnaast wordt invulling gegeven aan verschillende beleidswensen, bijvoorbeeld op het gebied van economische duurzaamheid, uitstraling en recreatieve aantrekkelijkheid.

In paragraaf 2.3 is omschreven dat de opwaardering vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit goed inpasbaar is en een verbetering vormt ten opzichte van de huidige situatie.

Gelet op het voorgaande wordt onderhavig plan gezien als een aanvaardbare invulling van dit bedrijfsperceel, in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing. Het nieuwe plan voorziet in een goede invulling van deze locatie. De locatie verkrijgt een kwalitatief goede uitstraling, die een aanwinst vormt voor de directe omgeving.

De logistieke aspecten als bevoorrading en parkeren blijven ongewijzigd en leveren geen inpassingproblemen op. Dat temeer niet omdat er thans, in het kader van de herinrichting van het perceel, mogelijkheden zijn benut voor optimalisatie, met name voor het beperken van de overlast van parkeren (waarop in het volgende hoofdstuk nog nader ingegaan wordt).

Gelet op het bovenstaande is een afwijking van de betreffende bouwregels voor de onderhavige upgrading, zoals toegelicht onder 3.2.1., derhalve alleszins aanvaardbaar en ook planologische verantwoord.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

In het kader van een eerder ingediende ruimtelijke onderbouwing is in 2001 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein van Camping Sport De Wit en is een schone grondverklaring afgegeven. Een onderzoek naar bodem- en grondwater is niet noodzakelijk in het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, omdat niet of nauwelijks bodemingrepen ten behoeve van de upgrading/verbouwing plaatsvinden. Bovendien wijzigt de bestemming van de gronden niet als gevolg van onderhavig initiatief.

De bodemkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zône geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op de (ver)bouw van geluidsgevoelige bebouwing. Een onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voorliggend initiatief heeft betrekking op een kleinschalige

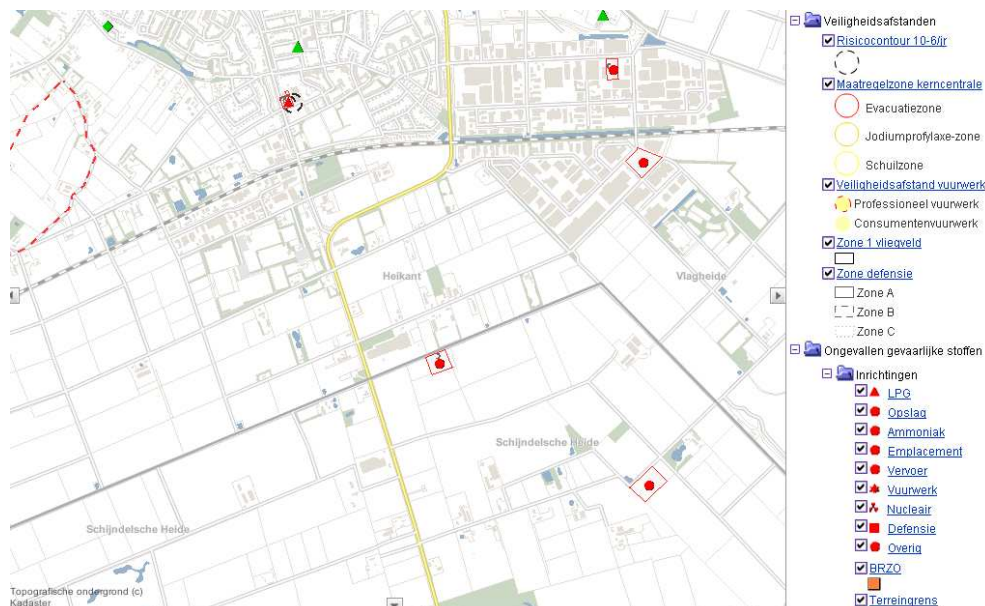
uitbreiding van het bedrijfsoppervlak, op basis waarvan geen extra verkeersbewegingen te verwachten zijn. Derhalve is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

Overigens is, in oktober 2009, door Croonen Adviseurs een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd voor Camping Sport De Wit. Daarin werd geconcludeerd dat de toenmalige onderzochte situatie, die uitging van een significante toename van het verwachte aantal verkeersbewegingen, 'niet in betekenende mate' bijdroeg aan de luchtverontreiniging. Er werd hierdoor voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

De luchtkwaliteitseisen vormden derhalve geen belemmering voor toenmalige onderzochte situatie en zeker niet voor de ontwikkelingen die in voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegelicht worden.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voorziet in het formaliseren van de toename van de kantoorruimte, als onderdeel van de bedrijfsvoering, en daarmee niet in een kwetsbaar object.



Figuur: uitsnede plangebied Risicokaart provincie Noord-Brabant en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er geen risicovolle inrichtingen en/of routes in de directe omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde risicobron is een bovengrondse propaantank, met een risicocontour PR 10^{-6} van 12 m. De tank bevindt zich op ca. 35 m van de dichtstbijzijnde grens van het plangebied.

Voorname conclusie wordt bevestigd door een onderzoek dat in 2008 is uitgevoerd voor de gemeente Schijndel. In dit onderzoek is gekeken naar de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen, zoals de Rooiseweg, in de gemeente Schijndel. Over de betreffende wegvakken in de omgeving van het plangebied vindt een beperkt aantal transporten plaats. Op basis van dit aantal worden de normen voor het groepsrisico niet overschreden.

Samengevat zijn er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De upgradering van Camping Sport De Wit heeft zelf geen nieuwe of substantieel toenemende milieubelastende effecten op de omgeving. Aangezien de marginale toename van het ruimtebeslag 'afwaarts' is ten opzichte van de relevante omliggende agrarische bedrijven en geen toename van de gevoeligheid van het plangebied tot gevolg heeft en/of er tussen het plangebied en de betreffende bedrijven al gevoelige functies aanwezig zijn, is de noodzakelijke ruimtelijke scheiding al aanwezig. De bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven wordt door de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied eveneens niet verdergaand belemmerd.

Uit een oogpunt van bedrijvigheid en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde upgradering.

4.6 Kabels en leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een planologische belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied.

Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Rooiseweg (N611). Dit is de doorgaande weg tussen Schijndel en Sint-Oedenrode.

Camping Sport De Wit trekt lokale, regionale en landelijke bezoekers. Het bedrijf is vanaf de hoofdwegen van drie zijden te bereiken:

- 1 Vanuit de noordzijde vanaf de A2, bezoekers nemen de afslag van de A2, ter hoogte van het provinciehuis in Den Bosch en volgen vanaf daar N617 tot de locatie;
- 2 Vanuit de zuidzijde kan de afslag Sint-Oedenrode op de A50 worden genomen. Vanaf de afslag wordt via de N617 binnen een afstand van circa 6 km het bedrijf bereikt. Het verkeer hoeft niet door de bebouwde kom, het passeert de bebouwde kom aan de oostzijde;
- 3 Vanuit de westzijde kan het bedrijf worden bereikt binnen een afstand van circa 10km via de afslag van de A2 ter hoogte van Boxtel.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen effect op de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf. Wel wordt de routing van het verkeer behouden en zelfs versterkt, doordat, met name door het gebruik van een groene inrichting van het parkeerterrein, het gebruik van dit terrein beter gestuurd wordt en daardoor effectiever en efficiënter is.

Parkeren

Onder 3.2.1. is aangegeven dat in het vigerende bestemmingsplan (uit 2008) voor het onderhavige bedrijfsperceel in principe een planologisch vereiste geldt van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Uit eerder contact met de gemeente hierover (december 2010) is gebleken dat, mede gelet op de in 2008 al aanwezige bebouwings- en parkeersituatie (met in totaal 625 parkeerplaatsen bij Rooiseweg 22) het in het bestemmingsplan gehanteerde getal in dit verband niet 'hard'. Er kan uitgegaan worden van het (toenmalige c.q. huidige) feitelijke gebruik op deze locatie in combinatie met de daarvoor te hanteren algemeen gebruikelijke parkeernormen, volgens de CROW-publicatie 182, september 2008, 'Parkeercijfers – basis voor parkeernormering'.

Op basis daarvan is in opdracht van Camping Sport De Wit door Adviesbureau Seinpost (december 2010) een analyse van onder anderen de huidige parkeerbehoefte voor Camping Sport De Wit opgesteld. Over die analyse kan op deze plaats het volgende worden opgemerkt.

Omdat er geen CROW-kengetallen zijn voor specifieke bedrijven als Camping Sport De Wit is gekeken naar de interne verdeling binnen het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) tussen de verschillende relevante onderdelen c.q. deelassortimenten en de daarvoor te hanteren (vergelijkbare) CROW-kengetallen.

Gezien de ligging van de locatie wordt uitgegaan van de daarvoor te hanteren klasse 'weinig stedelijk'. Het CROW geeft verder minimum- en maximumcijfers voor de parkeerbehoefte.

Voor vergelijkbare kengetallen showroom (o.a. caravans) en GDV (Grootschalige detailhandelsvestiging) gaat het CROW uit van 1 medewerker per 40 m² bvo.

Bij De Wit, met circa 150 fte gemiddeld in dienst, is dat echter $(22.500/150=)$ 150 m² per werknemer, wat veel ruimer is dan de 40 m² per werknemer waar het CROW mee rekent. Voor deze vergelijkbare kengetallen wordt daarom uitgegaan van de minimumnormen (1,6 resp. 6,5).

Voor de vergelijkbare kengetallen van bouwmarkten en tuincentra wordt uitgegaan van het gemiddelde (2,5). De in pandige horeca (400 m²) heeft een ondersteunende functie (dubbelbezoek horeca/winkel) en trekt (vrijwel) geen extra bezoekers. Daarom wordt gerekend met een getal dat het midden houdt tussen het kengetal voor een zelfstandige cafetaria en het kengetal voor bouwmarkten/tuincentra (4,8).

Een en ander levert wat betreft de huidige parkeerbehoefte het volgende resultaat volgens de analyse van Adviesbureau Seinpost (2010).

Deelassortiment	Berekening met CROW-parkeernormen	Benodigde Parkeerplaatsen
kamperen & outdoor	10.700/100 x 2,5	268
showroom	3.200/100 x 1,6	51
sport & vrije tijd	2.100/100 x 6,5	137
tuinartikelen	2.900/100 x 2,5	73
ondersteunende horeca	400/100 x 4,8	19
Totaal		548

In totaal zijn op de bedrijfslocatie Rooiseweg 22 in de huidige situatie, en ook reeds in 2008 ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan, circa 625 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel aanwezig. De feitelijke gebruikssituatie bevestigt dat dit aantal ruim voldoende is voor de parkeersituatie op doordeweekse dagen en ook de meeste weekenddagen.

Opgemerkt wordt dat voornoemde parkeercijfers gemiddelden zijn. Camping Sport De Wit kent ook een aantal piekdagen waarbij veel meer bezoekers dan gemiddeld de zaak aandoen. Hiertoe beschikt De Wit over additionele 'overloop'-parkeervoorzieningen. Allereerst zijn dat nog circa 80 permanente parkeerplaatsen bij de aan de overzijde van de Rooiseweg, op nr. 19, gelegen bedrijfslocatie van De Wit. Daarnaast heeft men ter voorziening in de piekbehoefte gedurende een aantal dagen per jaar de beschikking over een tijdelijke parkeervoorziening van circa 600 parkeerplaatsen, op een nabijgelegen agrarisch terrein aan de Landingsweg - hoek Rooiseweg.

Als gevolg van de (her)inrichting van het buitenterrein nabij de hoofdingang en de toevoeging van randgroen komt er in het kader van de upgrading aan de zuidwestzijde een beperkt aantal parkeerplaatsen (maximaal circa 30) te vervallen. Dit aantal wordt elders op het parkeerterrein via herinrichting gecompenseerd zodat het totale aantal van circa 625 parkeerplaatsen op de locatie Rooiseweg 22 hetzelfde blijft.

Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de in dit verband volgens de gemeente te hanteren uitgangspunt wat betreft de feitelijke gebruikssituatie in combinatie met voornoemde algemeen gebruikelijke parkeerkengetallen, waaruit een behoefte van gemiddeld circa 550 parkeerplaatsen blijkt.

Samenvattend zijn er uit een oogpunt van verkeer en parkeren geen belemmeringen voor de beoogde upgrading.

4.8 Water

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij vrijwel alle ruimtelijke plannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Daarnaast streeft het Waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd. Voor het plangebied en de omgeving van het plangebied geldt dat de realisatie en het behoud van de ecologische verbindingzone ten zuiden van het plangebied als enige opgave is opgenomen.

Plangebied

De gronden in het plangebied bestaan uit zwak lemig fijn zand met grondwatertrap V à VI. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich respectievelijk tussen 25 en 40 cm en tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand lager dan 120 cm beneden maaiveld gelegen is. Dit betekent dat infiltratie van water in deze gronden respectievelijk goed tot zeer goed mogelijk is.

Het maaiveld van het plangebied is praktisch egaal.

Ten zuiden van het plangebied loopt de Beekse Waterloop (natte EVZ, water(aan)voerende functie), tegen de noordgrens, binnen het plangebied bevindt zich een relatief smalle en ondiepe greppel.

Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied neemt het bebouwd oppervlak met circa 50 m² toe. Deze toename vindt plaats op locaties die in de huidige situatie al verhard zijn. Daarnaast neemt, door de 'vergroening' van het plangebied, de erfverharding in het plangebied in geringe mate af. Dit betekent dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied een positief effect heeft op de hydrologische situatie ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd via het drukriool naar de gemeentelijke vuilwaterleiding van het gescheiden stelsel. Door uitvoering van het initiatief neemt de hoeveelheid afvalwater niet (noemenswaardig) toe. Het stelsel heeft bovendien voldoende capaciteit om enige toename te kunnen verwerken. Bij eventueel te vervangen of te realiseren toiletten/douches dient men deze uit te voeren met waterbesparende voorzieningen.

Hemelwater

Het hemelwater dat afkomstig is van de daken van de bestaande bebouwing en de verharding stroomt via afvoer en het maaiveld naar de aangrenzende waterloop en omliggende sloten. Dit water wordt niet (tijdelijk) opgevangen en/of gedoseerd afgevoerd. Door de toename van het onverhard oppervlak, onder meer in de vorm van een gedeeltelijke 'groene voet' rondom te verbeteren bebouwing en enig extra groen langs de buitenranden van het parkeerterrein, zal het water vertraagd afstromen naar de omgeving, waarmee ook in dit opzicht een (beperkt) positief effect resulteert.

Bij de realisatie van de verbouwing wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen. Op deze wijze wordt vervuiling van het hemelwater voorkomen.

Nadere uitwerking

Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak wordt/blijft overeenkomstig de huidige situatie afgevoerd op de aangrenzende waterloop en omringende sloten. Het afvalwater wordt ongewijzigd afgevoerd naar de vuilwaterleiding van het rioleringsstelsel.

Bij de nadere uitwerking van het initiatief wordt in overleg met het waterschap en de gemeente bezien of de voorgestane omgang met water voldoet.

Vanuit het aspect water worden er geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee

samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. In het kader hiervan is in oktober 2009 door Croonen Adviseurs een verkennend natuuronderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd voor het gehele perceel Rooiseweg 22.

Daarbij is overigens uitgegaan van een meer omvangrijke ruimtelijke ontwikkeling (namelijk inclusief eventuele uitbreiding aan de noordzijde) dan in voorliggende ruimtelijke onderbouwing is vervat.

De rapportage die op basis van dat onderzoek in 2010 is opgesteld is als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusies uit deze rapportage zijn hierna weergegeven.

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen en de Euraziatische rode eekhoorn.

De ingreep kan leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (begin maart tot en met halverwege augustus) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Dit betreft in bomen broedende roofvogelsoorten, kerkuil, ransuil, steenuil, oehoe, roek, grote gele kwikstaart en de ooievaar. Dit zijn de zogenoemde categorie 4 vogelsoorten. Mogelijkerwijs komen de steenuil en de ransuil in of nabij het plangebied voor. Aangezien het veldbezoek buiten het broedseizoen heeft plaatsgevonden kan dit niet met zekerheid worden bevestigd of ontkracht. Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar categorie 4 vogelsoorten in het plangebied.

Dit aanvullende onderzoek zal nog voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan plaatsvinden. Daarbij zal tevens de te upgraden bebouwing betrokken worden.

Indien hierbij geen van deze vogelsoorten wordt aangetroffen, is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde.

In andere gevallen dient een ontheffing te worden aangevraagd, die naar verwachting (eventueel onder voorwaarden) ook verleend kan worden.

De te amoveren bedrijfswoning nabij de huidige hoofdingang heeft geen open verluchtingsvoegen. Er bevindt zich wel een houten betimmering aan het dakkapel.

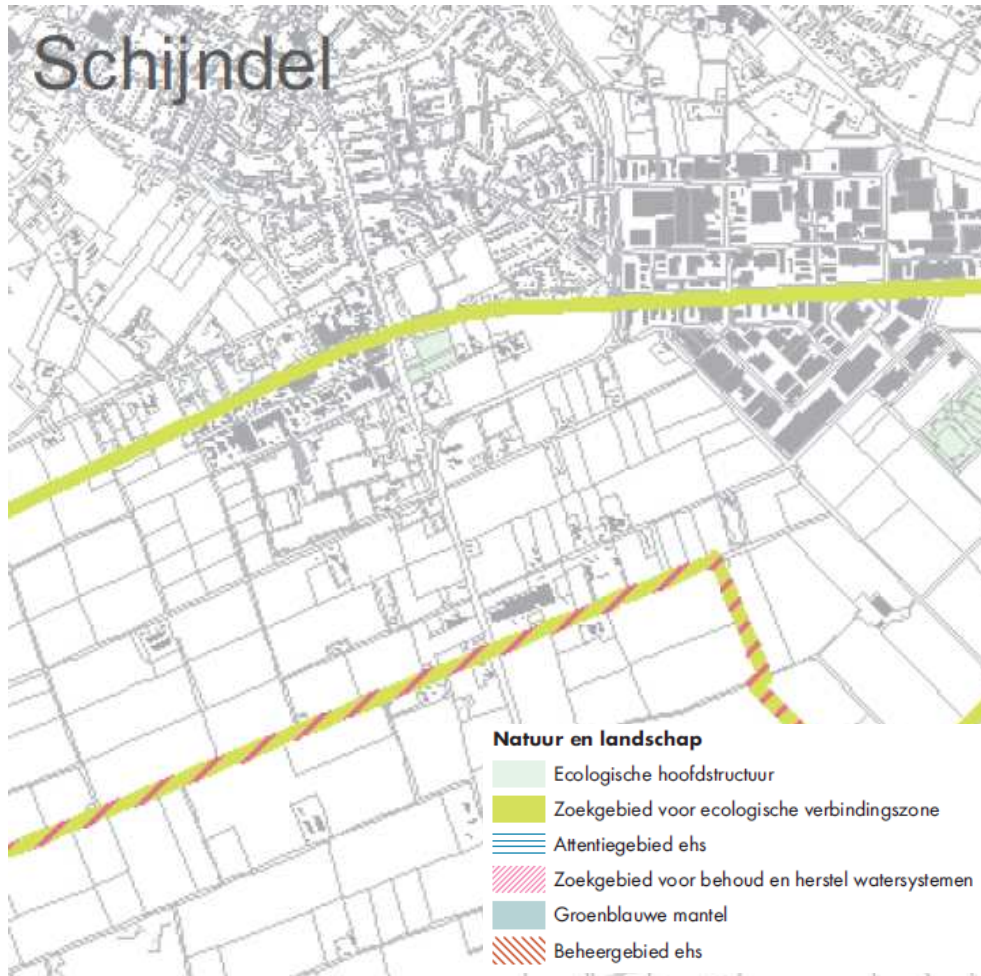
Daarnaast zijn de ruimtes onder de dakpannen en de houten dakrand geschikt als mogelijke vleermuisverblijfplaats.

