

Bestemmingsplan 'Venushoek 2D en 4'

Gemeente Schijndel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Venushoek 2D en 4'

Gemeente Schijndel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X03239.055513_1_5
Datum:	06 juli 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer en mevrouw Van der Spank De heer F. van Esch
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Grietje Pepping, Marjolijn Raymakers, Natasja de Vroom
1e Concept:	25 juni 2010
2 ^e Concept:	13 juli 2010
Voorontwerp:	november 2010, februari 2011
Ontwerp:	24 februari 2011
Vaststelling:	april 2011
Vastgesteld:	In de vergadering van 30 juni 2011
Trefwoorden:	BIO, kwaliteitsverbetering, woningbouw, wonings- plitsing, schijndel.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (3)
Beknopte inhoud:	Realisatie woningbouw in het kader van het Buiten- gebied in ontwikkeling beleid aan de Venushoek 2d en 4 te Schijndel.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied	7
2.3 Vigerende regeling	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
4. MOTIVERING	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Beleidsanalyse	13
4.2.1 Rijksbeleid	13
4.2.2 Provinciaal beleid	14
4.2.3 Doorwerking van provinciaal beleid	22
4.2.4 Gemeentelijk beleid	23
4.3 Toets aan de waarden	27
4.3.1 Flora- en fauna	27
4.3.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	31
4.3.3 Archeologische waarden	32
4.4 Waterparagraaf	34
4.5 Milieuhygiënische aspecten	38
4.5.1 Bedrijven en milieuzonering	38
4.5.2 Geluidhinder	44
4.5.3 Bodem	45
4.5.4 Externe veiligheid	46
4.6 Financieel-economische haalbaarheid	50

5. JURIDISCHE PLANOPZET	51
5.1 Algemene opzet	51
5.2 Toelichting op de regels	52
5.3 Toelichting op de verbeelding	54
5.4 Bestemmingen op verbeelding	54
 6. OVERLEG EN INSPRAAK	 55
6.1 Inspraak	55
6.2 Overleg	55
6.3 Vaststellingsprocedure	56
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Provinciaal beleid	
Bijlage 2: Artikel 1.2.1., 1.2.2. en paragraaf 2.1 van de Verordening ruimte fase 2	
Bijlage 3: Reactie vooroverleg Waterschap Aa en Maas	
Bijlage 4: Reactie vooroverleg VROM-Inspectie	
Bijlage 5: Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Venushoek 2d en 4	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Familie Van der Spank is de eigenaar van het perceel aan Venushoek 4 te Schijndel, familie Vermeer is eigenaar van het naastgelegen perceel aan Venushoek 2D. Beide families hebben een agrarisch bedrijf en willen door omstandigheden stoppen met hun agrarische activiteiten. Omdat sloop en sanering van het agrarisch bedrijf kapitaalvernietiging zou zijn, hebben ze een adviesbureau gevraagd wat de mogelijkheden zijn voor een sloop-bonusregeling. Na twee gemotiveerde principeverzoeken en overleg met de gemeente is gekozen voor woningbouw in ruil voor sloop en sanering van de agrarische bedrijven.

Op 20 december 2005 heeft de provincie Noord-Brabant de beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte' vastgesteld (gedeeltelijk herzien in 2006). Deze regeling houdt in dat na sloop van agrarische bedrijfsruimte en het inleveren van milieurechten voor intensieve veehouderij (fosfaatrechten) de mogelijkheid wordt geboden om ter compensatie van de sloop woningen terug te bouwen. Voor iedere 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsruimte mag de eigenaar één woning ter compensatie terugbouwen.

Beide families hebben de mogelijkheden bekeken om via de Ruimte-voor-Ruimte regeling hun bedrijf te beëindigen en in ruil daarvoor een woning te bouwen op de beide percelen. Na onderzoek is gebleken dat zij niet kunnen voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Er is daarom in overleg met de gemeente Schijndel bekeken of er andere mogelijkheden zijn om de gewenste kwaliteitsverbetering (o.a. ontstening) tot stand te laten komen. Uiteindelijk is besloten dat er één extra woning gerealiseerd kan worden op het perceel Venushoek 2d en één extra woning op het perceel Venushoek 4 volgens de Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) nota van de provincie Noord Brabant. Dat betekent dat er een bepaalde kwaliteitswinst plaats dient te vinden en in ruil daarvoor mogen beide families één extra woning realiseren. De kwaliteitswinst bestaat uit de ontstening van de beide percelen. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bestemming wordt aangepast. Daarnaast zullen beide families een financiële bijdrage leveren aan de gemeente Schijndel. Deze financiële bijdrage wordt door de gemeente Schijndel gebruikt om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit (groenprojecten, extensieve recreatie etc.).