Er dient daarom nader onderzoek te worden uitgevoerd naar gebouwbewonende vleermuizen in de te amoveren bedrijfswoning tegenover de huidige hoofdingang. Daarnaast moet uit het onderzoek ook blijken of er verblijfsresten of verblijfplaatsen zijn van mussen of gierzwaluwen (categorie 2)

Dit aanvullende onderzoek zal nog voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan plaatsvinden. Daarbij zal tevens de te upgraden bebouwing betrokken worden.

Worden hierbij geen vleermuizen of sporen en geen verblijfsresten of verblijfplaatsen van mussen of gierzwaluwen aangetroffen, dan zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet. In andere gevallen dient hiervoor een ontheffing te worden aangevraagd, die naar verwachting (onder voorwaarden) ook verleend kan worden.

Met eventueel aanwezige eekhoorns in het gebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en in de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn. In dergelijk geval zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.



Figuur: uitsnede kaart 'Natuur en landschap' Verordening ruimte en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011).

De Beekse Waterloop is onderdeel van de EHS. De waterloop vormt een onderdeel van een ecologische verbinding tussen de Dommel en het Wilhelminakanaal. In het bestemmingsplan Buitengebied is voor deze waterloop 'het streven' aangegeven om de migratiemogelijkheden van bosfauna tussen het Wijbosch Broek en De Geelders te bevorderen. Ook volgens het Landschapsontwikkelingsplan moeten doorgaande waterlopen zoals de Beekse Waterloop behouden blijven.

Om het karakter van Schijndel als bomenrijke gemeente te versterken moet volgens het Landschapsontwikkelingsplan de erfbeplanting in de vorm van erfafscheidingen, hagen en losse bomen worden versterkt.

Zoals hiervoor, in paragraaf 2.3, is onderbouwd, doet de voorgestane ontwikkeling van het plangebied geen afbreuk aan (het functioneren van) de ecologische verbindingzone.

Vanuit het aspect flora en fauna dient derhalve nog aanvullend onderzoek plaats te vinden zoals hiervoor met betrekking tot een aantal soorten is gesignaleerd, en voor

een enkele soort is mogelijk nog een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig, voorafgaande aan de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Op grond van de quickscan mag echter verwacht worden dat een en ander geen onoverkomelijke belemmeringen zal opleveren voor het beoogde initiatief.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Zoals hiervoor, in paragraaf 3.1.2, al benoemd, maakt het plangebied, op basis van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart uit 2010, deel uit van een cultuurhistorisch vlak. Dit betreft de 'Schijndelse en Rooische Heide'. Dit gebied bestaat uit grootschalige heideontginningen uit de periode 1850-1920. Het is een zeer open landschap, dat grotendeels als landbouwgrond wordt gebruikt. De nauwe samenhang tussen wegen, waterlopen en de percelering is waardevol.

De Rooiseweg is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart uit 2006 aangeduid als een historische groenstructuur. De Scheidingsweg en de Landingsweg zijn aangeduid als historisch geografische lijnen met een hoge en respectievelijk redelijk hoge waarde.

De heideontginning Rooische Heide, direct ten westen van het plangebied, is aangeduid als historisch geografisch vlak met zeer hoge waarde. De boerderij aan de Rooiseweg 17 is aangeduid als monument. Hetzelfde geldt voor een, noordelijker gelegen, boerderij aan de Heiweg 7 en een woonhuis aan de Rooiseweg 9.

Deze waardevolle elementen worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet aangetast of rechtstreeks beïnvloed. De versterking van de aanwezige groenstructuur draagt bij aan een versterking van de identiteit en uitstraling van het plangebied, die aansluit op de historische ontwikkeling, zoals ook in paragraaf 2.3 onderbouwd is.

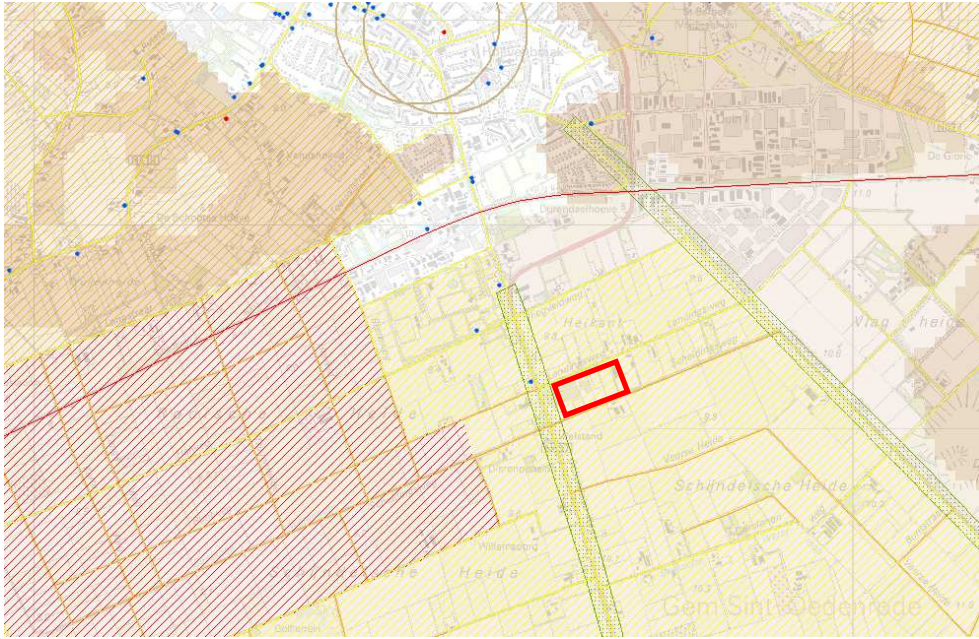
Archeologie

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van een plangebied en de toekomstige ontwikkelingen dient mogelijk een archeologisch (voor)onderzoek verricht te worden. Dit ter behoud van het cultuurhistorisch (bodem)archief. Dit wordt bepaald in de Monumentenwet. De gemeente is voor dit aspect bevoegd gezag.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied in een gebied waarvoor geen indicatieve archeologische waarde geldt. De omliggende gronden rondom het perceel van Camping Sport De Wit zijn aangeduid als gronden met een lage indicatieve waarde.

Op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Schijndel zijn het plangebied en de omgeving daarvan eveneens aangeduid als gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde.

Het wordt daarom niet noodzakelijk geacht op deze plaats een aanvullend, archeologisch onderzoek te verrichten.



Figuur: uitsnede plangebied Cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Noord-Brabant, 2006).

Vanuit cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt zijn geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Schijndel geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe zal met de gemeente een overeenkomst worden gesloten, voorafgaande aan het besluit ten aanzien van de afwijking van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, en op grond daarvan vervalt voor dit bestemmingsplan het wettelijk vereiste exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijk

Voorliggend plan wordt, via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (met uitgebreide procedure) gerealiseerd. Onderdeel van deze procedure is de, gedurende zes weken, ter inzage legging van het ontwerpbesluit van over deze afwijking. De eventuele zienswijzen die in deze periode binnenkomen worden betrokken bij de vaststelling van de omgevingsvergunning. Dit besluit ligt ook gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode is het, voor belanghebbenden die tijdens de periode van ter inzage legging een gegronde zienswijze hebben ingediend, mogelijk bezwaar te maken bij de rechtbank. Wanneer geen bezwaar gemaakt wordt, treedt de omgevingsvergunning na afloop van laatstgenoemde termijn van zes weken in werking.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Croonen Adviseurs (2009). *Onderzoek luchtkwaliteit. Uitbreiding Camping Sport De Wit te Schijndel*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2010). *Quickscan flora en fauna. Camping Sport De Wit te Schijndel*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Droogh Trommelen en Partners (2010). *Detailhandelsvisie. Schijndel*. Nijmegen: Droogh Trommelen en Partners.
- Droogh Trommelen en partners, 2008. *Beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel regio Veghel, Uden, Schijndel*. Nijmegen: Droogh Trommelen en partners.
- Erp, V. van, I. Senssen & B. van Kooij, 2008. *Gemeente Schijndel. Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Gemeente Schijndel, 2008. *Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2008*. Schijndel: Gemeente Schijndel.
- Gemeente Schijndel, 2003. *Globale visie Schijndel-zuid*. Schijndel: Gemeente Schijndel.
- Gemeente Schijndel, 2000. *Bestemmingsplan Buitengebied*. Schijndel: Gemeente Schijndel.
- Oranjewoud, 2008. *Randweg Schijndel. Startnotitie m.e.r.* Oosterhout: Oranjewoud.
- Pouderoyen, 2002. *Identiteitsvisie Buitengebied*. Nijmegen: Pouderoyen.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Taken Landschapsplanning bv (2006). *Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o. Het landschap als schaakspel*. Arnhem: Taken Landschapsplanning bv.
- Waterschap De Dommel (2001). *Waterbeheerplan 2001-2004. Door water gedreven*. Boxtel: Waterschap De Dommel.
- Waterschap De Dommel (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Krachtig water*. Boxtel: Waterschap De Dommel.

6.2 Websites

- Alterra (2008). *Bodemdata NL*. Geraadpleegd op 27 augustus 2009, www.bodemdata.nl.
- Bing (2009). *Bing maps*. Geraadpleegd op 17 augustus 2009, <http://maps.live.com>.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 8 december 2011, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2009). *Natuurbeheerplannen*. Geraadpleegd op 27 augustus 2009, <http://natuurbeheer.gbo-provincies.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 27 augustus 2009, <http://brabant.esrinl.com>.

Quickscan Flora en fauna

Uitbreiding Camping Sport De Wit

Gemeente Schijndel



Quickscan Flora en fauna

Uitbreiding Camping Sport De Wit

Gemeente Schijndel

Datum:

15 januari 2010

Projectgegevens:

NAT01-VSS00004-02b

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Flora- en faunawet	2
1.4	Methode	2
2	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Onderzoeksresultaten	7
3.1	Literatuurstudie	7
3.2	Veldbezoek	8
4	Toetsing aan de Flora- en faunawet	9
4.1	Licht beschermde soorten (tabel 1- soorten)	9
4.2	Vogels	9
4.3	Vleermuizen	9
4.4	Eekhoorn	10
5	Natuurbeleid	11
5.1	Beschermde gebieden	11
5.2	Effecten	11
5.3	EHS/GHS bosgebied	11
6	Conclusies en aanbevelingen	13
6.1	Conclusie	13
6.2	Aanbevelingen	14
7	Bronnen	15
7.1	Boeken en rapporten	15
7.2	Websites	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit verkennend onderzoek (quickscan) betreft een kwaliteitsverbetering en gelijktijdige uitbreiding van Camping Sport De Wit aan de Rooiseweg 22 te Schijndel. De provincie en de gemeente staan in principe positief tegenover de voorgestane ontwikkeling van het plan, mits voldaan wordt aan een goede landschappelijke inpassing en het verloren gaande bosgebied gecompenseerd wordt. Het bouwplan is in strijd met het onlangs in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2008' van de gemeente Schijndel. Om de gewenste ontwikkeling toch mogelijk te maken is het nodig dat er voor de locatie een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. In deze rapportage zijn de resultaten van de quickscan beschreven. Op onderstaande figuur is het onderzoeksgebied weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto en begrenzing plangebied Rooiseweg (Microsoft, 2009).

1.2 Doel

In ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

Het doel van voorliggende quickscan is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

1.3 Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Vanuit deze wet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het onderzoeksgebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime

Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime

Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 t/m 3. Alle vogels zijn gedurende het broedseizoen gelijk beschermd. De bescherming van vogels is hoofdzakelijk gericht op de bescherming van de nesten. Daarbij wordt wel een onderscheid gemaakt in nesten die jaarrond zijn beschermd (Categorie 1 tot en met 4-vogelsoorten), nesten die niet jaarrond zijn beschermd (overige vogelsoorten) en nesten die alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen (Categorie 5-vogelsoorten).

Voor tabel 1-soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de ontheffingsplicht en is derhalve geen ontheffing nodig.

Voor een uitgebreide algemene beschrijving van de Flora- en faunawet wordt verwezen naar bijlage 1.

1.4 Methode

Literatuurstudie

Allereerst heeft er een literatuurstudie plaatsgevonden om na te gaan welke biotopen en daaraan verbonden (strikt beschermde) soorten in het plangebied worden verwacht.

Via de website natuurloket.nl heeft een eerste verkenning plaatsgevonden van aanwezige soorten in het kilometerhok waarin het plangebied ligt.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen, die deels min of meer gedateerd is, blijkt dat in of nabij de locaties in het verleden diverse strikt beschermde soorten zijn aangetroffen.

Exacte locaties of datering van de waarnemingen zijn daarbij niet bekend. Deze gegevens hebben veelal betrekking op atlasblokken (5x5 kilometer). De soortgegevens hebben daarom betrekking op de regio en niet specifiek op het onderzoeksgebied.

De website www.waarneming.nl is daarnaast eveneens geraadpleegd. Een groot aantal amateurs kan op deze website natuurwaarnemingen kwijt. De site wordt redelijk gecontroleerd middels collegiale toetsing. Soortwaarnemingen via deze bron zijn derhalve redelijk betrouwbaar, maar kunnen moeilijk geverifieerd worden. Wel kunnen deze waarnemingen een beeld geven van mogelijke soorten in de regio. Waarnemingen zijn, in tegenstelling tot atlassen, tot op de exacte locatie te herleiden.

Veldbezoek

Op basis van een eenmalig veldbezoek is de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor de verwachte soorten/soortgroepen beoordeeld. Het veldbezoek is afgelegd op 21 oktober 2009 bij 15°C en zonnig weer. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopenonderzoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten opgetekend.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Huidig gebruik

Het plangebied aan de Rooiseweg 22 is sinds tientallen jaren in gebruik als winkel in kampeer-, recreatie- en sportbenodigdheden. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een bomenrij gelegen langs de Scheidingsweg. Ten noorden van het plangebied ligt de Landingsweg en aan de westzijde de Rooiseweg. Het onderzoeksgebied bestaat uit een groot bedrijfsgebouw en twee bedrijfswoningen. In het noorden van het plangebied ligt een klein eiken-berkenbos met een ondergroei van bramenstruiken, pitrus, hondsdrif en soortgenoten van voornoemde planten (figuur 2, impressie plangebied).



Figuur 2: Impressie plangebied (Croonen Adviseurs, 2009)

Ligging ten opzichte van beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse. Het bos in het noorden van het plangebied en de bomenrij langs de Scheidingsweg maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en daarmee van de Groene Hoofdstructuur (GHS) van de provincie.

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht (Natuurbeschermingswet 1998) en een soortgericht spoor (Flora- en faunawet). De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving geïmplementeerd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het natuurbeleid. De EHS is in provinciale streekplannen uitgewerkt. Ruimtelijke plannen van gemeenten moeten hieraan worden getoetst. In of in de nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In hoofdstuk vijf (Natuurbeleid) worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling besproken op de EHS/GHS en worden instrumenten aangereikt om deze effecten onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken.

2.2 Toekomstige situatie

Toekomstig gebruik

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van de huidige bedrijfsbebouwing aan de noordzijde, waar nu een eiken-berkenbos is gelegen. Er zal eveneens een nieuwe entree worden gerealiseerd. Er wordt een vijftiental nieuwe bomen aangeplant aan de noordzijde van de uitgebreide bebouwing.

Te verwachten werkzaamheden en ingrepen

De huidige bedrijfswoning nabij de ingang zal worden gesloopt. Daarnaast wordt het eiken-berkenbos in het noordwestelijk deel van het plangebied volledig gekapt.

3 Onderzoeksresultaten

3.1 Literatuurstudie

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in de kilometerhokken waarin de locatie ligt (X:159; Y:401) (strikt) beschermde soorten zijn aangetroffen, namelijk vaatplanten en amfibieën. Het overgrote deel van de soortgroepen is echter slecht of zelfs geheel niet onderzocht, waardoor het natuurloket beperkt inzicht biedt in mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Op de site waarneming.nl (2007-nu) worden de volgende (vogel)waarnemingen vermeld voor het plangebied of de directe omgeving:

groene specht, paapje, buizerd, Kievit, ooievaar, egel, grutto, geelgors, gaai, huismus, kleine karekiet, roodborsttapuit, fazant, haas, blauwe reiger, ransuil, bosuil, wulp, torenvalk, knobbelzwaan, keep, scholekster, blauwborst, koekoek, winterkoning en vink.

Uit de landelijke en provinciale verspreidingsinformatie uit atlassen (5 x 5 kilometerhok) blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft:

- een groot aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten, waaronder egel, ree, bunzing, wezel, hermelijn, vos, mol, konijn, haas. Daarnaast zijn de volgende zwaarder beschermde (tabel 2/3) soorten waargenomen: eekhoorn, bosvleermuis, laatvlieger, franjestaart, gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, meervleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, vale vleermuis, watervleermuis;
- een groot aantal vogelsoorten van de rode lijst, categorie 4 en 5 soorten: wintertaling, buizerd, torenvalk, boomvalk, patrijs, watersnip, grutto, koekoek, steenuil, groene specht, zwarte specht, grote bonte specht, kleine bonte specht, veldleeuwerik, boerenwaluw, huiswaluw, graspieper, gele kwikstaart, spotvogel, grauwe vliegvanger, matkop, pimpelmees, koolmees, boomkruiper, huismus, ringmus, kneu, dodaars, blauwe reiger, wespandief, havik, sperwer, porseleinhoen, kerkuil, bosuil, ransuil, gierwaluw, zwarte roodstaart, gekraagde roodstaart, zwarte mees, boomklever, wielewaal, ekster, spreeuw, roek, zwarte kraai;
- enkele algemene licht beschermde soorten (tabel 1): bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker, meerkikker, kleine watersalamander. Daarnaast nog de volgende strikt beschermde (tabel 2/3) soorten: kamsalamander, poelkikker, heikikker, levendbarende hagedis;
- (strikt) beschermde plantensoorten als gewone dotterbloem, grasklokje, spaanse ruiter, kleine zonnedauw, ronde zonnedauw, moeraswespenorchis, klokjesgentiaan, grote keverorchis, waterdriblad, wilde gagel, beenbreek, slanke sleutelbloem, lange ereprijs;

- algemene vlindersoorten als oranjetipje, landkaartje, boomblauwtje, hooibeestje, citroenvlinder, dagpauwoog, argusvlinder, kleine vuurvlinder, bruin zandoogje, koninginnepage, groot dikkopje, bont zandoogje, groot koolwitje, klein geaderd witje, klein koolwitje, bruin blauwtje, gehakkelde aurelia, icarusblauwtje, oranje zandoogje, zwartspriddikkopje, distelvlinder, atalanta,
- de strikt beschermde visse soort bierpje, rivier of beekdonderpad,
- algemene libellensoorten zoals blauwe glazenmaker, bruine glazenmaker, paardenbijter, grote keizerlibel, weidebeekjuffer, koraaljuffer, maanwaterjuffer, azuurwaterjuffer, variabele waterjuffer, smaragdlibel, watersnuffel, grote roodoogjuffer, kleine roodoogjuffer, lantaarntjem tangpantserjuffer, zwerende pantserjuffer, gewone pantserjuffer, houtpantserjuffer, platbuik, noordse witsnuitlibel, bruine korenbout, viervlek, gewone oeverlibel, beekoeverlibel, blauwe breedscheenjuffer, vuurjuffer, zwarte heidelibel, geelvlakheidelibel, bloedrode-, bruinrode- en steenrode heidelibel;

Beschermde soorten uit andere soortgroepen zijn niet aangetroffen.

3.2 Veldbezoek

Op 21 oktober 2009 bij 15°C en zonnig weer is een veldbezoek afgelegd aan het plangebied. Aan de hand van de literatuurstudie en de aangetroffen biotopen kan een beeld worden geschetst van de aanwezige beschermde soorten.

Het plangebied betreft het terrein van een vrije tijds- en kampeermiddelenbedrijf, bestaande uit een groot bedrijfsgebouw en twee bedrijfswoningen. In het noorden van het plangebied ligt een klein eiken-berkenbos. Dit bos bestaat voor grofweg 70% uit eiken en voor 30% uit berken. Alle bomen hebben een redelijke omvang, de hoogtes variëren naar schatting van 15 tot 20 meter. Het bosgebied verkeerd in het algemeen niet in een goede staat. Er is bijvoorbeeld veel dood hout aanwezig. In één van deze bomen is een klein hol aangetroffen.

4 Toetsing aan de Flora- en faunawet

4.1 Licht beschermde soorten (tabel 1- soorten)

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied in de omgeving aanwezig blijft en het algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Dit betreft alle in bomen broedende roofvogelsoorten en de kerkuil, ransuil, steenuil, oehoe, roek, grote gele kwikstaart en ooievaar. Dit zijn de zogenoemde categorie 4 vogelsoorten. Mogelijkerwijs komen de steenuil en de ransuil in of nabij het plangebied voor. Aangezien het veldbezoek buiten het broedseizoen heeft plaatsgevonden kan dit niet met zekerheid worden bevestigd. Daarnaast zijn er categorie 5 vogelsoorten, waarvan de nesten alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In of nabij het plangebied komen mogelijkerwijs enkele van deze vogelsoorten voor. Aangezien het veldbezoek buiten het broedseizoen heeft plaatsgevonden kan ook dat niet worden uitgesloten. Met de kap van het bos in het noordwesten van het plangebied zal mogelijk leefgebied van bovenvermelde vogelsoorten verdwijnen. In de omgeving zijn echter voldoende nestgelegenheden aanwezig voor categorie 5 vogelsoorten. Er zijn dan ook geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarronde bescherming rechtvaardigen. Wat betreft deze vogelsoorten zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet.

Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar categorie 4 vogelsoorten in het plangebied en met name in het eiken-berkenbos. Indien hierbij geen van deze vogelsoorten worden aangetroffen is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde. In andere gevallen dient een ontheffing te worden aangevraagd.

4.3 Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het kappen van vooral oudere bomen dient ten allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op voorliggende planlocatie is in het te verwijderen bos een berkenboom aangetroffen met een voor vleermuizen geschikt hol. Het bos in het plangebied is geschikt als foerageergebied (jachtgebied). Het plangebied is geschikt als foerageergebied (jachtgebied). Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over (met name stukjes bos en bomenrijen ten zuiden van het plangebied), waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.

De bedrijfswoning nabij de huidige ingang heeft geen open verluchttingsvoegen. Er bevinden zich wel een houten betimmering aan het dakkapel en houten luiken bij de ramen. De ruimtes achter de houten betimmeringen en de luiken zouden door vleermuizen gebruikt kunnen worden als verblijfplaats. Daarnaast zijn de ruimtes onder de dakpannen en de houten dakrand geschikt als mogelijke vleermuisverblijfplaats.

Er dient daarom nader onderzoek te worden uitgevoerd naar boombewonende en gebouwde vleermuizen in het eiken-berkenbos en de bedrijfswoning tegenover de huidige ingang van het bedrijf. Worden hierbij geen vleermuizen aangetroffen dan zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet. In andere gevallen dient een ontheffing te worden aangevraagd.

4.4 Eekhoorn

Een eekhoorn maakt jaarlijks een nest voor het groot brengen van de jongen en aan het eind van de herfst wordt een vijftal winternesten gebouwd om de winter in door te brengen. Elk jaar worden de nesten op een andere plek gebouwd. Alleen in de periode dat het nest gebruikt wordt voor de verzorging van de jongen is dat nest beschermd. De winternesten zijn alleen beschermd in de periode dat ze gebruikt worden voor de overwintering, omdat er elk jaar nieuwe nesten worden gemaakt. In het bos in het plangebied zijn bij het veldbezoek geen nesten van een eekhoorn aangetroffen. Dit kan, gezien het seizoen waarin het veldbezoek heeft plaatsgevonden, echter niet geheel worden uitgesloten.

Het plangebied is daarnaast geschikt als foerageergebied (jachtgebied). Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied ook de verblijfplaats zou verdwijnen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over (met name stukjes bos en bomenrijen ten zuiden van het plangebied), waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.

Met de eekhoorns in het gebied kan dan ook relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn.

5 Natuurbeleid

Bij de ruimtelijke ingreep zal het bos in het plangebied worden verwijderd. Dit bos is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (zie figuur 3). Er dient daarom getoetst te worden aan de EHS. Zie bijlage 2 voor een nadere beschrijving van de toetsing aan de EHS/GHS.



Figuur 3: Ligging EHS (groen) in en nabij plangebied (www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

5.1 Beschermd gebied

In de noordwest hoek van het plangebied ligt een eiken-berkenbos van circa 0.7 ha dat onderdeel uitmaakt van de EHS en de GHS. Het bos wordt gedomineerd door eiken, zowel inlandse eik als Amerikaanse eik. Daarnaast komen er verspreid in het bos berkenbomen voor. De ondergroei bestaat met name uit bramenstruiken en ruigtekruiden, pitrus en hondsdraf.

5.2 Effecten

Vanwege de uitbreiding van Camping Sport De Wit zal het gehele bos verdwijnen.

5.3 EHS/GHS bosgebied

Het bosperceel in het plangebied valt onder de bescherming van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur en is als zodanig onderdeel van de GHS. Op basis van de GHS/EHS-status is het nee-tenzij principe van toepassing.

Dit betekent concreet dat aanwezige actuele en potentiële natuurwaarden die door de uitbreiding van Camping Sport De Wit verloren gaan, dienen te worden gecompenseerd.

Een inbreuk/aantasting op de GHS/EHS is slechts mogelijk onder beperkte voorwaarden. De provincie Noord-Brabant heeft hier drie mogelijke instrumenten voor aangevoerd:

- compensatiebeginsel;
- herbegrenzen GHS;
- GHS-Saldobenadering.

In dit geval is gekozen voor het compensatiebeginsel. Hierbij zal het te verwijderen bosperceel van circa 0,7 ha op een andere geschikte locatie worden gecompenseerd in de vorm van een multifunctioneel bosperceel ter grootte van circa 1,5 ha. Dit is nader uitgewerkt in het natuurcompensatieplan voor dit project.

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusie

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen en de Euraziatische rode eekhoorn.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (begin maart tot en met halverwege augustus) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Dit betreft in bomen broedende roofvogelsoorten, kerkuil, ransuil, steenuil, oehoe, roek, grote gele kwikstaart en de ooievaar. Dit zijn de zogenoemde categorie 4 vogelsoorten. Mogelijk-kerwijs komen de steenuil en de ransuil in of nabij het plangebied voor. Aangezien het veldbezoek buiten het broedseizoen heeft plaatsgevonden kan dit niet met zekerheid worden bevestigd of ontkracht. Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar categorie 4 vogelsoorten in het plangebied en met name in het eiken-berkenbos. Indien hierbij geen van deze vogelsoorten wordt aangetroffen, is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde. In andere gevallen dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op voorliggende planlocatie is in het te verwijderen bos een berkenboom aangetroffen met een voor vleermuizen geschikt hol. Het bos in het plangebied is geschikt als foerageergebied (jachtgebied). Het plangebied is geschikt als foerageergebied (jachtgebied). Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied ook de verblijfplaats zou verdwijnen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over (met name stukjes bos en bomenrijen ten zuiden van het plangebied), waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.

De bedrijfswoning nabij de huidige ingang heeft geen open verluchttingsvoegen. Er bevindt zich wel een houten betimmering aan het dakkapel. Daarnaast zijn de ruimtes onder de dakpannen en de houten dakrand geschikt als mogelijke vleermuisverblijfplaats.

Er dient daarom nader onderzoek te worden uitgevoerd naar boombewonende en gebouw bewonende vleermuizen in respectievelijk het eiken-berkenbos en de bedrijfswoning tegenover de huidige ingang van de groothandel. Worden hierbij geen vleermuizen aangetroffen dan zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet. In andere gevallen dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Met eventueel aanwezige eekhoorns in het gebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn. In dergelijk geval zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Natuurbeleid

Het bosgebied in het noordwesten van het plangebied valt onder de bescherming van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur als bestaand bos- en natuurgebied en is als zodanig onderdeel van de Groene Hoofdstructuur.

Indien het bosperceel niet kan worden opgenomen in de voorgestane ontwikkelingen dient een compensatieplan te worden opgesteld. Hierbij kan het beleidsmiddel Herbegrenzen GHS worden ingezet. Daarbij dient wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Er is voor voornoemde ontwikkeling een natuurcompensatieplan opgesteld.

6.2 Aanbevelingen

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen is het wel belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen of weinig belemmering. Vanuit vleermuisoogpunt heeft het de voorkeur dat deze armaturen gebruikt worden.

Met de eekhoorns in het gebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

Broekhuizen, S. et al. (1992). *Atlas van de Nederlandse Zoogdieren*, KNNV.

Delft, J.J.C.W van en W. Schuitema (2005). *Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant*. Nijmegen : RAVON.

Cools, J.M.A. (1989) *Atlas van de Noordbrabantse flora*. Utrecht: KNNV.

SOVON, 2002. *Atlas van de Nederlandse broedvogels*. SOVON Vogelonderzoek Nederland, KNNV Uitgeverij / Naturalis / EIS - Nederland.

Strijbosch H., en T. Stumpel (2006). *Veldgids amfibieën en reptielen*. Utrecht: KNNV.

7.2 Websites

- vlinderstichting.nl
- www.natuurloket.nl
- maps.msn.nl
- www.minInv.nl
- www.ravon.nl
- waarneming.nl

Bijlage 1

Flora en faunawet

Flora en faunawet

Hierna volgt een algemene beschrijving van de Flora- en faunawet.

Algemeen Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten.

Beschermde soorten

Onder de Flora- en faunawet zijn als beschermde soort aangewezen:

- een aantal inheemse plantensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende zoogdierensoorten (behalve de zwarte rat, de bruine rat en de huismuis);
- alle van nature op het grondgebied van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende amfibieën- en reptielensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissoorten (met uitzondering van soorten in Visserijwet 1963);
- een aantal overige inheemse diersoorten;
- een aantal uitheemse dier- en plantensoorten.

De wet regelt onder meer beheer, schadebestrijding, jacht, handel, bezit en andere menselijke activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten.

Doelstelling wet

De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. Daarnaast stelt de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde).

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat.

Verbodsbepalingen

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om ervoor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verbodsbepalingen houden onder andere in dat (beschermde) planten niet geplukt mogen worden. Dieren (beschermd of niet) mogen niet gedood, verwond of gevangen worden. Ook de plaatsen waar dieren verblijven zijn beschermd. Het uitzetten van dieren of planten in de vrije natuur is niet toegestaan, net zomin als het kopen of verkopen van (beschermde) planten of dieren, of producten die van (beschermde) planten of dieren zijn gemaakt.

Beschermde leefomgeving

De Flora- en faunawet maakt het voor provincies mogelijk een bepaalde plek in landschap aan te wijzen als beschermde leefomgeving. Zo kunnen plaatsen die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een planten- of diersoort worden beschermd. Een beschermde leefomgeving kan bijvoorbeeld zijn: een fort of bunker waar vleermuizen overwinteren, een dassenburcht, een plek waar orchideeën groeien of een muur waarop beschermde planten groeien.

Ontheffingen

De Flora- en faunawet beschermt planten- en diersoorten door middel van een groot aantal verbodsbepalingen:

- Verboden handelingen bij beschermde planten en dieren. Bijvoorbeeld het verbod op het doden van eekhoorns;
- Verboden en bepalingen voor jacht- en vangmiddelen. Bijvoorbeeld het verbod op het bezit van strikken en vallen.

In bepaalde gevallen zijn uitzonderingen mogelijk op deze verboden. Provincies kunnen ontheffing verlenen voor de bestrijding van dieren die schade toebrengen of voor het beheer van de wildstand. In alle overige gevallen kan het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) een ontheffing verlenen.

De Dienst Regelingen van LNV verleent in de praktijk de meeste ontheffingen. Dit gebeurt op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Deze ontheffingen zijn onder te verdelen in drie categorieën:

- Ruimtelijke ingrepen: ontheffingen die nodig zijn vanwege de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van een gebied, bijvoorbeeld de aanleg van woonwijken, wegen of (natuur)terreinen. Deze ontheffingen kunnen ook worden gegeven voor (onderhouds)werkzaamheden;
- Onderwijs en onderzoek, repopulatie en herintroductie: in het geval van onderwijs en onderzoek kan bijvoorbeeld ontheffing worden verleend voor het vangen van dieren om DNA af te nemen voor wetenschappelijk onderzoek. Een voorbeeld van repopulatie en herintroductie is het uitzetten van otters in natuurgebieden;
- Overigen: deze categorie is zeer ruim. Het kan gaan om ontheffingen van het bezitsverbod of ontheffingen van het gebruik van verboden vangmiddelen. Ook ontheffingen voor het gebruik van biologische bestrijders in tuinbouwkassen zijn mogelijk.

Als een provincie geen ontheffing kan verlenen voor schade- en overlastbestrijding, verleent de Dienst Regelingen deze soms.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het onderzoeksgebied. Hier toe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

- Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime
- Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime
- Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 t/m 3. Alle vogels zijn gelijk beschermd. De bescherming van vogels is hoofdzakelijk gericht op de bescherming van de nesten. Daarbij wordt wel een onderscheid gemaakt in nesten die jaarrond zijn beschermd (Categorie 1 tot en met 4-vogelsoorten), nesten die niet jaarrond zijn beschermd (overige vogelsoorten) en nesten die alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen (Categorie 5-vogelsoorten).

Voor tabel 1-soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de ontheffingsplicht en is derhalve geen ontheffing nodig.

Bijlage 2
EHS en GHS

EHS en GHS

Het Ecologische Hoofdstructuurbeleid is in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en voortgezet in de Nota Ruimte. Uitgangspunt is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van in het wild levende dieren- en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. Realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur en ruimtelijke bescherming van deze natuur vormen essentiële onderdelen daarvan. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingzones ontwikkeld. Binnen de EHS is conform de Nota Ruimte (VROM) het 'nee, tenzij'-regime van toepassing. Plannen, projecten of handelingen worden volgens dit regime beoordeeld.

Bij ingrepen in de EHS dient getoetst te worden aan het provinciale beleid dat van toepassing is. De basis hiervoor zijn de 'Spelregels EHS', hetgeen een gezamenlijke, globale uitwerking is van rijk en provincies. Hierin wordt ondermeer de eis gesteld dat voor ingrepen binnen de EHS aangetoond moet worden dat, bij aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden, er geen reële locatiealternatieven zijn én er sprake is van redenen van zwaarwegende belangen. In de Provincie Noord-Brabant zijn de spelregels EHS verder uitgewerkt in de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. In het schema (figuur 4) zijn deze en aanvullende stappen weergegeven.

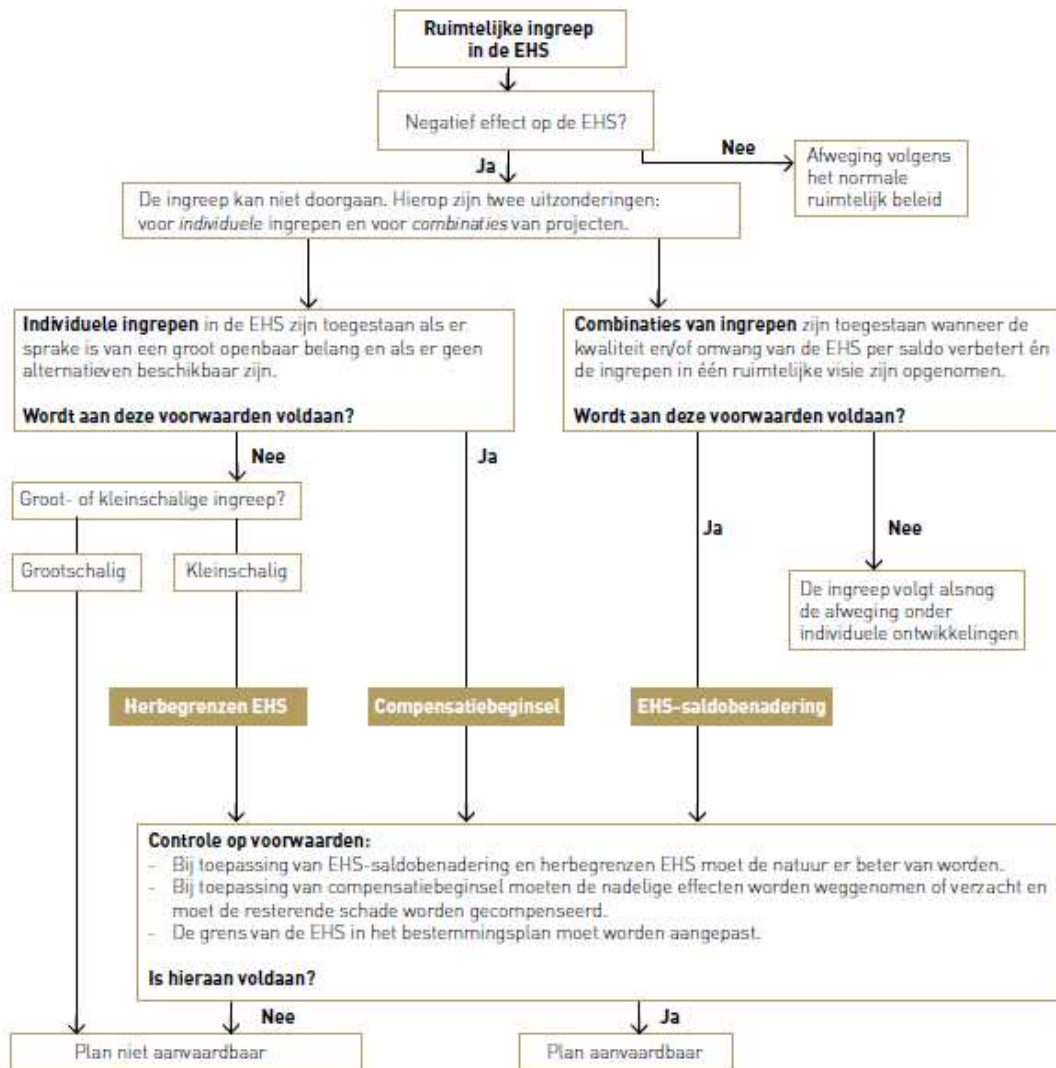
De begrenzing van de gebieden vindt plaats door provincies, binnen het door het Rijk gestelde kader. In de provincie Noord-Brabant heeft de netto begrenzing plaatsgevonden middels de vaststelling van de begrenzingsplannen (1:250.000). De EHS werkt hierbij door in de Groene Hoofdstructuur (GHS) - natuur en deels in de GHS-landbouw in het Streekplan 2002 (1:100.000).

Recentelijk is de begrenzing van de EHS in de provincie Noord-Brabant geactualiseerd, waardoor momenteel alleen die gebieden zijn begrensd die ook daadwerkelijk de natuurfunctie (kunnen) vervullen. Daarnaast wordt door deze actualisering een zoveel als mogelijk eenduidig beeld verkregen van de vastgelegde EHS in natuurgebiedsplannen van de provincie (sectorale EHS) en de vastgelegde EHS in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (planologische EHS).