Naast de bouw van twee BIO-woningen op beide percelen wordt de boerderij op het perceel Venushoek 4 gesplitst. Dat betekent dat er op het perceel Venushoek 4 in totaal 3 woningen komen. Voor de splitsing van de boerderij is geen extra bijdrage nodig.

Deze ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. BRO is gevraagd om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarmee bovengenoemde ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Schijndel, in het buitengebied. Het plangebied wordt gevormd door de percelen aan Venushoek 2D en 4. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de straat Venushoek en de perceelsgrenzen van het terrein.



Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'De bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende haalbaarheidsaspecten zoals milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingsplan uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het plangebied.

2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

De percelen aan Venushoek 2D en 4 behoren tot het bebouwingscluster Schootsestraat- Venushoek – Putsteeg zoals beschreven in de gebiedsvisie Schijndel¹.

De bebouwingsconcentratie wordt gevormd door een aantal bebouwingslinten ten zuidwesten van de kern Schijndel; Schootsestraat, Venushoek en Putsteeg. Het gebied valt binnen het besloten kampen-broeklandschap. De linten grenzen aan het voormalige kampen landschap. De verkavelingstructuur van het kampen landschap is kleinschalig en grillig. De kleinschaligheid van het landschap voert de boventoon in het landschapsbeeld.

De concentratie in zijn geheel kan onder de noemer 'Lintkernrand' worden geschaard. De afzonderlijke linten vormen ruimtelijk twee typen. De Schootsestraat heeft een doorstroombaanfunctie voor verkeer, het lint heeft zich daarom anders ontwikkeld. De Venushoek en Putsteeg hebben een landelijker uitstraling.

Alle linten zijn tweezijdig bebouwd. De bebouwing bestaat uit karakteristieke boerderijen waarvan enkele nog een agrarische functie hebben en enkele dienst doen als woning. De rooilijn van de woningen verspringt. Achter de woningen zijn veelal opstallen gesitueerd, waarvan een aantal buiten gebruik is. Dit geeft het lint op enkele plaatsen een rommelige aanblik.

De linten worden hoofdzakelijk begeleid door populieren. Waar deze laanbeplanting ontbreekt, komt variabele erfbeplanting voor. Dit doet zich voor op de Venushoek en de Putsteeg. Tussen de bebouwing is er zicht op het landelijk gebied en doorzichten naar kern Schijndel. De kleinschalige verkavelingsopzet is nog merkbaar in het gebied en geeft het achterliggende landschap een besloten en gevarieerd karakter. Aan de Venushoek staan enkele opstallen van (agrarische) bedrijven dusdanig dicht bij elkaar dat de doorzichten naar het achtergebied hierdoor wordt beperkt.

¹ Gebiedsvisie Schijndel, gemeente Schijndel (rapportnr. 213x00118.039911_1). BRO, 19 juli 2007.

Zoals eerder vermeld betreft het plangebied de percelen aan Venushoek 2D en 4. Het perceel aan Venushoek 4 wordt niet begrensd door hagen. De bebouwing op het perceel bestaat uit een karakteristieke langgevelboerderij die dienst doet als woning. Achter de woning zijn een pand waarin een kantoor is gevestigd en drie bedrijfsopstallen aanwezig. De drie opstallen hebben een oppervlakte van 664 m², 672 m² en 215 m². Het perceel is grotendeels verhard. Het intensieve veehouderijbedrijf is niet meer in werking. Een deel van de bedrijfsopstallen wordt gebruikt voor paardenhouderij.