Van veel kleine bosgebieden die niet tot een robuuste structuur behoren, kan de EHS-status in beginsel verdwijnen. Kleine bosgebieden die binnen 100 meter van een ecologische verbindingzone liggen of waarbinnen bijzondere actuele natuurwaarden aanwezig zijn (rode lijst soorten, zeldzame soorten) blijven deel uitmaken van de EHS. Bosgebieden kleiner dan 2 hectare leveren in het algemeen geen bijdrage meer aan de ecologische doelstelling van een robuuste provinciale EHS.

De ecologische actualisatie van de EHS-begrenzing heeft nog geen officiële status, omdat het een ontwerpverordening betreft.

Aangezien op deze wijze natuurgebieden behorende tot een robuuste structuur en de actuele natuurwaarden beter (kunnen worden) beschermd, wordt bij quickscans flora en fauna (naast de digitale EHS-kaarten van LNV (2007) ook) gebruik gemaakt van de digitale EHS kaarten van de provincie Noord-Brabant, welke uitgaan van de herziene begrenzing van de EHS, die nog geen formele status heeft.



Figuur 4: Schema toetsen EHS/GHS bij ruimtelijke ingrepen (Spelregels EHS, een gezamenlijke uitwerking van rijk en provincies (2007)).

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1-soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

In 2012 is een quick-scan uitgevoerd voor beschermde natuurwaarden door Croonen (zie bijlage). Hierin is geconcludeerd dat effecten op vleermuizen, gierzwaluw en huismus niet op voorhand zijn uit te slui-

ten. Naar deze soort(groep)en is vervolgonderzoek uitgezet. Dit loopt momenteel nog. Uit dit onderzoek kan blijken dat mitigerende maatregelen voor de genoemde soorten nodig zijn om overtreding van de Flora- en Faunawet te voorkomen. Deze maatregelen worden momenteel al uitgewerkt om te anticiperen op de eventuele aanwezigheid van deze soorten. De maatregelen kunnen binnen het plangebied worden uitgevoerd. Negatieve effecten op andere beschermde soorten en/of beschermde natuurgebieden kunnen nimmer op voorhand worden uitgesloten. Wel zal voorafgaand aan de sloop- en renovatiewerkzaamheden duidelijk moeten zijn of in de bebouwing beschermde soorten aanwezig zijn en zo ja dat hiervoor passende mitigerende maatregelen zijn getroffen.

Er zijn derhalve geen redenen aan te voeren die uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan.



Camping Sport De Wit, Schijndel

stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan upgrading

31-01-2012
20411017A



Camping Sport De Wit, Schijndel

stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan upgrading



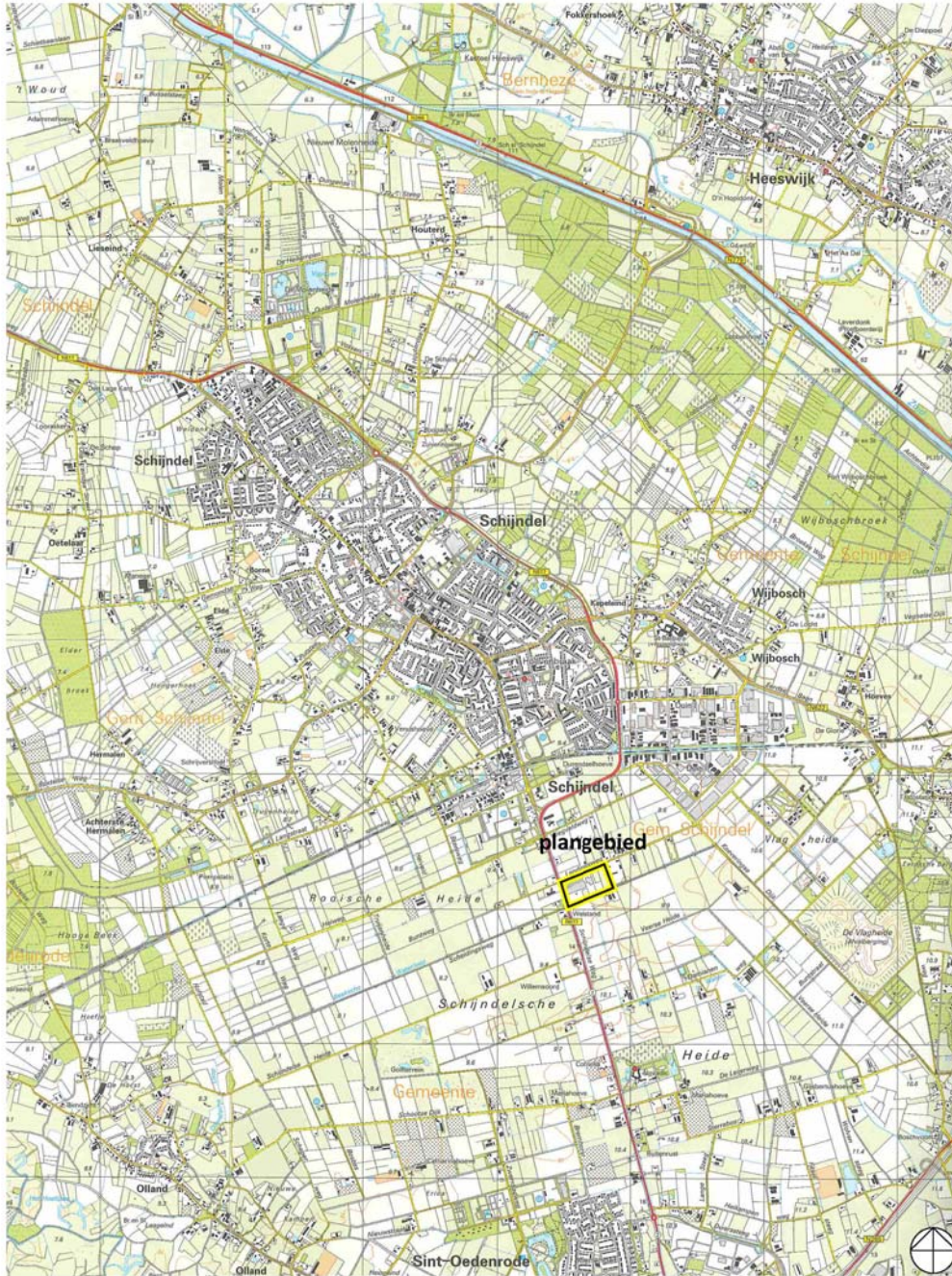
werknummer 20411017A
opdrachtgever Camping Sport De Wit
versie 08
auteur JV / RvdB / WG / MvS
concept 31-01-2012

in samenwerking met:

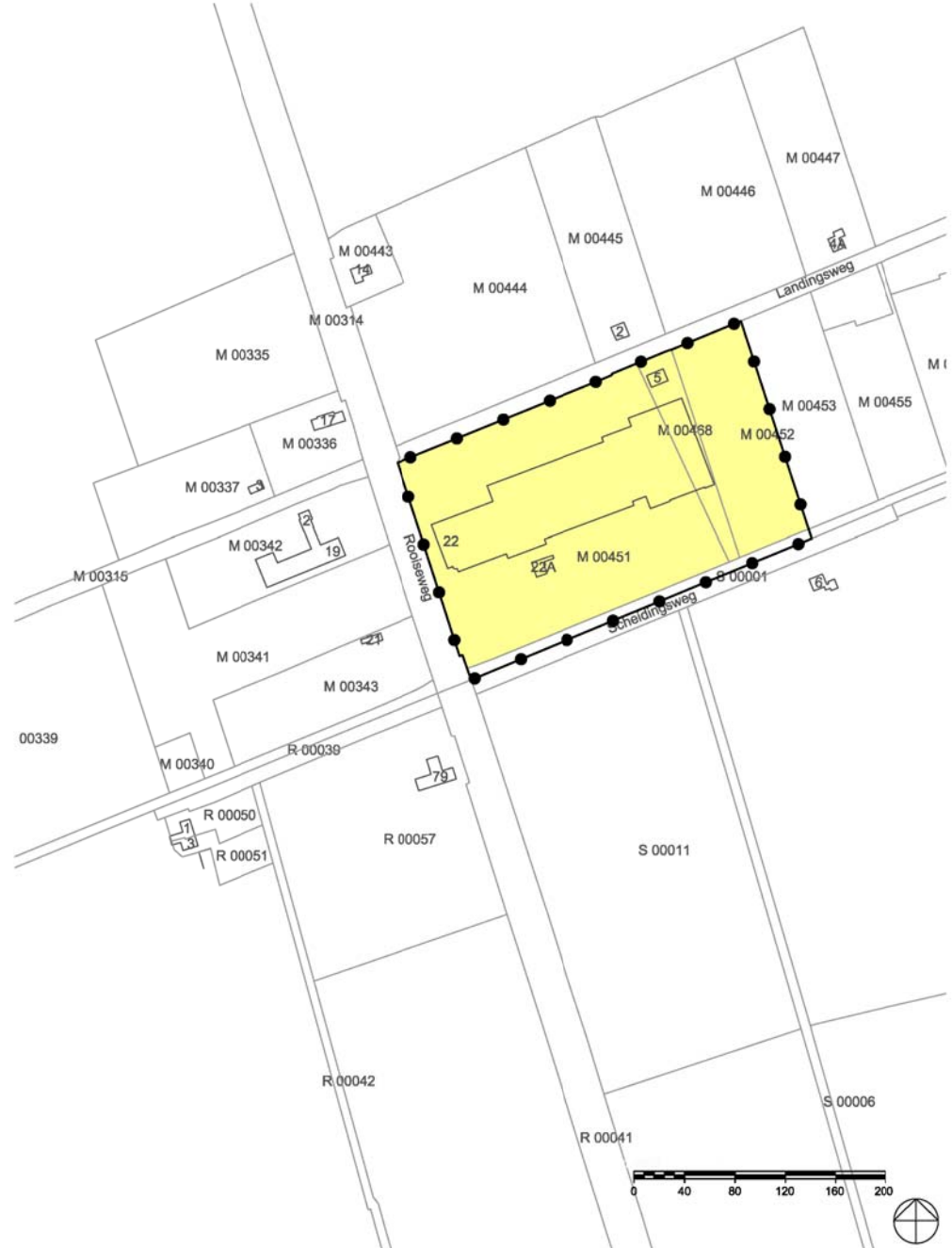


inhoudsopgave

inleiding	7
1. Historie	9
1.1 historische ontwikkeling omgeving	10
1.2 historie Camping Sport De Wit	12
2. Bestaande situatie	15
2.1 De Wit in Schijndel	17
2.2 De Wit en directe omgeving	18
2.3 terrein De Wit	20
2.4 profielen wegen en randen	22
2.5 foto's bestaande situatie	23
3. Analyse	25
3.1 ruimtelijke structuur volgens Lynch	26
3.2 landschappelijke inpassing - varianten	29
3.3 referentiebeelden randgroenstructuur Scheidingsweg	30
4. Plan	33
4.1 beeldkwaliteitsplan	35
4.2 hoofdstructuur beeldkwaliteitsplan - principeplan	38
4.3 doorsneden	39
4.4 aanpassing huidige inrichting aan hoofdstructuur bkp	40
4.5 3D impressies	41
4.6 schetsontwerp gevels	46
4.7 eventuele 2 ^e fase	47



topografische kaart Schijndel



kadastrale kaart

6

inleiding

Voorliggend rapport bevat het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan voor Camping Sport De Wit. De Wit in Schijndel is een begrip in een wijde regio. 50 Jaar geleden kochten de mensen er hun eerste tent. Thans is het de plek voor outdoorliving.

Het bedrijf ligt aan de Rooiseweg en groeide van klein naar groot. De topografische en kadastrale situatie zijn nevenstaand weergegeven. Thans wordt de upgrading van het oudere deel op de locatie Rooiseweg 22 voorbereid. De totale ruimtelijke omvang en invloed op de omgeving is zo groot dat de gemeente een stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de vernieuwbouw heeft gevraagd.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het bieden van een beoordelingskader voor:

- het bouwplan voor de upgrading;
- de inrichtingsplannen van het terrein.

De bebouwing en de inrichting van het terrein moeten in samenhang gezien worden. Voorts moet de verschijningsvorm van het totaal, gebouw plus terrein, passen cq. verklaard worden vanuit het omliggende landschap.

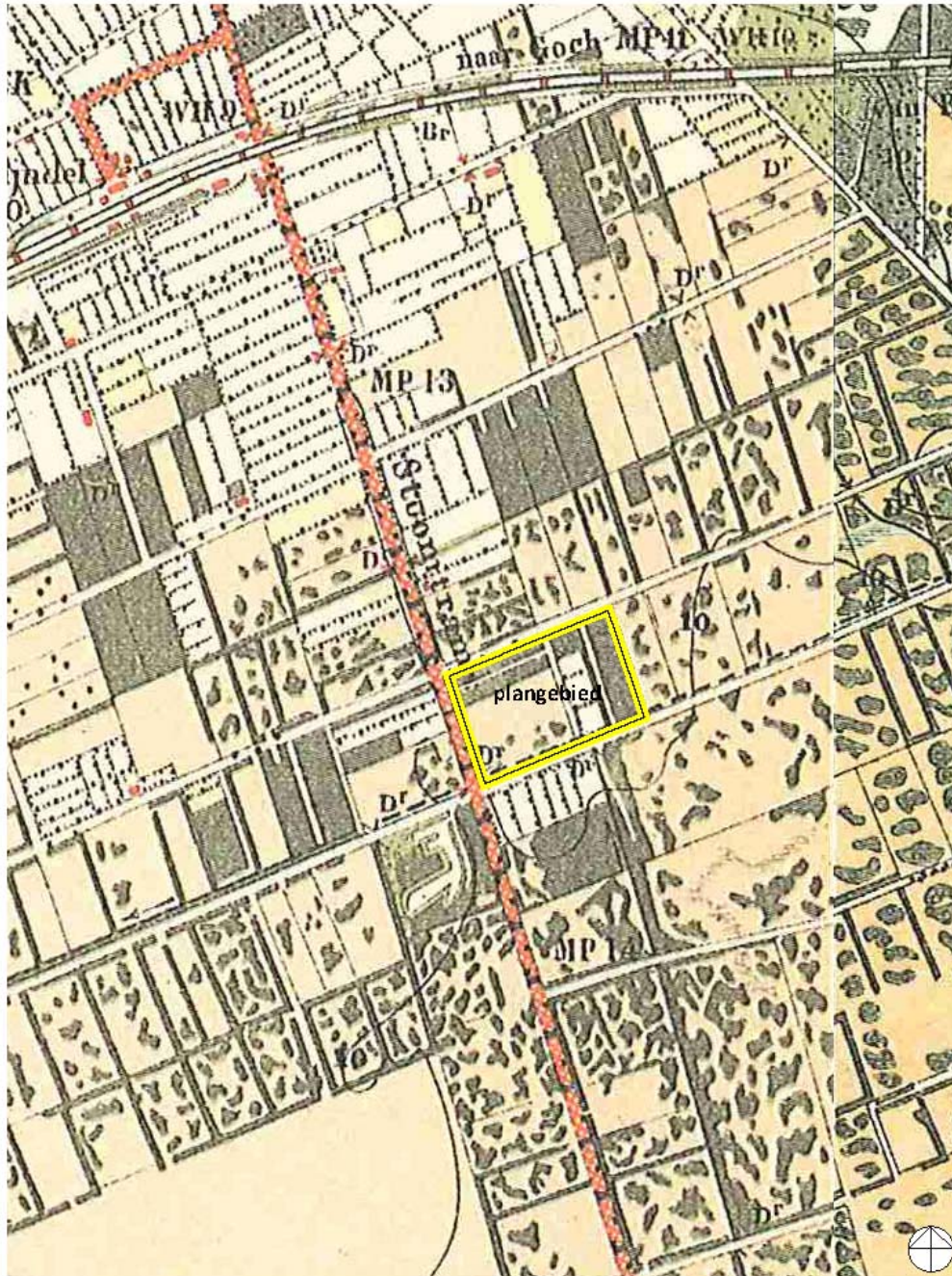
Eerder is in overleg tussen De Wit en de gemeente ook een mogelijke uitbreiding aan de orde geweest. Deze uitbreiding, die de '2^e fase - nieuwbouw' is genoemd, is in dit rapport niet aan de orde. Voorliggend beeldkwaliteitsplan betreft alleen de upgrading, die als '1^e fase - vernieuwbouw' is aangeduid.

In dit rapport worden achtereenvolgend beschreven:

- historie;
- bestaande situatie;
- analyse;
- inrichtingsplan;
- beeldkwaliteitsplan.

1. Historie

1.1 historische ontwikkeling omgeving

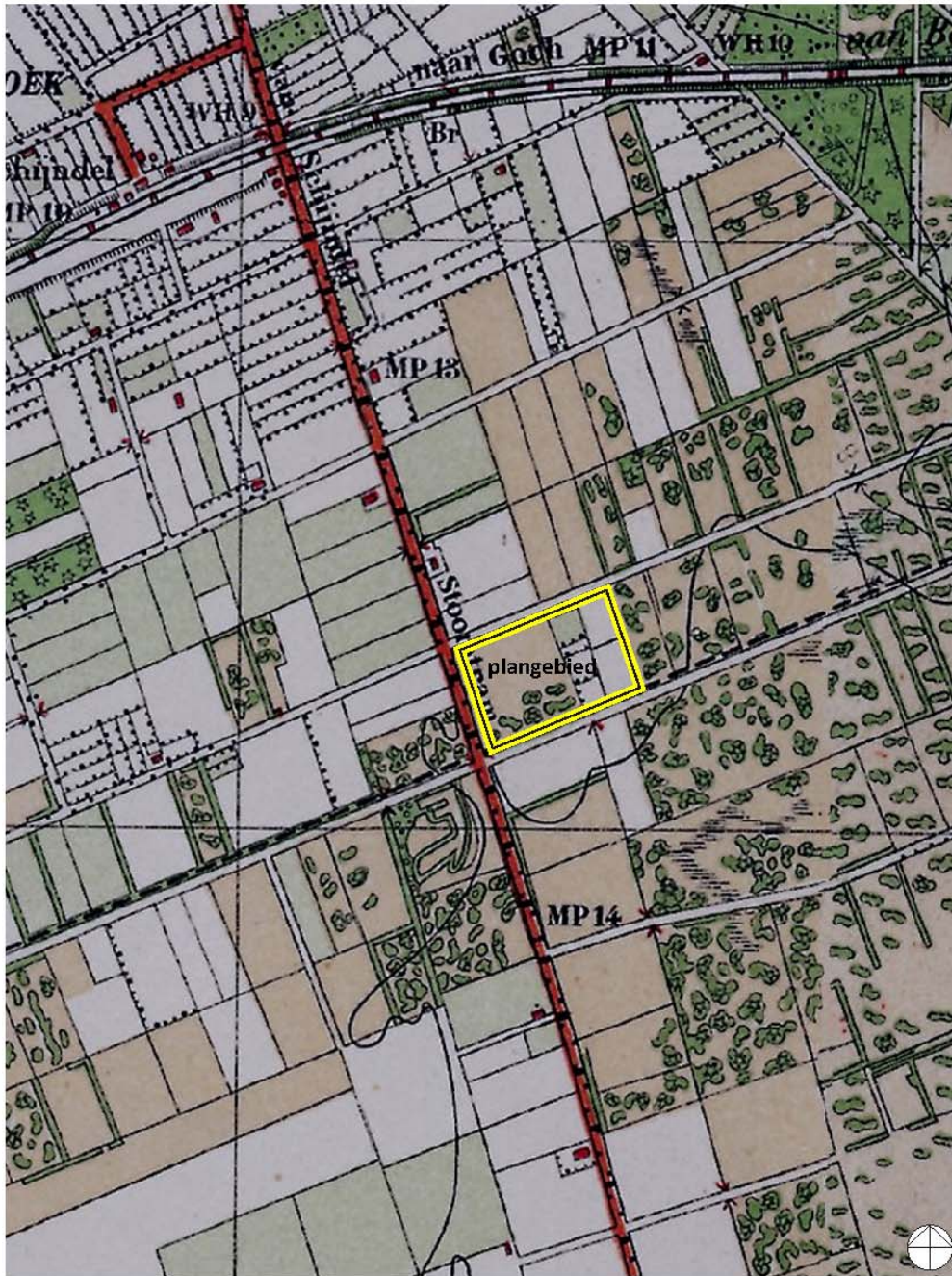


kaart 1900

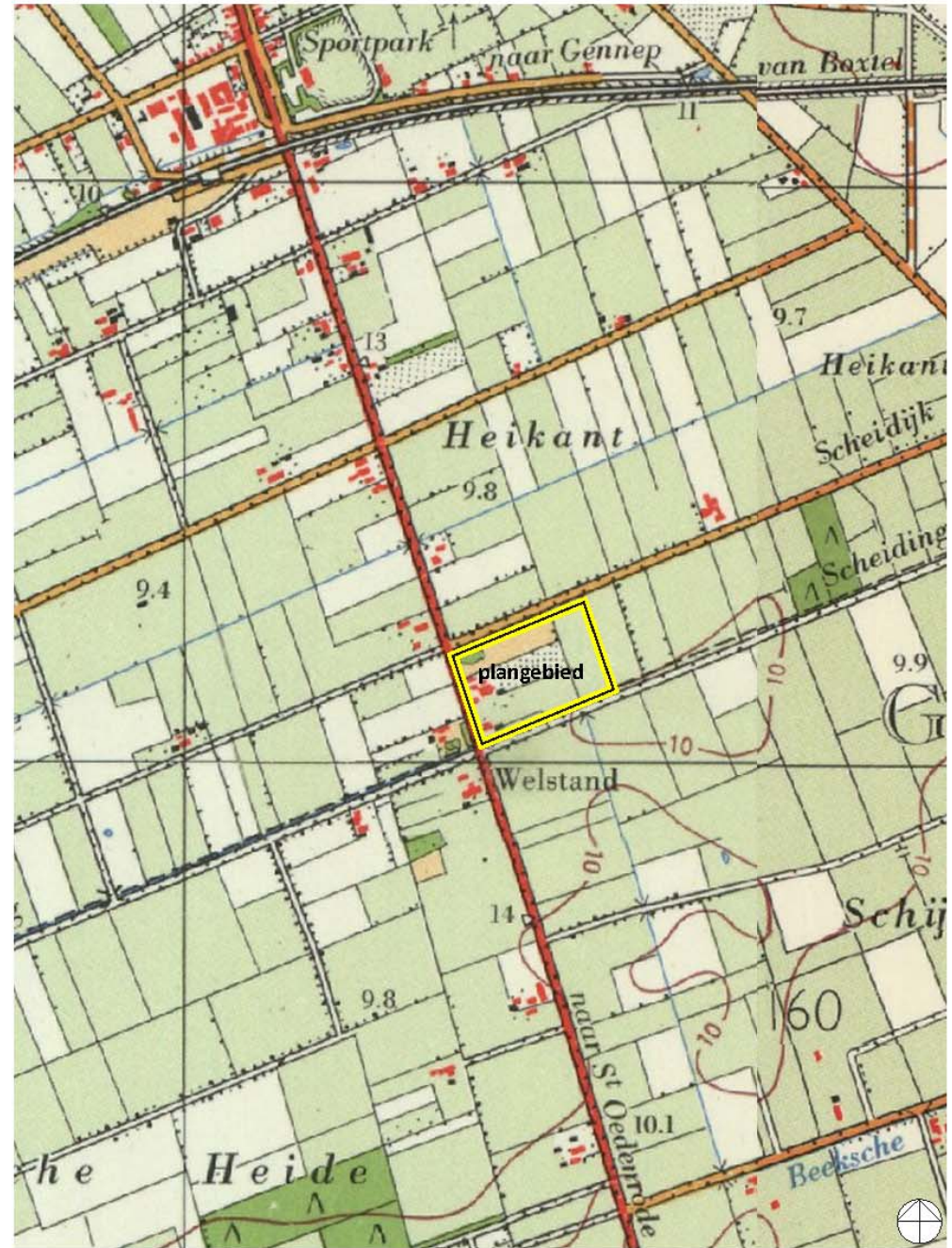
Circa 100 jaar geleden wordt een aanvang gemaakt van de ontginning van de Schijndelse heide. Op de kaart van 1900 is het patroon van de ontginningsstructuur te zien. Vanaf de Rooiseweg (verhard en met stoomtram!) werden rechte wegen getrokken, vanwaaruit de ontginning plaats vond. De kaarten 1928, 1967 en heden illustreren op welke manier de nieuwe ontginningen evolueren van aanvankelijk agrarisch gebruik naar gemengde functies, gepaard gaande met steeds meer versterking in de vorm van bebouwing en verharding van wegen.

Het ontginningspatroon vormt de basis van de hedendaagse ruimtelijke structuur, met de lange rechte wegen, de waterlopen, de bebouwing langs de wegen, de bomensingels langs de wegen en de houtsingels langs de perceelsgrenzen.

In dit landschap van de nieuwe ontginningen ligt locatie 'De Wit'.

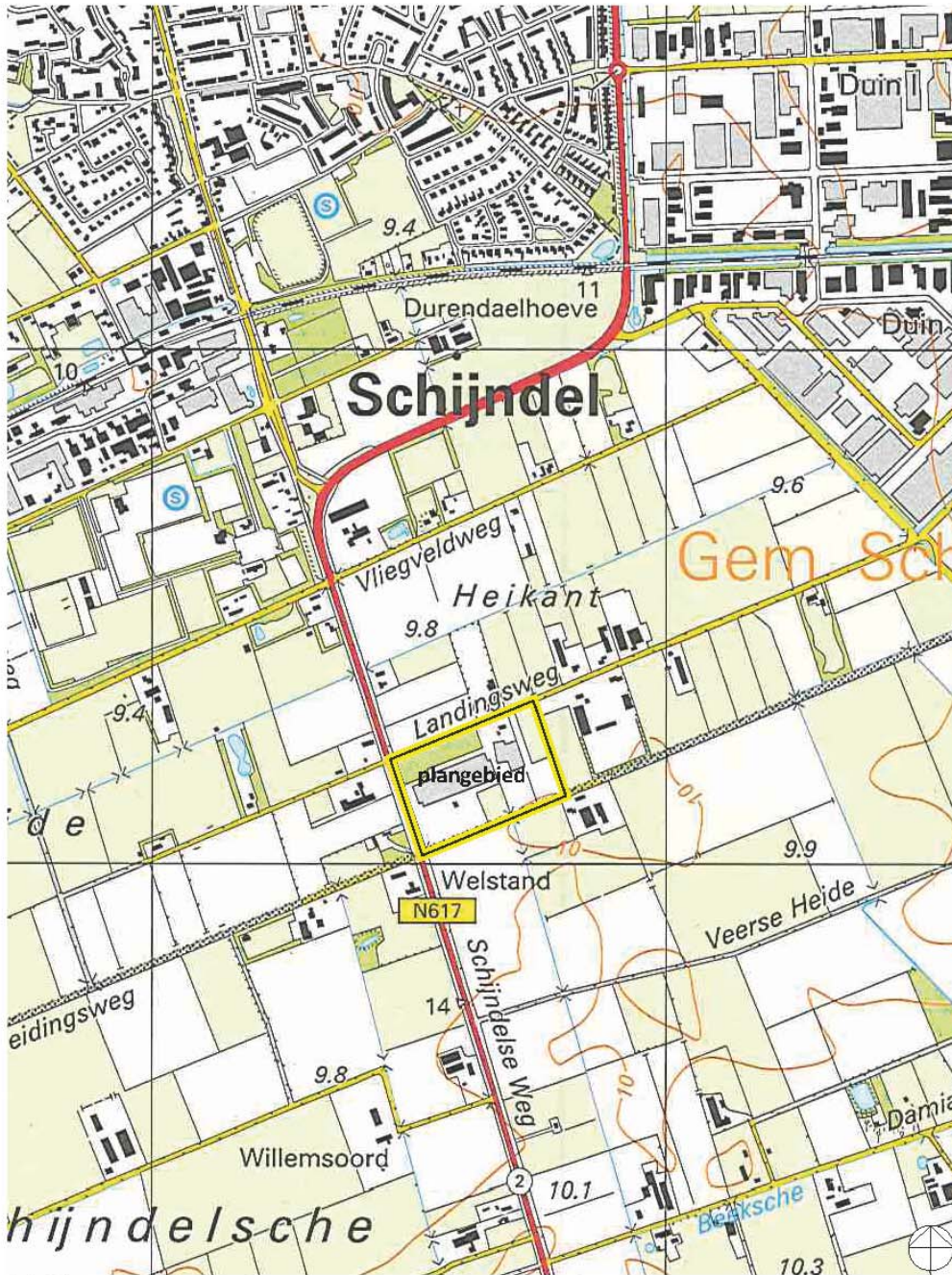


kaart 1928



kaart 1967

1.2 historie Camping Sport De Wit



de huidige topografische situatie

kaart 1900

- 100 jaar geleden was de locatie De Wit nog heide;
- wel waren de heidewegen aangelegd.

kaart 1928

- op deze kaart is de oudste bebouwing langs de Rooiseweg getekend;
- op het perceel De Wit is overwegend heide aanwezig.



+/- 1950

“Opa de Wit begint zijn handeltje in tweedehands legergoederen, matten vlechten en bezems maken in 1948. Zijn oudste zoon Albert helpt al snel mee deze goederen op verschillende markten te verkopen. De drie andere zonen, Henk, Ad en Peter volgen snel daarna. De broers nemen in 1970 samen het bedrijf over. Albert en Henk doen hun zaken in wat tegenwoordig Hal 1-2 wordt genoemd. Deze werkzaamheden



+/- 1970

bestaan hoofdzakelijk uit het verkopen van tenten en kampeerartikelen. Ad gaat zich bezighouden met de verkoop van automaterialen in wat nu beter bekend staat als Hal 3. Peter houdt zich vooral bezig met caravans, vouwwagens en voortenten. In de periode tussen 1980-1990 zijn er verschillende verbouwingen geweest waardoor het verkoopoppervlak en de opslagruimte flink zijn toegenomen. Henk stapt in 1993 uit het bedrijf en Albert zet het bedrijf alleen voort. In 1996 nemen Mark en Yvonne, de kinderen van Albert, het bedrijf over. Albert en zijn vrouw Willy, die vele jaren lang de inkoop van de kledingafdeling voor haar rekening neemt, zijn nog wel regelmatig binnen het bedrijf te vinden.

Mark en Yvonne nemen in 1998 het caravan-, voortenten- en vouwwagenbedrijf over van Peter. In 2000 nemen zij ook het automaterialenbedrijf van Ad over en veranderen het assortiment in caravan- en camperaccessoires. Met de bouw van de nieuwe hal wordt in 2004 begonnen en deze hal wordt in juni 2005 geopend. Medio 2006 is er gestart met de online webwinkel en in 2007 wordt het assortiment vouwwagens,



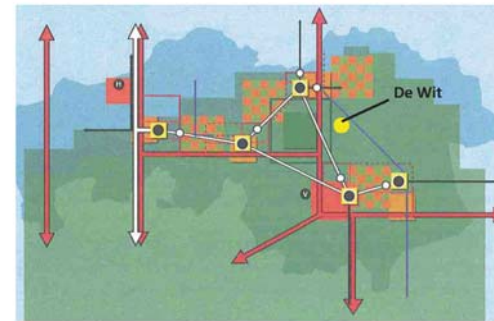
voortenten en tuinmeubelen nog eens flink uitgebreid. 2008 is het jaar dat Camping Sport De Wit 60 jaar bestaat. In de afgelopen 60 jaar is De Wit uitgegroeid tot een nationaal en internationaal bekend bedrijf, volledig gespecialiseerd in alle soorten kampeer-, tuin- en sportartikelen. In de loop der tijd is, net als de winkel, ook het personeelsbestand enorm gegroeid. Op dit moment werken er bij Camping Sport De Wit circa 85 fulltime- en ongeveer 90 parttime medewerkers. Als u onze website bekijkt, zult u zien dat Camping Sport De Wit het meest complete kampeer-, tuin- en sportwarenhuis in Europa is. Wij zijn de Nederlandse importeur van een groot aantal gerenommeerde merken en kunnen u dankzij deze directe importen onze aantrekkelijke prijzen aanbieden. Op maar liefst 70.000 m² vindt u in Schijndel een ongekend assortiment. Voor iedere prijsklasse én meestal uit voorraad leverbaar! Service staat bij ons hoog in het vaandel, zowel vóór als na uw aankoop. Overtuig uzelf en kom eens langs. Een bezoek aan Camping Sport De Wit in Schijndel is meer dan de moeite waard. Tot ziens in Schijndel.” [bron: www.de-wit.nl]



huidige situatie

Conclusies historie

1. Stedenbouwkundig-landschappelijk is sprake van een jonge ontwikkelingsgeschiedenis van de plek ('What time is this place', Kevin Lynch).
2. In 2013 bestaat De Wit 65 jaar. Het bedrijf is met de toenemende verstedelijking meegegroeid. In het begin was De Wit een kleine handel achteraf op de hei, in het Brabant van de dorpen. Thans is De Wit een modern gerenommeerd bedrijf met e-mailverkoop in het Brabant van Brabant Stad.



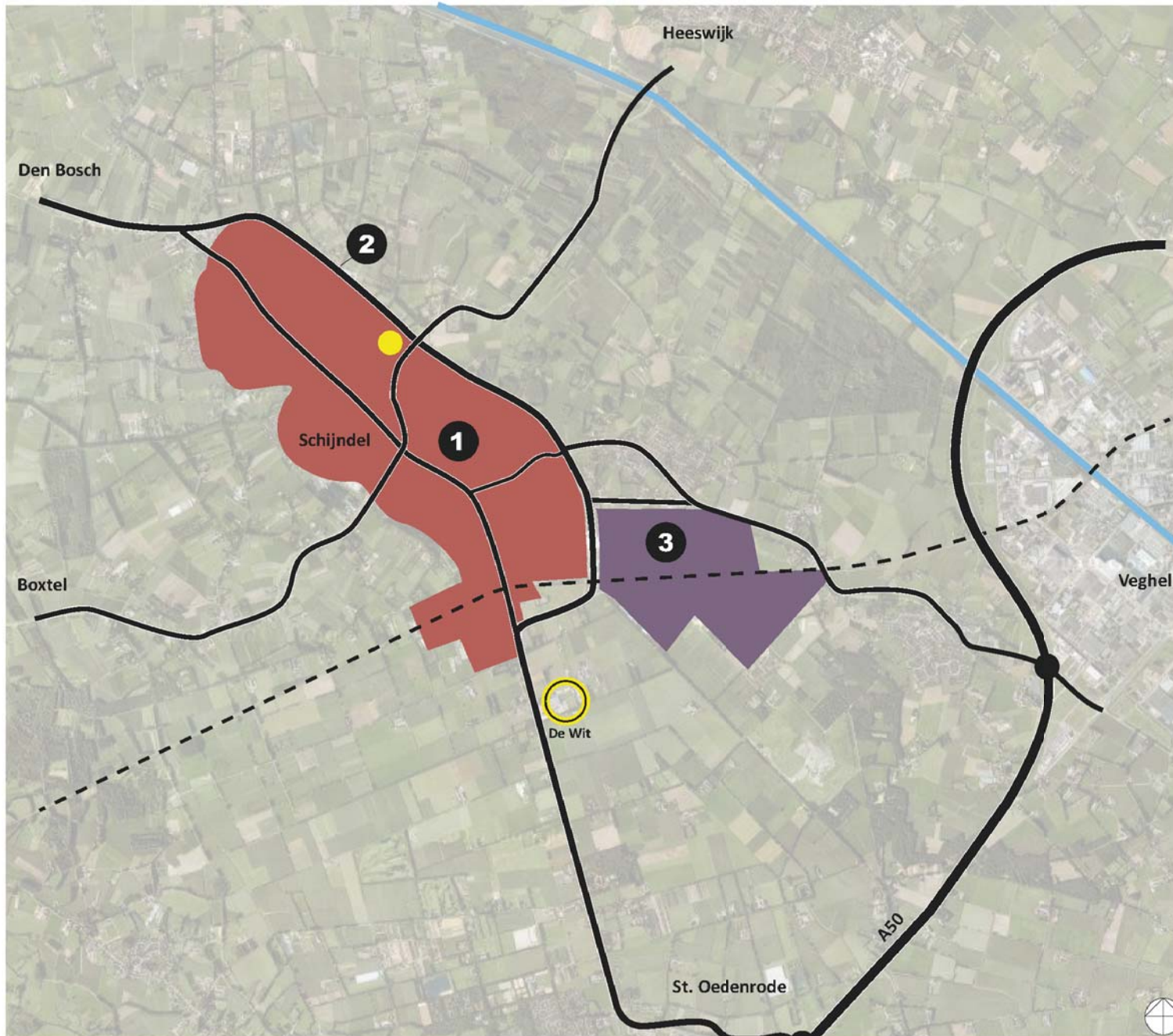
kaart Brabantstad



plattegrond winkel

2. Bestaande situatie

2.1 De Wit in Schijndel



Schijndel heeft een eenvoudige heldere hoofdstructuur. Bepalend zijn:

1. de kom;
2. de structuurweg;
3. de bedrijvenzone.

Het gezicht vanaf de Structuurweg ('The view from the road', Kevin Lynch), bepaald het algemene beeld (beleving) van Schijndel.