Het perceel aan Venushoek 2D heeft een oppervlakte van circa 12.500 m² en wordt gedeeltelijk begrensd door hagen. De bebouwing op het perceel bestaat uit een karakteristieke boerderij die dienst doet als woning. Achter de woning is een aantal bedrijfsopstallen, waaronder stallen, schuren en voedersilo's, gesitueerd. Een deel van de opstallen is voor de intensieve veehouderij in gebruik, het andere deel voor de extensieve veehouderij. Één van de schuren is als caravanstalling in gebruik. De panden hebben tezamen een oppervlakte van circa 1.400 m². Het voorste gedeelte van het perceel is grotendeels verhard, het achterliggende deel is onverhard en in gebruik als weide.

2.3 Vigerende regeling

Op dit moment is het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" van de gemeente Schijndel het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben goedkeuring onthouden aan diverse planonderdelen van dit plan.

Hierdoor heeft de raad inmiddels het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening 2008" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten op 14 juli 2009 gedeeltelijk goedgekeurd.

Om te bepalen wat de mogelijkheden voor wat betreft het bestemmingsplan op dit moment binnen het plangebied zijn, dient aldus gekeken te worden naar de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000", voor zover daar geen goedkeuring aan is onthouden en de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening 2008". De voorschriften waar goedkeuring aan is onthouden, zijn niet van kracht, waardoor er wat dat betreft gekeken moet worden naar de voorschriften uit het bestemmingsplan "Buitengebied 1983".

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch bouwblok' en 'Agrarisch gebied' waardoor de gronden bestemd zijn voor agrarische bedrijfsdoel-einden.

3. PLANBESCHRIJVING

De families Van der Spank en Vermeer zijn voornemens te stoppen met hun agrarische activiteiten en woningbouw te realiseren op hun percelen. Daarvoor gaan zij gebruik maken van de nota Buitengebied in ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant. De nota Buitengebied in ontwikkeling wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.2. In dit hoofdstuk wordt alleen ingegaan op de regeling uit die nota die betrekking heeft op de realisatie van woningen.

In principe zijn BIO-woningen te vergelijken met Ruimte-voor-Ruimte (RvR) woningen. Het verschil is dat er andere voorwaarden aan hangen, maar de essentie blijft hetzelfde. Het uiteindelijke doel is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het verschil is dat BIO-woningen niet altijd gekoppeld zijn aan de sanering van bebouwing, maar kan dat ook een investering zijn in groenprojecten. Bijvoorbeeld de aanleg van een houtwal of het afmaken van laanbeplanting. In principe is het zo dat alle functies met uitzondering van de volgende functies niet in het buitengebied thuishoren:

- agrarisch;
- landschap, cultuurhistorie;
- natuur en water;
- recreatie.

Alle andere functies (wonen, bedrijvigheid e.d.) zijn niet aan het buitengebied gebonden en dus ook in principe ook niet gewenst in het buitengebied. Toch zijn deze functies in sommige gevallen inpasbaar in het buitengebied en wel in bebouwingsconcentraties. Bebouwingsconcentraties bestaan vaak uit verschillende functies die redelijk dicht bij elkaar zijn gelegen (20 – 30 functies). Omdat er reeds verschillende functies plaats vinden is het voor nog aanwezige agrarische bedrijven moeilijk om zich op een reguliere manier uit te breiden. Op deze plekken zouden dus andere functies een plek kunnen hebben. Een voorbeeld hiervan zijn woningen of kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. Om deze nieuwe functies te realiseren dient er wel een bijdrage te worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent ook meteen dat de ontwikkeling van deze functies gekoppeld moeten zijn aan een ruimtelijke kwaliteitswinst-project (bijvoorbeeld een groen- of saneerproject). Ontstening van het buitengebied is de hoofddoelstelling vanuit de provincie Noord-Brabant en ligt dan ook ten grondslag aan de nota Buitengebied in Ontwikkeling. De gemeente Schijndel neemt deze hoofddoelstelling over. In dit geval worden dan ook de bedrijfsgebouwen die op beide percelen aanwezig zijn gesloopt.

De familie Van der Spank zal drie bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.562 m² slopen. Daarnaast leveren zij hun milieurechten in. In ruil daar-

voor bouwen zij één woning terug. Ook willen zij hun boerderijgebouw (langgevel-type) splitsen. Het pand heeft weliswaar geen cultuurhistorische waarde, maar is wel karakteristiek voor de omgeving. Tenslotte betreft het gebouw een herbouw van een jaren '20/'30 boerderij. Omdat zij een dusdanige kwaliteitswinst boeken (zij slopen meer dan 1.000 m²) is met de gemeente overeengekomen dat zij de bestaande boerderij mogen splitsen.