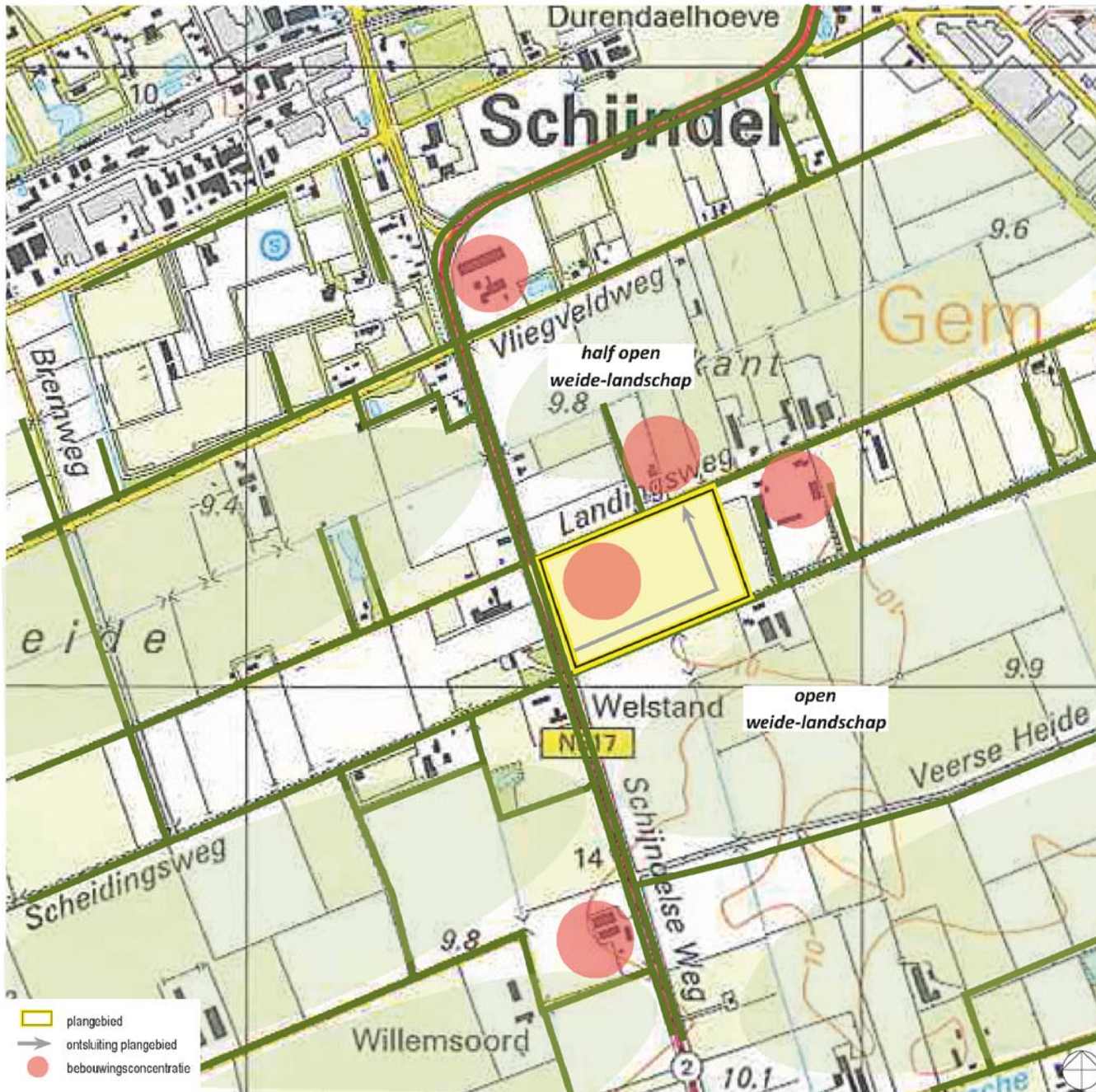
De Wit is een van de beeldbepalende locaties aan de Structuurweg. Een andere is het kantoorgebouw bij de afslag naar het centrum.

De Structuurweg is onderdeel van de provinciale weg 's-Hertogenbosch-A50. Daardoor kan de vestiging van De Wit worden aangemerkt als een zichtlocatie aan een belangrijke regionale hoofdverbinding.

Reeds jaren is een nieuwe zuidelijke randweg in studie (rapport Oranjewoud 2008). Een tracé daarvoor is getraceerd ten noorden van locatie De Wit. In 2010 is besloten van de verdere ontwikkeling van de zuidelijke randweg af te zien.

Ten zuid-oosten van de kern Schijndel, ligt het bedrijventerrein Duin. De Wit heeft daar magazijnen voor opslag en voorraad in gebruik.

2.2 De Wit en directe omgeving



Voor de ligging van de Wit in de directe omgeving zijn de ontsluiting, het landschap en de bebouwing van belang.

Ontsluiting

De toegang naar het De Wit-terrein is direct vanaf de Rooiseweg. De bezoekers verlaten De Wit via de Landingsweg.

Landschap

Het landschap ten zuiden van Schijndel waarin De Wit is gelegen is van de "typologie jonge ontginningen". Dit is een open agrarisch landschap met een rationeel verkavelingspatroon van de wegen en de waterlopen en velden. De Rooiseweg is de landschappelijke hoofdlijn. Loodrecht daarop liggen de erfontsluitingswegen. Langs de wegen staan bomen en laanbeplanting. Het is een landschap met een lichte vorm van compartimentering, maar met een overwegend visueel open karakter.

De Wit ligt tussen de zijwegen Scheidingsweg en Landingsweg en heeft de gehele breedte van een landschappelijk blok in gebruik. De frontbreedte langs de Rooiseweg bedraagt daarmee ca. 200 m. Oorspronkelijk waren er vanaf de Rooiseweg lange zichtlijnen over de velden, door de landschappelijke blokken. De aanleg van houtsingels en bosjes leidde tot een schaalverkleining. Door de toenemende bebouwing langs de Rooiseweg loopt de belevingsmogelijkheid van het landschap terug.

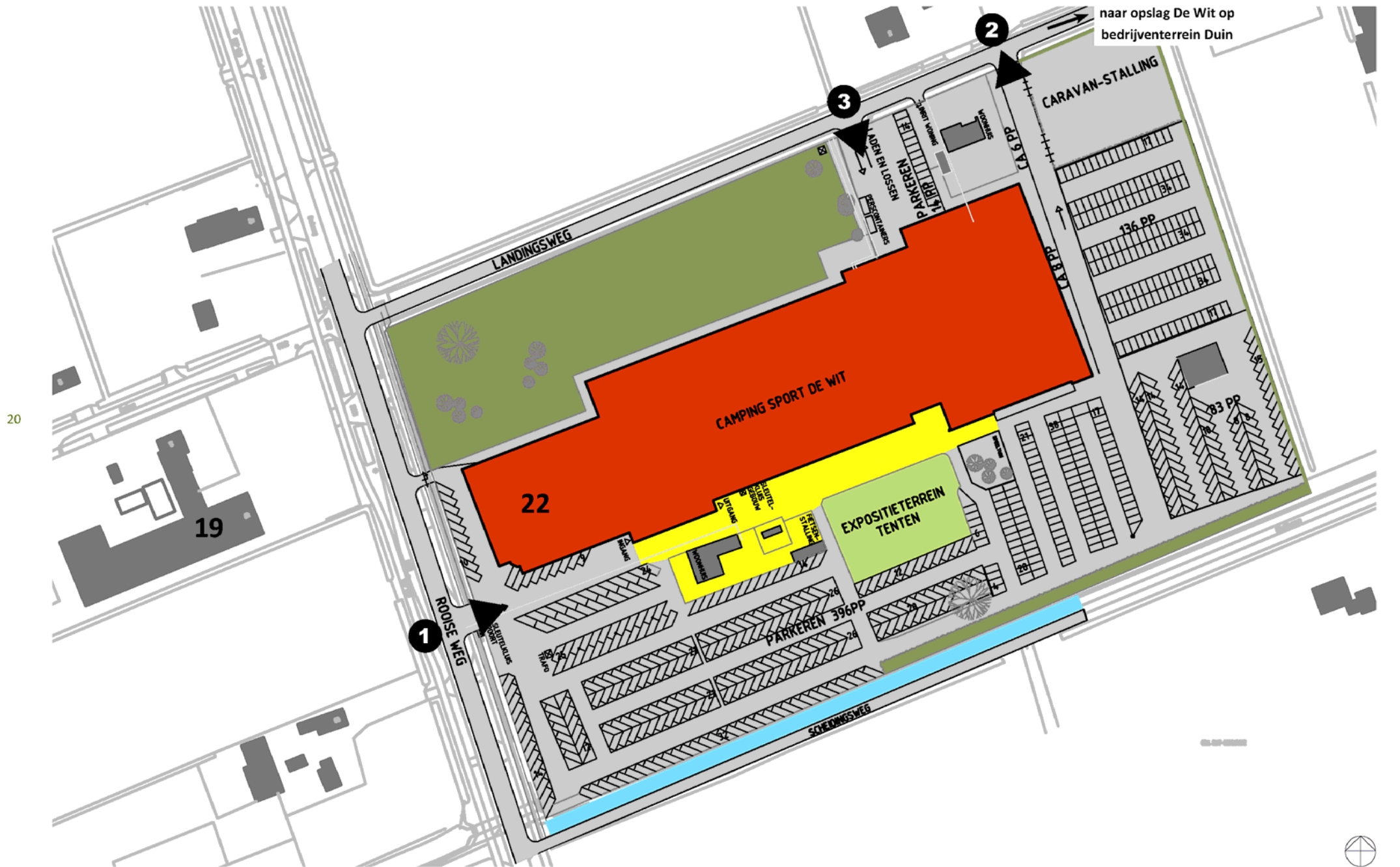
Een hoofdenkenmerk van het landschap zijn de lange rechte lijnen loodrecht op de Rooiseweg/Schijndelseweg. Dit kenmerk kan als uitgangspunt dienen voor de landschappelijke inpassing van De Wit.

Bebouwing

In de zone langs de Rooiseweg staat relatief veel bebouwing. Aanvankelijk waren dit de ontginningsboerderijen. Nu is sprake van een verscheidenheid aan functies. Agrarische en niet-agrarische bedrijven en wonen. Ter hoogte van De Wit is sprake van een bebouwingsconcentratie met De Wit, een sloopbedrijf en een transport bedrijf. In de oksel van de Structuurweg ligt een autodemonterings- en bergingsbedrijf. Voorts ligt op korte afstand een grootschalig agrarisch bedrijf aan de Schijndelseweg in de gemeente St. Oedenrode.



2.3 terrein De Wit



Locatie Rooiseweg 22

1. Kadastrale situatie

Deze locatie omvat drie kadastrale percelen, gemeente Schijndel, sectie M, nummer 451, 468 en 452. Het totale oppervlakte bedraagt 51.175 m².

2. Ontsluiting

1. entree bezoekers (Rooiseweg)
2. uitrit bezoekers (Landingsweg)
3. in- / uitrit bevoorradings (Landingsweg)

3. Parkeren

- parkeerplaatsen op eigen terrein 707

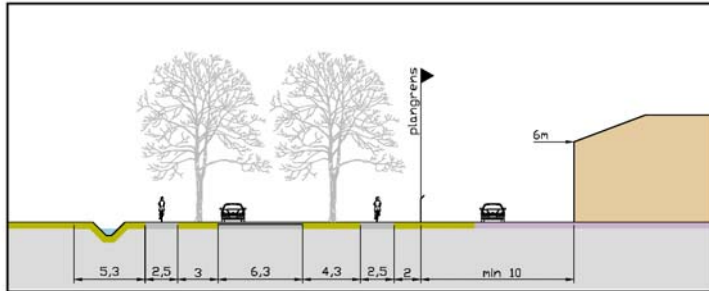
4. Bebouwing

- bebouwd oppervlak 12.897 m²
- bedrijfsvloeroppervlak 22.500 m² bvo
- aantal bedrijfswoningen 2

5. Beplanting

- langs een gedeelte van de zuidrand van het parkeerterrein staat een laurierhaag;
- langs ooststrand staat een laurierhaag;
- langs de noordrand ligt een bosje;
- op het parkeerterrein staan een eik en enkele berken.

2.4 profielen wegen en randen

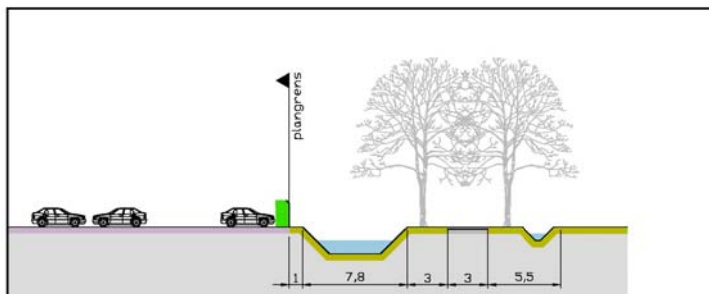


profiel Rooiseweg



1. Rooiseweg

- gebiedsontsluitingsweg;
- enkelbaans, 2 strooksweg;
- aan weerszijden een fietspad;
- dubbelzijdige laanbeplanting;
- bebouwing De Wit op 10 m uit de perceelsgrens

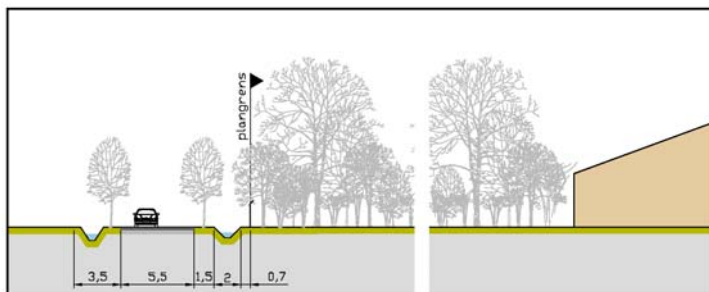


profiel Scheidingsweg



2. Scheidingsweg

- landbouwweg;
- breedte 3 m;
- dubbelzijdige laanbeplanting;
- waterloop;
- het parkeerterrein grenst aan deze weg, met op het achterdeel een laurierhaag.

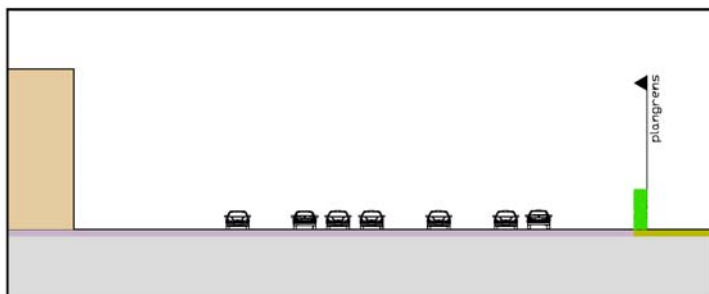


profiel Landingsweg



3. Landingsweg

- erfontsluitingsweg;
- breedte 5,5 m;
- dubbelzijdige laanbeplanting;
- afstand bebouwing De Wit tot perceelgrens aan deze zijde varieert van 55 tot 40 m;
- aan deze zijde ligt thans een bosje.



profiel oostzijde perceelsgrens



4. Oostelijke perceelsgrens

- parallel aan deze perceelsgrens loopt de interne route;
- op de grens staat een laurierhaag.

2.5 foto's bestaande situatie



entree vanaf Roosieweg



voorhof



parkeerstrook langs Roosieweg



houtopstand bosje



te verbeteren randstrook



parkeerroute



te slopen bedrijfspwoning



aanzet boulevard



gevarieerde activiteiten



laurierhaag en boom zuid-oostelijk deel



nieuw parkeerterrein 2011



recente nieuwbouw



expeditie



caravanstalling, reserve parkeerterrein

3. Analyse

3.1 ruimtelijke structuur volgens Lynch

Routes

Een goede routing is essentieel voor het functioneren van De Wit in de omgeving:

1. De externe ontsluitingsweg is de Rooiseweg.
2. De interne hoofdroute loopt vanaf de Rooiseweg over het gehele terrein naar de Landingsweg.
3. De Landingsweg fungeert als een secundaire ontsluitingsweg.

Gebieden

Het De Wit-terrein is opgedeeld in drie deelgebieden:

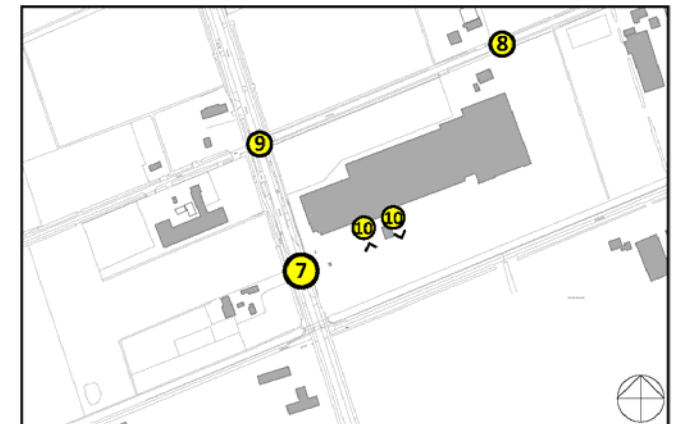
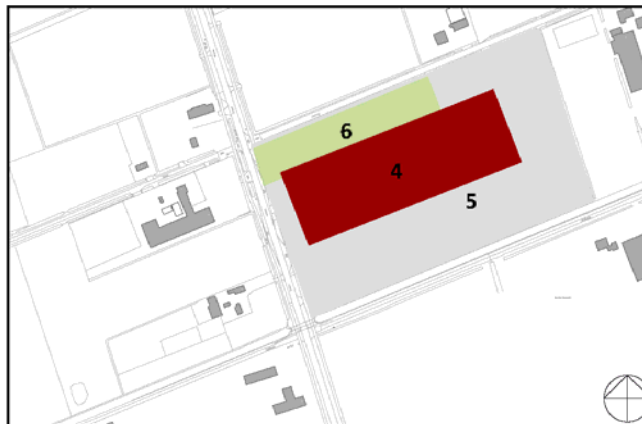
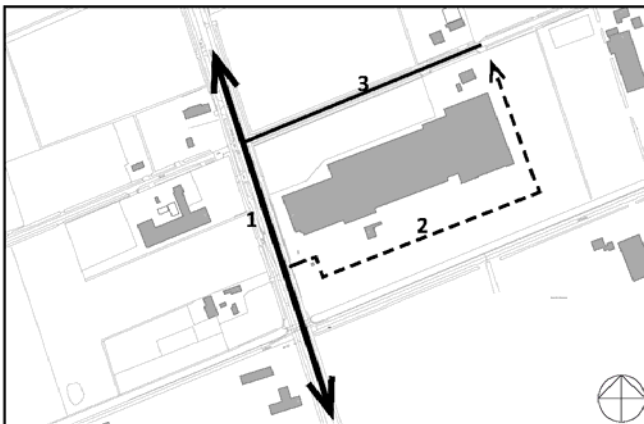
4. Het gebouwencomplex vormt het hart van het bedrijf De Wit. Het bebouwd oppervlak bedraagt thans ca. 13.000 m².
5. Het verkeers- en verblijfsgebied heeft een omvang van ruim 25.000 m², met de functies parkeren en expositie.
6. De groene plek aan de noordzijde van de gebouwen heeft een omvang van ca. 7.500 m². Het is thans een bosje met beperkte natuurwaarden.

Knopen

De knopen zijn de contact-/druktepunten:

7. De hoofdknoop is de aansluiting op de Rooiseweg; dit is de entree van het bedrijf. Er is geen aanleiding deze aansluiting te verschuiven. Wel is een verbetering voorzien om redenen van:
 - verkeersveiligheid;
 - beeldkwaliteiten.
8. De aansluiting interne route – Landingsweg vormt de uitgang van het De Wit-terrein.
9. De aansluiting Landingsweg – Rooiseweg is alleen een verkeersknoop. Om reden van verkeersveiligheid kan een (kleine) aanpassing nodig zijn.
10. De hoofdknoop op het De Wit-terrein vormt de hoofdentree van het complex.
11. Behalve de hoofdentree zijn geen nevenentrees aanwezig.

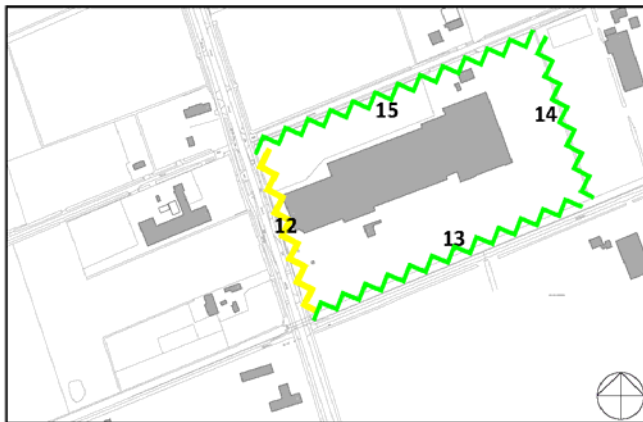
26



Randen

De randen bepalen de feitelijke verschijningsvorm en/of functionele relatie:

12. De westelijke rand langs de Rooiseweg is de representatieve kant van De Wit. Hier presenteert het bedrijf zich naar het passerende publiek. Bestaand profiel en beeld zijn in hoofdstuk 2 weergegeven. In het kader van dit plan ligt hier een belangrijke ontwerpogave
13. De zuidrand ligt langs de Scheidingsweg. Deze vormt samen met de leggerwaterloop een belangrijke landschappelijke lijn in het omgevende open weidelandschap. Het parkeerterrein grenst aan dit landschap. Langs het achterdeel van het parkeerterrein staat een laurierhaag, langs het voorste gedeelte een hekwerk. In deze rand ligt een ontwerpogave.
14. De oostrand vormt de perceelgrens met een aangrenzend bedrijf. In principe heeft deze rand een ondergeschikte betekenis in het totale ruimtelijke beeld van De Wit. Goed buurmanschap vereist uiteraard een nette vorm en beheer. Voor deze rand ligt er een beperkte ontwerpogave.