Familie Vermeer zal de bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn ten behoeve van intensieve veehouderij (gezamenlijke oppervlakte 807 m²) slopen en hun milieurechten inleveren. De familie Vermeer wil in ruil daarvoor één woning realiseren. Naast de extra woning willen zij de bestaande woning uitbreiden. Dit onderdeel past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan en vormt dus geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Het agrarisch bedrijf van familie Vermeer bestaat uit een intensieve veehouderij-tak en een extensieve veehouderij-tak. Ook de stallen voor de extensieve veehouderij en de stal die nu wordt gebruikt als caravanstalling worden gesloopt. In totaal slopen zij 1.319 m² aan bedrijfsgebouwen en verwijderen zij 290 m² aan sleufsilos.

In ruil voor de sloop en de financiële bijdrage mag er op de locatie Venushoek 2D een woning worden gebouwd met een inhoud van 900 m³ en een bijgebouw van 100 m². Op de locatie Venushoek 4 wordt een woning gerealiseerd met een inhoud van 900 m³ met een bijgebouw van 200 m². Voor de twee woningen in de boerderij mag voor elk een bijgebouw worden gerealiseerd van 100 m². De bijgebouwen van de boerderij mogen worden samengevoegd.

De twee locaties liggen in een bebouwingsconcentratie en sluiten aan op het bebouwingspatroon in het lint. Het verdichte bebouwingslint en open achterland is een van de karakteristieken van het aanwezige cultuurlandschap. De overgang tussen en visuele relatie met het open achterland en het bebouwingslint is waardevol om de landschappelijke karakteristiek inzichtelijk te maken/houden. Zichtlijnen vanaf de weg dienen dan ook behouden en/of versterkt te worden. De openheid van het achterland zal gewaarborgd dienen te worden en de sloop van de stallen zorgt er op deze locatie voor dat de openheid versterkt wordt. De initiatiefnemers hebben de intentie om streekgebonden te bouwen, wat de beeldkwaliteit van het lint ten goede komt. De ruimtelijke ingreep zal altijd moeten leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Belangrijk voor de toekomstige ontwikkelingen van de landelijke linten Venushoek en Putsteeg is dat ze een groene uitstraling behouden en een duidelijke relatie met de kernrand behouden.

De stedenbouwkundige schets geeft aan dat er twee woningen gebouwd kunnen worden. Voorwaarden hiervoor zijn:

- de huidige woning blijft beeldbepalend waarbij het erf minder verhard wordt. De twee nieuwe woningen staan naast de huidige woningen, in dezelfde rooilijn als de bestaande woningen;
- voor de woningen wordt geen laanbeplanting geplaatst door de geringe ruimte voor de huizen;
- voor een goede landschappelijke inpassing worden langs delen van de perceelgrenzen groenstructuren aangebracht zodat de groene uitstraling van het lint Venushoek behouden blijft;
- de delen van de percelen die achter de achterrooilijn liggen blijven in de toekomst grasland ter voorkoming van verdere verdichting van het achtergebied door mogelijk opgaand groen van tuinen. De openheid tussen de bebouwingsconcentratie Venushoek en de kernrand van Schijndel is een kernkwaliteit van het gebied en wordt zo versterkt.

De initiatiefnemers hebben een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente, waarmee een financiële bijdrage (bijdrage ruimtelijke ontwikkeling) is gewaarborgd. De gemeente zal deze inkomsten gebruiken voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. De besteding van deze opbrengsten is in de structuurvisie 'Gebiedsvisie Schijndel' gespecificeerd en verantwoord.

4. MOTIVERING

4.1 Inleiding

Een motivering van een nieuw initiatief in het buitengebied vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

- Toets aan het bestaande beleid;
- Toets aan de waarden in het gebied;
- Toets aan de milieuhygiënische aspecten.

In dit hoofdstuk worden deze onderdelen opeenvolgend behandeld.

4.2 Beleidsanalyse

Deze paragraaf geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

4.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte² geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt het landelijke restrictieve woningbouwbeleid losgelaten. Het taboe “niet bouwen in het buitengebied” wordt doorbroken en is bespreekbaar in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte en het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Door toepassing ziet het rijk kansen voor de ontwikkeling van meer kwaliteit en vitaliteit in het buitengebied van Nederland. Het ontwikkelen van meer kwaliteit en vitaliteit is echter wel regionaal maatwerk waardoor het als een taak voor de provincies wordt gezien om de kaders voor het bouwen in het buitengebied op te stellen. De Nota Ruimte geeft alleen een aantal uitgangspunten voor het opstellen van dit kader zoals landschappelijke inpassing, het projectont-

² Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

werp en de financiering. Bij voorkeur dient aangesloten te worden bij bestaande bebouwingspatronen zoals bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

Conclusie nationaal beleid

De voorgestane ontwikkeling past binnen de kaders die de Nota Ruimte stelt. Er wordt dan wel geen gebruik gemaakt van de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling, maar de essentie blijft hetzelfde. Ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied staan voorop. Door sloop van de bebouwing wordt daaraan voldaan. Er wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingspatronen doordat het plangebied gelegen is binnen een bebouwingsconcentratie. De splitsing van de boerderij zorgt voor behoud van cultuurhistorische waarden in het buitengebied.

4.2.2 Provinciaal beleid

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte Noord Brabant (fase 1). Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeente rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwvragen voor een intensieve veehouderij. De verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-Ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (Integrale zonering, glas TOV)

Ecologische hoofdstructuur

De regels voor de bescherming van de ecologische hoofdstructuur verwijzen naar de beschrijving van de waarden en kenmerken van de verschillende natuurgebieden in het Natuurbeheerplan. Voor natuurcompensatie zijn nadere regels te vinden in de Beleidsregel Natuurcompensatie.

Ruimte-voor-Ruimte

De verordening bevat een basisregeling en geeft GS de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 is voorlopig aangewezen als nadere regeling.

Ontwerp fase 2

Met ingang van 24 juni 2010 moet bij het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ook rekening gehouden worden met het ontwerp van de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 2.

De paraplunota is met ingang van 1 juni 2010 ingetrokken worden.

Dat betekent niet dat daarmee ook alle plannen en beleidsnota's die via de Paraplunota gebundeld waren vervallen zijn. Zij vormen niet langer het directe beoordelingskader voor gemeentelijke plannen. Het provinciale beleid zoals dat in de interimstructuurvisie en paraplunota is opgenomen is in de bijlage van dit rapport weergegeven.

Doorwerking Verordening ruimte fase 2

De gemeente Schijndel is gelegen in een landelijke regio. Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

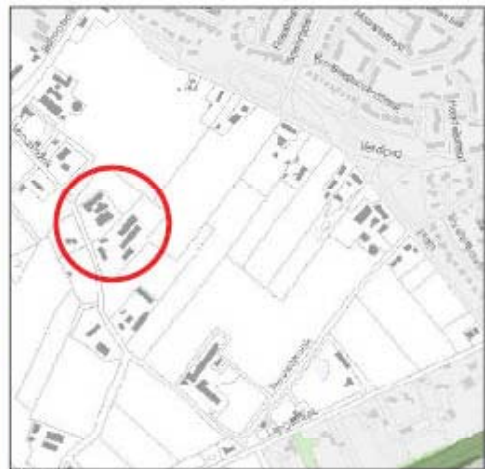
De bebouwingsconcentratie Schootsestraat - Venushoek - Putsteeg en daarmee het plangebied is in de zone aangemerkt als agrarisch gebied. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de reconstructiezone verwevingsgebied. Ook heeft de provincie dit gebied aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Hieronder zijn de verschillende zones die van belang zijn beschreven. De uitsneden van de Verordening ruimte fase 1 en 2 zijn op pagina 16 en 17 opgenomen.