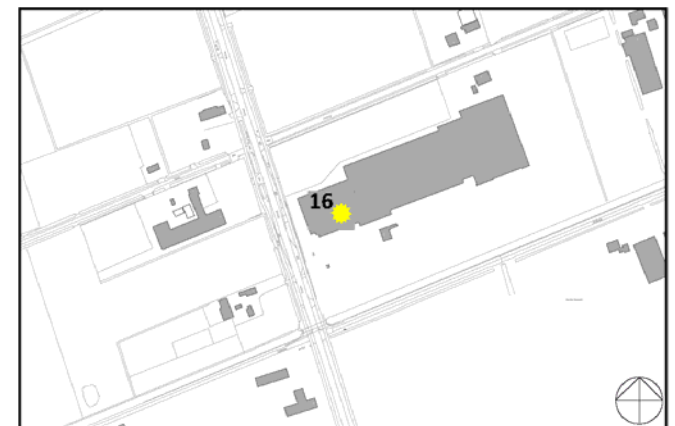


15. De noordrand ligt langs de Landingsweg. De Landingsweg is een lange landschappelijke lijn, bestaande uit een weg met laanbeplanting. Aan de noordzijde ligt een halfopen weidelandschap. De noordrand op het De Wit-terrein bestaat uit een bosje, laad- en losterrein en een bedrijfswoning. Deze situatie blijft onveranderd.

Voor foto's van de randen zie paragraaf 2.5.

Landmark/oriëntatiepunt

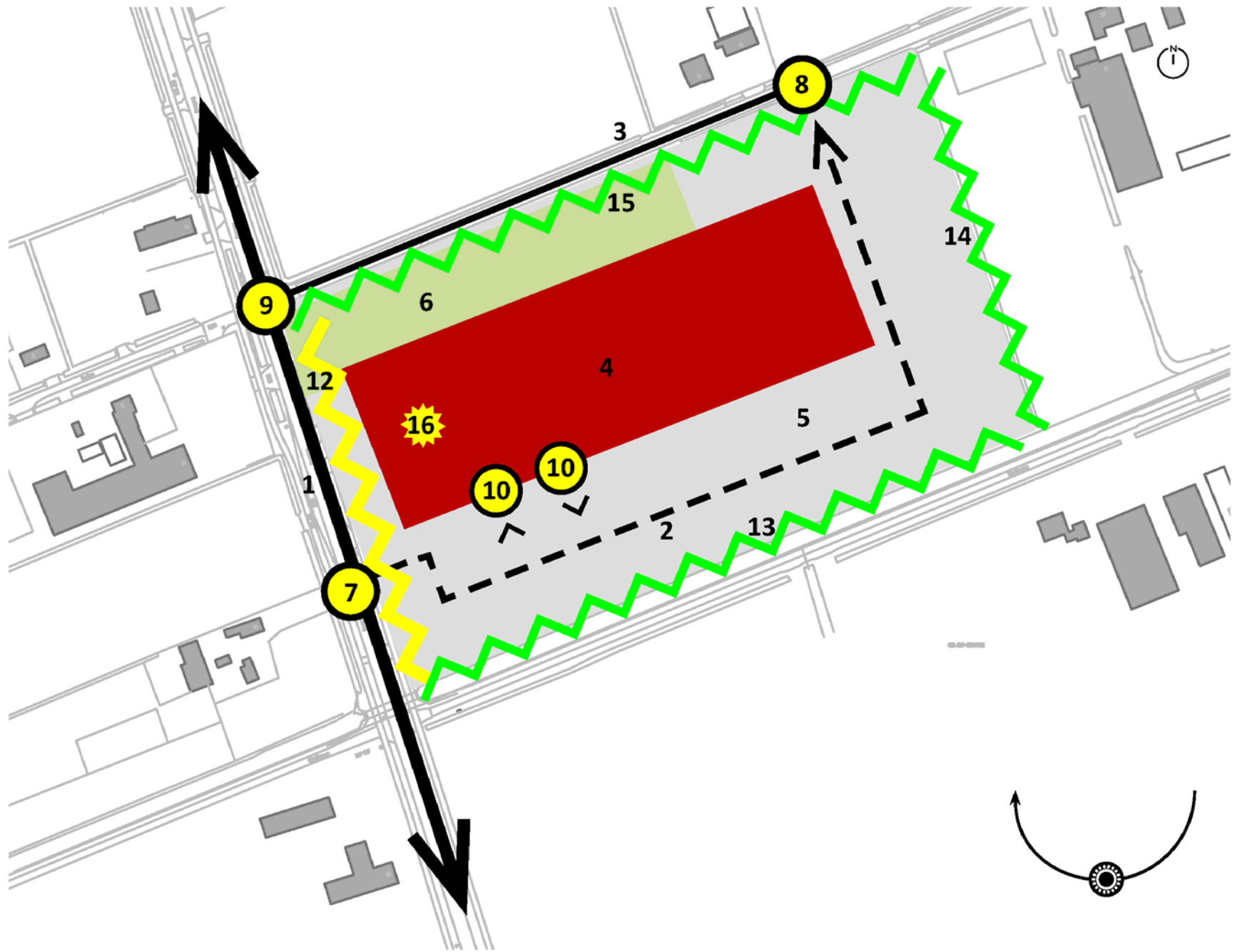
16. Bedrijf De Wit als geheel vormt een bekende plek langs de Rooiseweg. Binnen het complex is een eigen oriëntatiepunt gewenst. Thans vormt de recente nieuwbouw het meest architectonisch sprekende deel van het complex. De upgrading moet leiden tot een verbetering van het beeld vanaf de Rooiseweg. ('The view from the road', Kevin Lynch).



De vijf themakaartjes zijn samengevoegd op de navolgende Lynchkaart totaal.

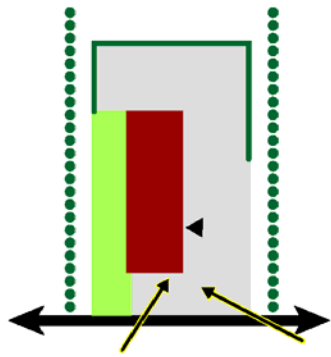
Legenda

- 1. externe ontsluitingsweg
- 2. interne hoofdroute
- 3. secundaire ontsluitingsweg
- 4. gebouwencomplex
- 5. verkeers- en verblijfsgebied
- 6. groene plek
- 7. hoofdknoop
- 8. uitgang terrein
- 9. aansluiting landingsweg
- 10. hoofdentree
- 11. nevenentrees
- 12. rand Rooiseweg
- 13. rand Scheidingsweg
- 14. rand oostelijke perceelsgrens
- 15. rand Landingsweg
- 16. landmark



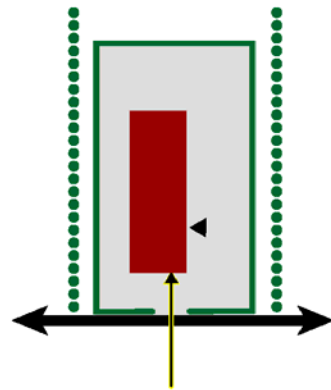
28

3.2 landschappelijke inpassing - varianten



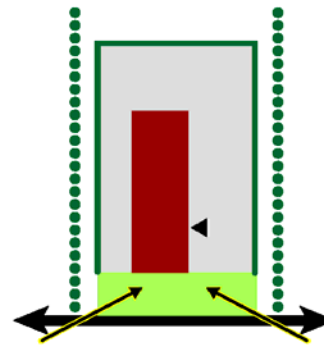
1. Huidige situatie

In de huidige situatie ligt de Wit halfopen naar het buitengebied.



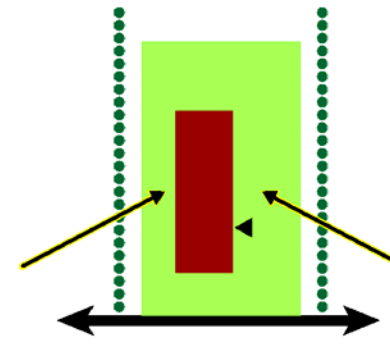
2. Groenomsingeling

De Wit ligt als een besloten domein langs de Rooiseweg.



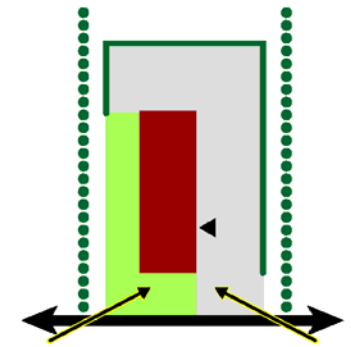
3. Representatief groen

De voorzijde is open naar de Rooiseweg met representatief groen. Overigens volledig omsingeld.



4. Campus model

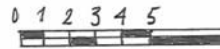
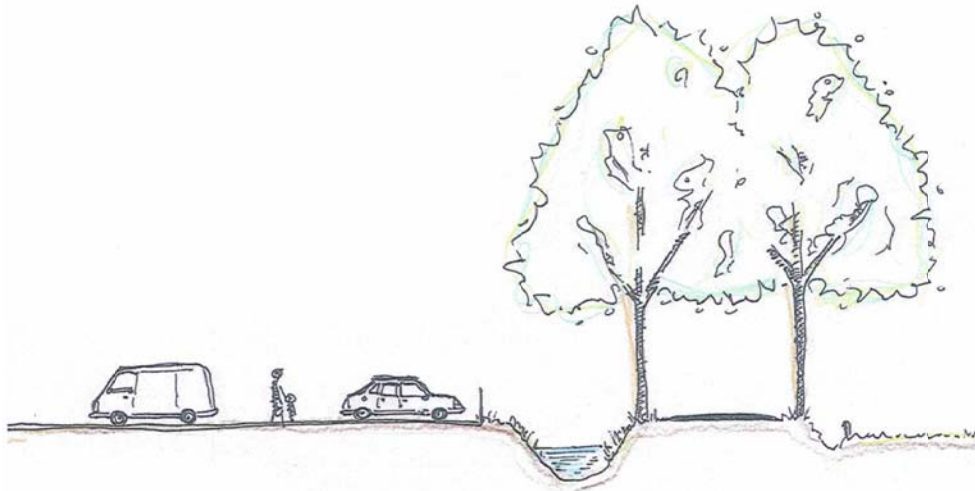
De Wit ligt naar Amerikaans model open in het landschap.



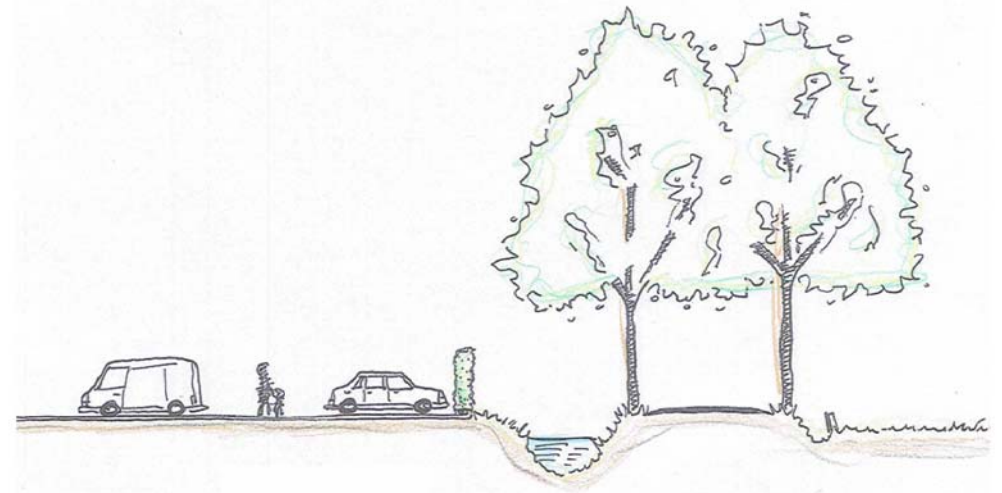
5. Voorkeursmodel

De huidige situatie met entree winkel aan parkeerterrein handhaven. Ook openlegging richting Schijndel. Langs de randen een opgaande groenstructuur.

3.3 referentiebeelden randgroenstructuur Scheidingsweg



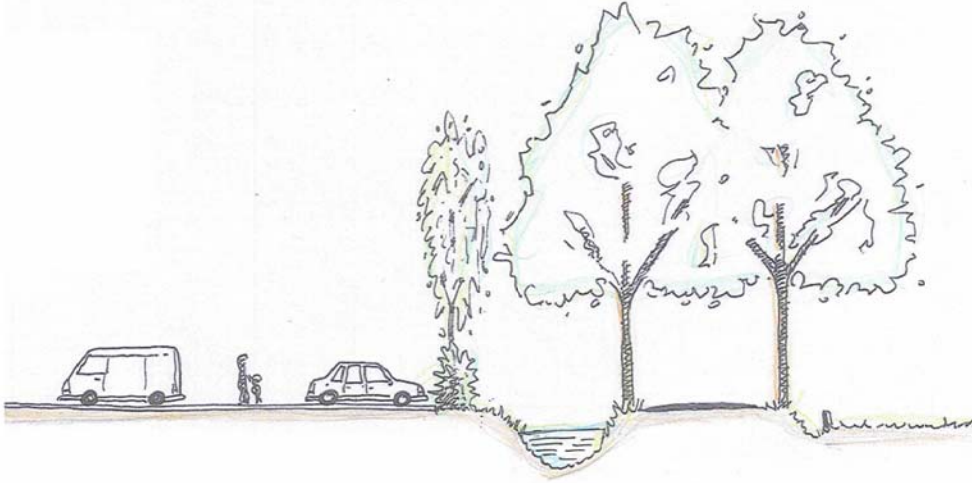
Doorsnede bestaande situatie erfgrens (hekwerk)



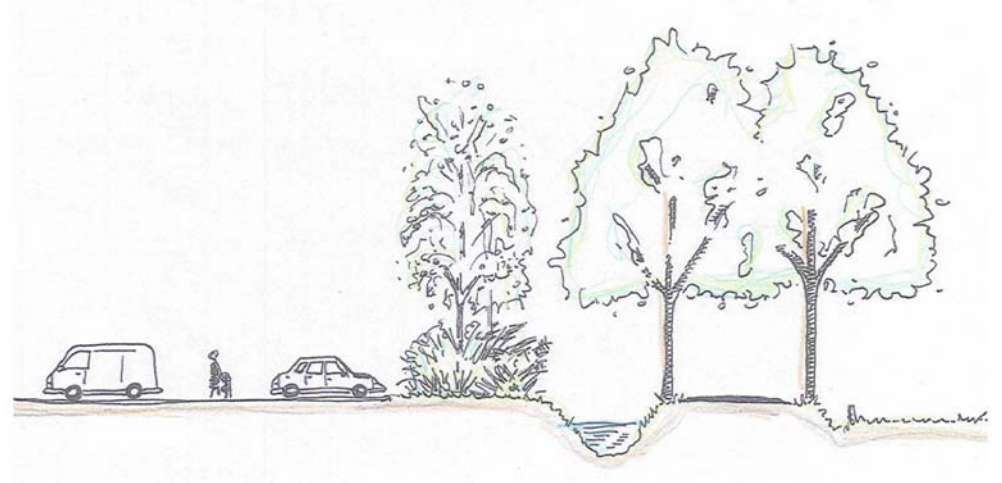
Doorsnede erfgrens variant 1 (cultureel haag)

30





Doorsnede erfgrans variant 2 (natuurlijke haag met bomen)



Doorsnede erfgrans variant 3 (houtsingel met struweel en bomen)



4. Plan

4.1 beeldkwaliteitsplan

Randvoorwaarden en uitgangspunten

1. Het beeldkwaliteitsplan betreft alleen de zogenaamde '1^e fase', inhoudende de upgrading van de bestaande oudere bebouwing;
2. Het bouwplan van deze upgrading moet qua architectuur aansluiten op de recente nieuwbouw;
3. Routing en parkeren blijven in principe onveranderd;
4. Het bestaande groen blijft gehandhaafd en vormt uitgangspunt voor het nieuwe groen.

Gebouw

De recente nieuwbouw vormt uitgangspunt voor de upgrading van de oudere bebouwing.

Het ontwerpidee van de recente nieuwbouw is het bieden van een 'eenvoudig', helder en luchtig casco voor de uitstalling van de outdoor artikelen, die sterk variëren in vorm en kleur. Het casco biedt een neutraal kader voor de bonte mengeling van de artikelen.

Met het oog op een goede beeldkwaliteit is het gewenst cq. logisch dat de upgrading in dezelfde architectonische verschijningsvorm wordt uitgevoerd als de recente nieuwbouw. Dit betekent dat:

- de hoogten van de upgrading in een goede verhouding staan tot de hoogte van de recente nieuwbouw. De hoogte van deze nieuwbouw is ca. 12 meter. De upgrading krijgt gevels met een hoogte van maximaal 9 meter;
- evenals de nieuwbouw moet de upgrading worden uitgevoerd met een verschijning van 'platte daken';
- de massa van de upgrading moet een geleiding krijgen die in een goede verhouding staat tot de nieuwbouw;
- de gevel aan de Rooiseweg moet het karakter krijgen van een representatieve voorgevel, en een 'landmark' gaan vormen;
- vanwege de situering van het gebouw en de ligging van het parkeerterrein is het aanvaardbaar en logisch dat de hoofdentree op de huidige locatie gehandhaafd blijft. Ten behoeve van de 'expressie' van het gebouw moet deze 'voor deur' een geprononceerde vormgeving krijgen;
- het materiaalgebruik moet overeenkomen met de nieuwbouw en overwegend bestaan uit plaatmateriaal en glas;
- de kleurstelling dient te bestaan uit grijstinten.



foto bestaande situatie vanaf Rooiseweg



fotocollage nieuwe situatie gevel na upgrading inclusief groene voet met beukenbomen

Groenplan

Het groenplan leidt tot een versterking van het bestaande groen dat in principe gehandhaafd blijft. Met name het bosje, de hagen langs de randen en de bestaande bomen op het terrein.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing is in paragraaf 3.2 gekozen voor een structuur met een open zone langs de Rooiseweg en opgaand groen langs de randen.

Voor wat betreft de groeninrichting op het terrein wordt gekozen voor een patroon dat refereert aan de kenmerkende lange landschappelijke lijnen in de omgeving, zoals in paragraaf 2.2 beschreven.

Algemeen uitgangspunt voor het nieuwe groen is voorts het toepassen van gebiedseigen beplanting, zoals beukenhagen (*fagus sylvatica*) en de zomereik of gewone eik (*quercus robur*).

In het groenplan zijn 5 onderdelen te onderscheiden:

1. Bestaande bosje

Dit blijft ongewijzigd.