Agrarisch gebied

Binnen agrarische gebieden kunnen gemeenten er voor kiezen om beleid te formuleren om de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie na te streven óf in hoofdzaak de agrarische economie. In dit geval kiest de gemeente Schijndel in de gebiedsvisie Buitengebied in ontwikkeling (zie gemeentelijk beleid) voor het eerste inzetten op de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

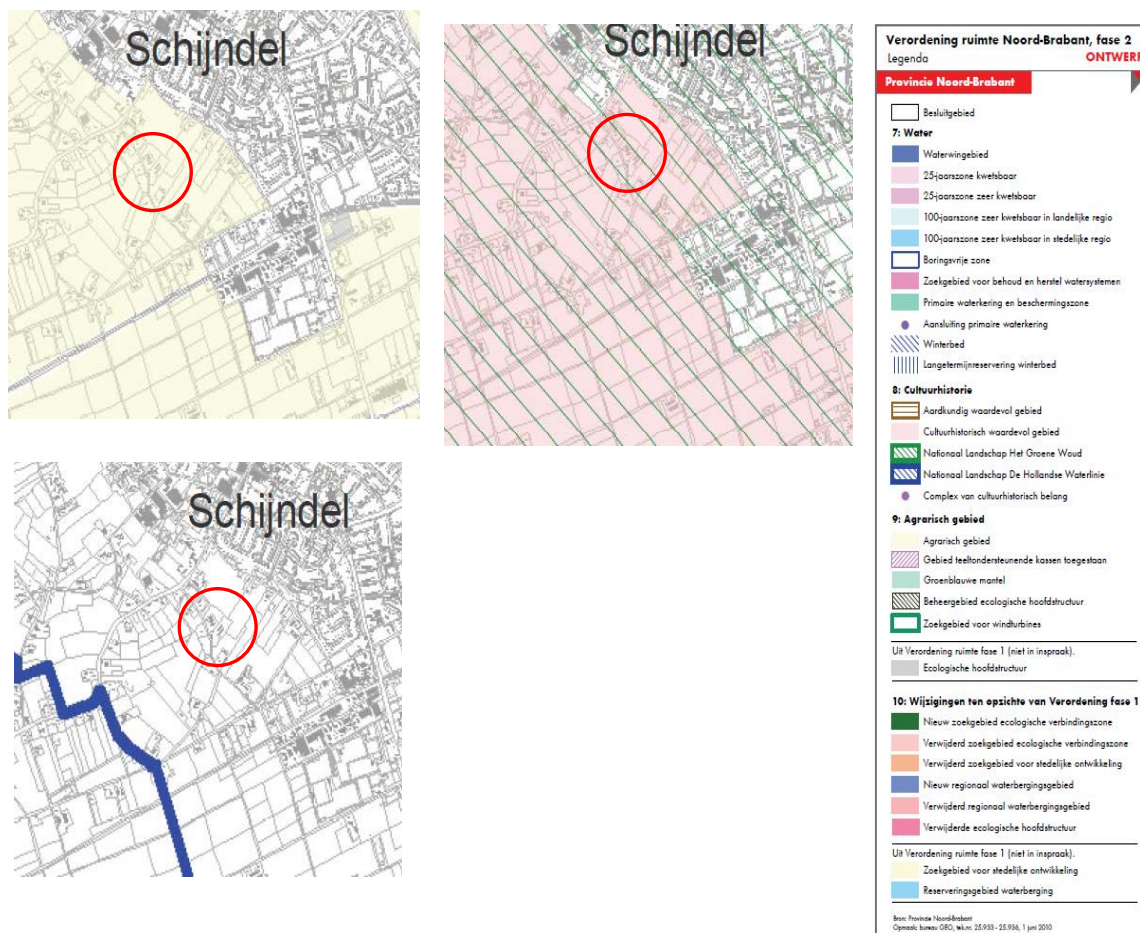
Onder voorwaarden (o.a. Ruimte-voor-Ruimte en Rood-met-Groen³) is het mogelijk om in deze gebieden woningen te realiseren. Door kwaliteitsverbetering plaats te laten vinden kan binnen een bebouwingsconcentratie die is gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Binnen bebouwingsconcentraties die in de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied zijn gelegen is dit mogelijk tot 1 juni 2011. Door de ligging in het agrarisch gebied betekent dit dat het bestemmingsplan, dat de verantwoording bevat om de twee woningen te realiseren, voor 1 juni 2011 vastgesteld dient te worden.

³ Kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in artikel 1.2.1., waarbij niet voldoen hoeft te worden aan het tweede lid onder a.