2. Randgroenstructuur

- De noordelijke perceelsgrens (Landingsweg) blijft ongewijzigd.
- Op de oostelijke perceelsgrens (achtergrens) staat een volwassen laurierhaag van ca. 2,5 meter hoog, met verspreid kleine beukenveren. De laurierhaag blijft gehandhaafd. De beukenveren worden verwijderd vanwege de schaduwscade en vervangen door eiken.
- Op de zuidelijke perceelsgrens (Scheidingsweg) staat op het achterste deel een volwassen laurierhaag van ca. 2,5 meter hoog en ca. 1 meter breed. Deze blijft gehandhaafd. Op het overige deel zal eveneens een laurierhaag worden geplant. Tot op een paar meter afstand van de westelijke perceelsgrens langs de Rooiseweg krijgt deze laurierhaag eveneens een hoogte van ca. 2,5 meter. Over de gehele lengte van de zuidelijke perceelsgrens zullen ook verspreide eikenbomen in de haag worden geplant.
- Langs de westelijke perceelsgrens, langs de Rooiseweg, komt een 3-polige beukenhaag van ca. 1 meter hoog, met aan de parkeerzijde een grasstrook waarin verspreid eiken. Deze lage beukenhaag wordt voor het bosje langs doorgetrokken tot aan de Landingsweg.

3. Boulevard

Een belangrijke kwaliteitsverbetering van het buitenterrein vormt de aanleg van een 'boulevard', een brede voetgangerszone vanaf de entree tot aan de achterzijde van het gebouw. Deze boulevard wordt afgezoomd met een taxushaag en een rij zuileiken of bloesembomen op de boulevard.



foto bestaande situatie parkeerterrein en hekwerk Rooiseweg



fotocollage nieuwe situatie, lage laurierhaag met grasstrook en beukenbomen

De boulevard wordt een ruim gebied en gaat ook de locatie van de bestaande bedrijfswoning omvatten.

De structuur van de boulevard wordt verduidelijkt door in de bestrating met verschillende kleuren verharding onderscheid te maken in de loopstroken en de opstelplaatsen van reclameborden, zitplaatsen e.d.

4. Parkeerterrein

Op het parkeerterrein komt een patroon van eikenbomen die op de koppen van de parkeervakken worden geplant. De groeiplaats bestaat uit een bewortelbare ruimte van minimaal 40 m³, breedte plantlocatie minimaal 3 meter en een vrije (onverharde) boomspegel van minimaal 2x2 meter.

De voetpaden op het parkeerterrein worden begeleid met lage 2-polige beukenhagen/-blokken.

5. Groene voet gebouw

De gevels van het te upgraden gebouw zullen aan de voorzijde langs de Rooiseweg en de hoek om, tot aan de boulevard begeleid worden met een groene voet met een breedte van ca. 2 meter.

Samenvattend

Samenvattend omvat het groenplan de volgende beplantingstypen:

hagen

- bestaande hoge laurierhagen handhaven, beukenveren in hagen vervangen door eiken;
- langs zuidzijde hoge laurierhaag aanbrengen;
- langs Rooiseweg en hoek zuidzijde 3-polige beukenhaag van 1 meter hoog, met eikenbomen in groenzone aan binnenzijde, haag langs Rooiseweg loopt door tot aan Landingsweg;
- voetpaden op parkeerterrein begeleiden met lage 2-polige beukenhaag;
- langs boulevard lage taxushaag.

bomen

- nieuwe bomen moeten gebiedseigen zomereiken/gewone eiken zijn;
- in bestaande en nieuwe laurierhaag verspreid opgaande eiken;
- achter beukenhaag langs Rooiseweg verspreid opgaande eiken;
- op parkeerterrein patroon van eiken met voldoende ruime plantvakken.

boulevard

- heldere belijning straatwerk;
- eigen groenbehandeling met taxushagen en zuileiken of bloesembomen.



referentiefoto boulevard (meubelboulevard 's-Hertogenbosch)

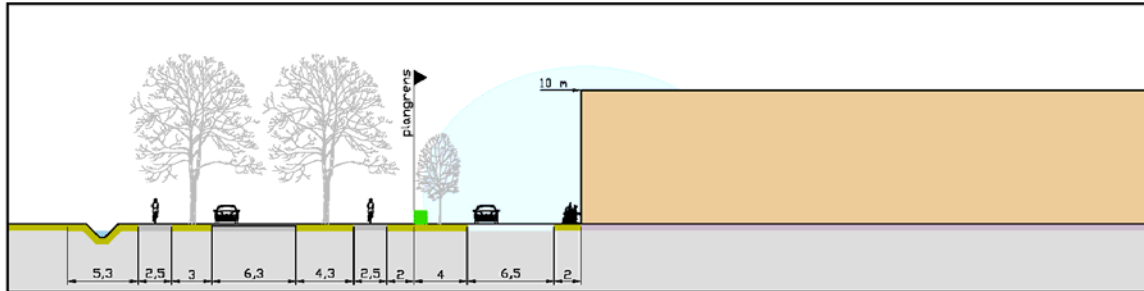


referentiefoto hagen en parkeren (meubelboulevard 's-Hertogenbosch)

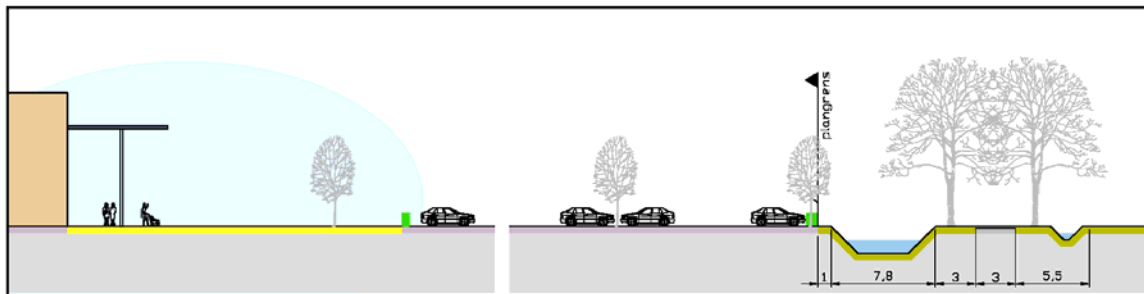
4.2 hoofdstructuur beeldkwaliteitsplan - principeplan



4.3 doorsneden



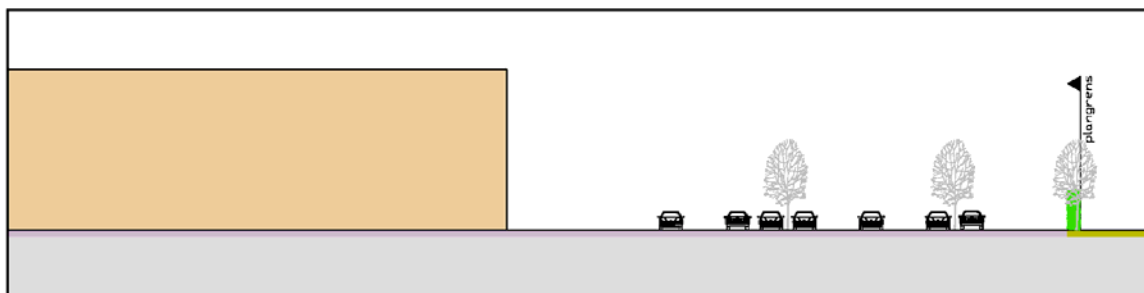
profiel Rooiseweg



profiel boulevard - parkeerterrein - Scheidingsweg



profiel zijde Landingsweg



profiel oostzijde (achter-) perceelsgrens

Profiel Rooiseweg

Vanwege de veiligheid blijft het bestaande hekwerk bestaan. Aan de binnenzijde komt een lage 3-polige beukenhaag en een zone met grassen waarin verspreide eiken. De hoek van het gebouw krijgt eveneens een groene voet van ca. 2 meter met grassen.

Profiel boulevard - Scheidingsweg

De boulevard wordt omzoomd met een taxushaag van ca. 1 meter hoog. Op de boulevard komt een rij zuileiken of bloesembomen. Op het parkeerterrein komt een patroon van eiken met voldoende ruime plantvakken. Op de perceelsgrens staat op het achterste deel reeds een volwassen laurierhaag van ca. 2,5 meter hoog en ca. 1 meter breed. Op het overige deel zal eveneens een laurierhaag worden geplant. Over de gehele lengte van de perceelsgrens zullen ook verspreide eiken in de haag worden geplant.

Profiel zijde Landingsweg

Deze zijde met het bestaande bosje blijft onveranderd.

Profiel achterzijde

De bestaande laurierhaag blijft gehandhaafd. De bestaande beukenveren worden verwijderd vanwege de schaduwshade en vervangen door eiken. Op het parkeerterrein komt een patroon van eiken met voldoende ruime plantvakken.

4.4 aanpassing huidige inrichting terrein aan hoofdstructuur beeldkwaliteitsplan

De hierna volgende 3D impressies geven een praktische doorvertaling van het principe beeldkwaliteitsplan voor de bestaande situatie. Deze 3D impressies moeten uiteraard nog gevolgd worden door werktekeningen. De praktische uitwerking op kortere termijn houdt in ieder geval in:

- de randgroenstructuur met hagen en bomen;
- de bomen in een groene voet op het parkeerterrein;
- de hagen langs de looppaden op het parkeerterrein;
- de aanleg van de boulevard in combinatie met de upgrading van de gevels. Daartoe wordt onder meer de bestaande bedrijfswoning afgebroken. De tentshowplaats (met houtsnippers) blijft gehandhaafd.

4.5 3D impressies





3D impressie, huidige situatie



3D impressie, huidige situatie, zonder laanbomen



3D impressie, toekomstige situatie (upgrading), met rondom 'groen kader'



3D impressie, toekomstige situatie (upgrading), inclusief terreininrichting (boulevard en bomen)





3D impressie, huidige situatie vanaf Scheidingsweg



3D impressie, huidige situatie hoek Rooiseweg - Scheidingsweg



3D impressie, huidige situatie, zonder laanbomen



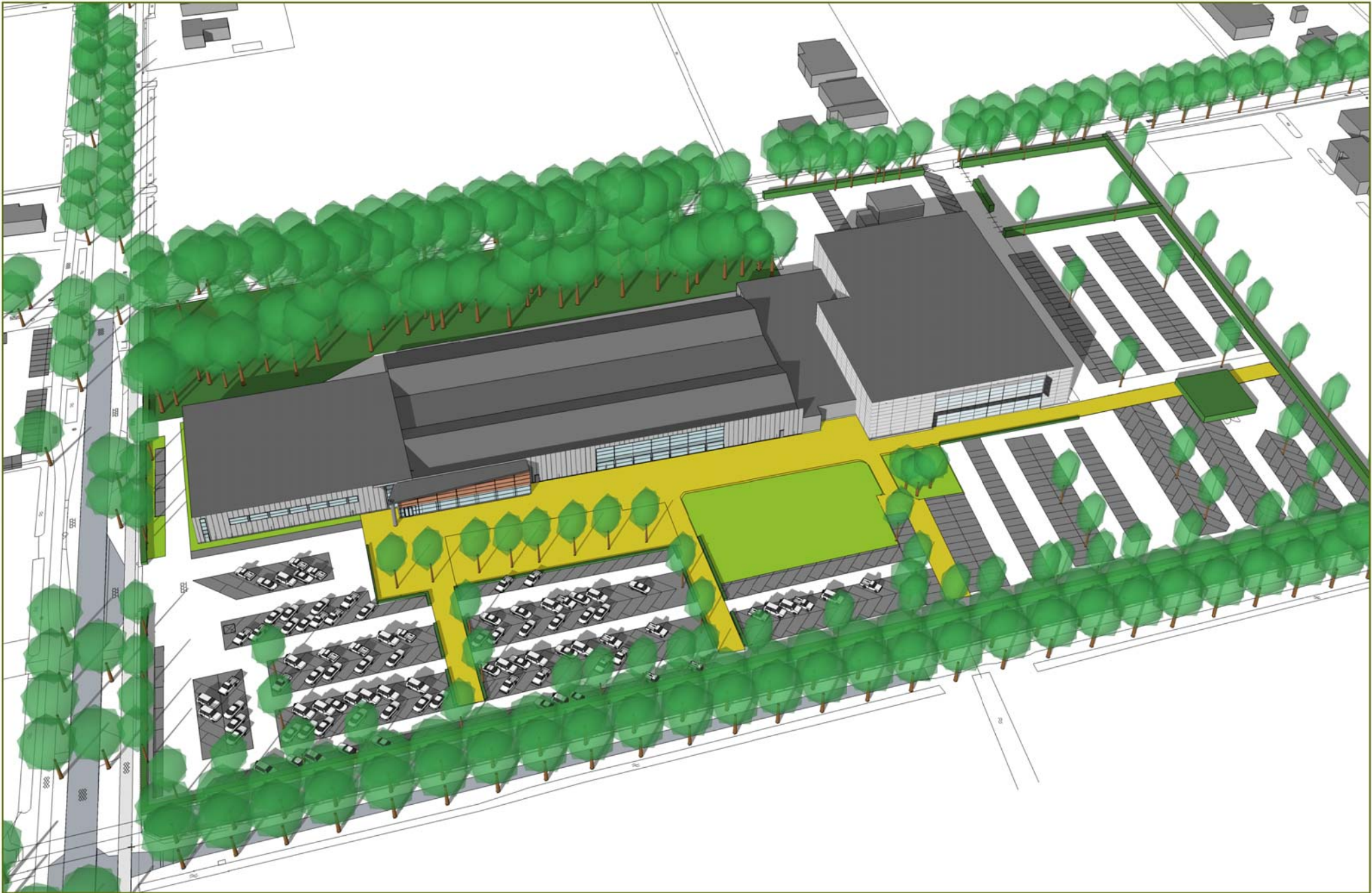
3D impressie, huidige situatie, zonder laanbomen



3D impressie, toekomstige situatie (upgrading), inclusief terreininrichting en nieuwe erfafscheiding

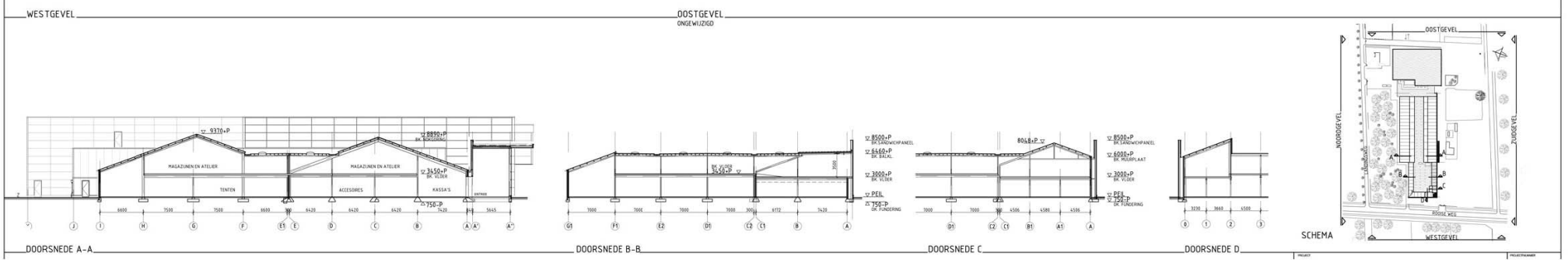
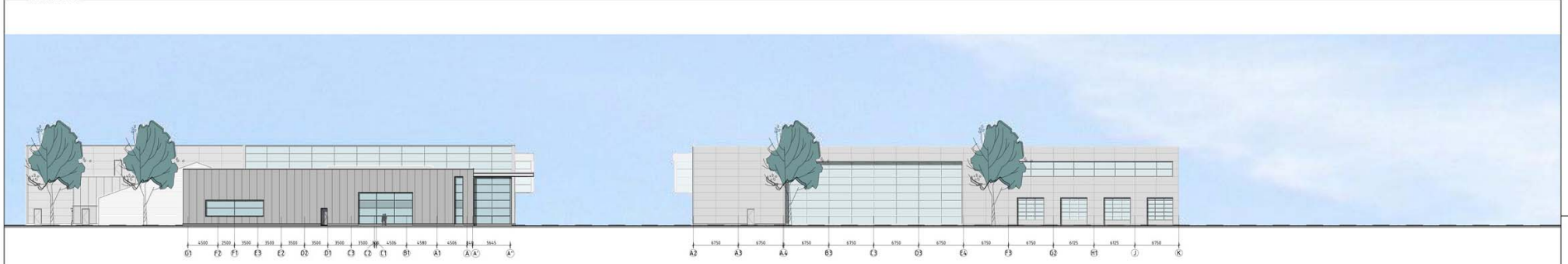
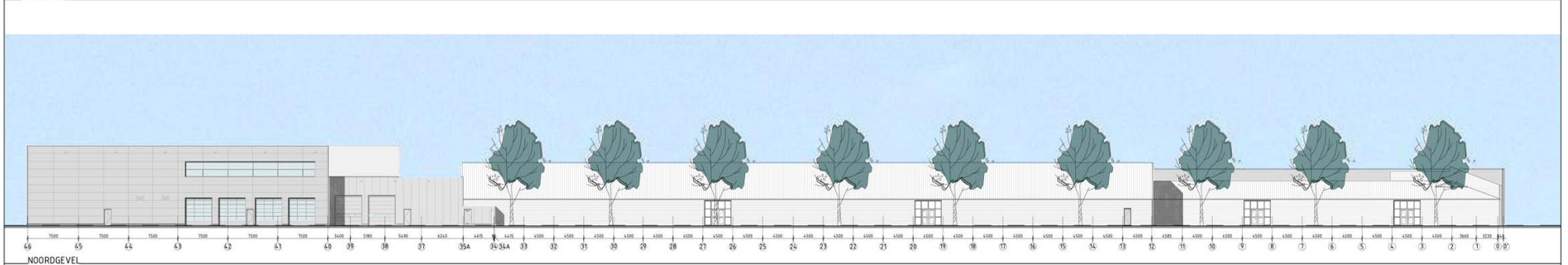
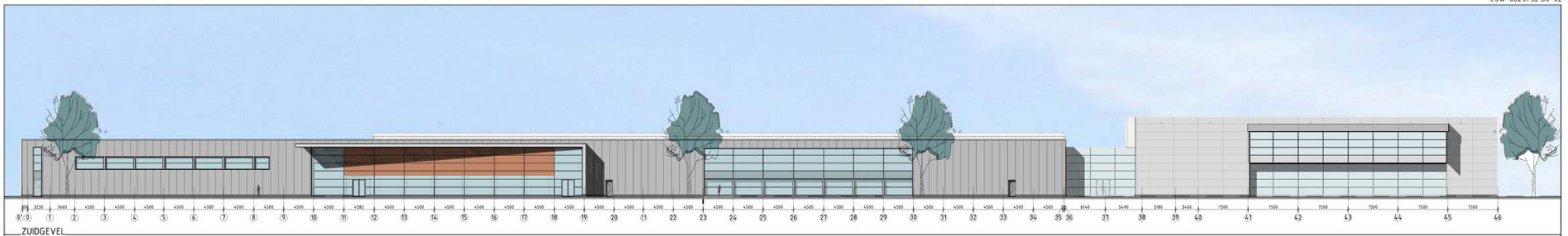


3D impressie, toekomstige situatie (upgrading), inclusief terreininrichting en nieuwe erfafscheiding



4.6 schetsontwerp gevels

CSW-0820/32 00-02



46

definitief ontwerp gevels Omni Architecten

4.7 eventuele 2^e fase

Voorliggend beeldkwaliteitsplan betreft de upgrading van de bestaande oudere bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan is zodanig dat sprake kan zijn van een afgeronde situatie.

Naast de upgrading houdt het bedrijf De Wit rekening met een uitbreiding. Deze uitbreiding wordt aangeduid als '2^e fase'. Deze uitbreiding moet nog nader geconcretiseerd worden en zal pas over enkele jaren aan de orde komen.

De consequenties van deze uitbreiding voor wat betreft de compensatie van het bosje, de verkeersafwikkeling, het parkeren en de relatie met de vestiging Rooiseweg 19 zullen pas in het kader van het bouwplan '2^e fase' aan de orde komen.