Reconstructie

In de Verordening ruimte is de reconstructiezonering overgenomen uit de reconstructieplannen. Zoals op onderstaande figuur is te zien is het plangebied gelegen in verwevingszone. In verwevingszones kunnen intensieve veehouderijbedrijven onder voorwaarden uitbreiden tot maximaal 1,5 hectare. In verwevingszones geldt dat er meer ruimte is voor verschillende functies zolang deze niet strijdig zijn met elkaar.



Zorgvuldig ruimtegebruik

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaan stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. De provincie spreekt hier over het gebruik volgens de SER-ladder (zie kader).

De SER-ladder houdt het volgende in:

“De SER introduceerde de ladder in 1999 in zijn Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt”.

(bron: SER 2008)

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen – zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (de ondergrondse ruimte) – bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever kan worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. Daarom wil de provincie meervoudig gebruik van de ruimte stimuleren.

Rood-met-Groen-koppeling

In de toelichting van de Verordening ruimte is tekst opgenomen ten aanzien van stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De provincie Noord-Brabant vereist sinds 1 juli 2005 dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (Rood-met-Groen-koppeling).

De Rood-met-Groen-koppeling is in algemene termen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze heeft uitsluitend betrekking op nieuwe ruimtelijke plannen voor stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onder rood wordt verstaan alle vormen van stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in de Verordening ruimte: wonen, werken en de diverse stedelijke voorzieningen die een nieuw ruimtebeslag leggen buiten het bestaand stedelijk gebied. Onder groen

wordt verstaan alle projecten die zijn gericht op een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de in de gemeente aanwezige kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. Meer concreet denkt de provincie bij de Rood-met-Groen-koppeling aan het ontwikkelen of versterken van de natuur en het landschap in het buitengebied van desbetreffende gemeente of in de naaste omgeving van deze gemeente. Waar mogelijk wordt uitgegaan van multifunctioneel gebruik waarbij naast aandacht voor natuur en landschap ook aandacht is voor water, cultuurhistorie, recreatie, agrarisch medegebruik e.d. dit alles voor zover dat niet in strijd is met de zorgplicht voor kwetsbare natuur of afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke kwaliteit.

In de praktijk blijken er verschillende mogelijkheden te zijn om 'rood' met 'groen' te koppelen. Zo zijn er integrale Rood-met-Groen-projecten. De waardevermeerdering van stedelijke functies (bijvoorbeeld woningen) ten gevolge van de ontwikkelde waardevolle groene omgeving wordt ingezet voor de financiering van groene omgevingskwaliteit. In het geval van kleinere groenprojecten kan gekozen worden voor storting van een financiële bijdrage in een groenfonds.

De gemeente kan haar beleid betreffende de Rood-met-Groen-koppeling vastleggen in een structuurvisie op grond van artikel 6.24, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Dit geeft haar dan de mogelijkheid om de kosten van de Rood-met-Groen-koppeling te verhalen uit de grondexploitatie van het bestemmingsplan dat de 'rode' ontwikkeling mogelijk maakt. In de structuurvisie geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen een bijdrage (kunnen) leveren aan een kwaliteitsverbetering van het buitengebied en welke kwaliteitsverbetering van het buitengebied de gemeente nastreeft. Bij voorkeur omhelst de visie tevens een programma van concrete projecten voor de komende jaren en wordt ingegaan op de (financiële) middelen om dit programma te realiseren.

De gemeente kan een zogenaamd groenfonds instellen waarvoor de basis moet liggen in de gemeentelijke structuurvisie. Zo'n fonds wordt gevoed door aan de uitgifte van grond voor rode functies een vast bedrag per m² of een vast percentage te koppelen. Dit bedrag wordt dan gestort in het groenfonds dat ingezet wordt voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Gedacht kan worden aan een bedrag van enkele euro's per m² bruto nieuw ruimtebeslag. Deze wijze van vormgeving van de Rood-met-Groen-koppeling heeft de provinciale voorkeur. Het is een relatief eenvoudig en eenduidig systeem en het is eenvoudig te monitoren. Te geleger tijd kan bezien worden of het wenselijk is om te komen tot een regionaal groenfonds. Gemeenten zijn overigens vrij om al dan niet te kiezen voor regionale fondsvorming.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeren in landschap

Gemeenten of initiatiefnemers dienen bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zorg te dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Naast het feit dat er rekening gehouden dient te worden met zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimtelijke ontwikkeling, dient er bij elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied een landschappelijke investering gedaan te worden. Deze landschapsinvestering dient financieel, juridisch en feitelijk verzekerd te zijn. De ruimtelijke ontwikkeling dient dan ook gepaard te gaan met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving.

In zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling dient de financiële bijdrage te bestaan uit 5% van de kosten van de aanleg van voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Wat betreft een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied (en ook zoekgebieden stedelijk gebied en gebieden integratie stad-land), dienen deze ontwikkelingen 50% van de waardevermeerdering van de betrokken gronden, welke ontstaat als rechtstreeks gevolg van een of meer bepalingen van een bestemmingsplan, te investeren in het landschap.

Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties

Wanneer een initiatief om één of meer woningen te realiseren goed onderbouwd en gemotiveerd is, is het mogelijk om deze te realiseren in een bebouwingsconcentratie. Uit deze onderbouwing/motivering dient te blijken dat:

- de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 1.2.1. van de Verordening ruimte fase 2;
- toepassing wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 1.2.2. van de Verordening ruimte fase 2.
- Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woning is verzekerd door een beeldkwaliteitsplan of daarmee vergelijkbaar instrument.
- Dat er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in paragraaf 2.1. van de Verordening ruimte⁴.

De hierboven aangehaalde regels zijn van toepassing voor bebouwingsconcentraties die zijn gelegen in zoekgebieden stedelijk gebied of binnen een gebied dat is aangewezen als integratie stad-land.

⁴ De bedoelde paragrafen en artikel zijn opgenomen in dit bestemmingsplan als bijlage 2.

De provincie heeft echter een tijdelijke regel opgenomen ten aanzien van bebouwingsconcentraties die binnen groenblauwe mantels of agrarisch gebied zijn gelegen (niet zijnde landbouwontwikkelingsgebieden of een vestigingsgebied). Tot 1 juni 2011 is het mogelijk om van deze regeling gebruik te maken. Dat wil zeggen, een bestemmingsplan dat een dergelijke ontwikkeling mogelijk maakt, vastgesteld zijn voor of op 1 juni 2011.

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als een gebied met cultuurhistorische waarden. Het plangebied valt in drie cultuurhistorisch waardevolle gebieden, te weten:

- De Geelders en Gemonde;
- Groene Woud;
- Meierij.

De cultuurhistorische waardevolle gebieden die binnen de provincie aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening ruimte. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0). De begrenzing van de cultuurhistorische landschappen is gebaseerd op basis van de selectie van de samenhangende cultuurhistorische vlakken binnen gebieden met Belvedere status, de landgoederengebieden, de overlaatgebieden in Brabant, De nationale Landschappen (Het Groene Woud), de Nationale Parken, de oude zandlandschappen en de defensielandschappen.

De regeling voorziet erin dat de cultuurhistorisch waardevolle beschreven waarden en kenmerken in zo concreet mogelijk termen worden beschermd.

Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. Alle verschillende waarden en kenmerken die in de cultuurhistorisch waardevolle gebieden aanwezig zijn, kunnen worden ondergebracht in een vijftal hoofdcategorieën. Onderstaand schema geeft per categorie voorbeelden van handelingen die de beschreven waarden en kenmerken kunnen aantasten. Om in een bestemmingsplan per (deel-)gebied de juiste bescherming op te nemen zal het nodig zijn deze opzet verder toe te spitsen (variëren, verfijnen en/of aanvullen) aan de hand van de concrete beschrijving in de CHW.

Waarden, essentiële aspecten -> Werken en werkzaamheden	Historische bebouwing	Historisch water	Historisch groen	Historisch reliëf	Historische infrastructuur	Historische openheid	Historisch verkeerspatroon
Sloop, gedeeltelijk sloop, ingrijpende aanpassingen.	+						
Graven, verbreden, verdiepen, dempen, tracé verlegging (verlegging is combinatie voorgaande) van waterpartijen of -lopen		+		+			+
Verwijderen of kappen van (opgaande) begroeiing			+				+
Ophogen afgraven, egaliseren.				+			+
Aanleggen, verharderen, verbreden, verwijderen, wijzigen van paden- en wegentracés (wijzigen is een combinatie van voorgaande)					+		+
Aanplant van opgaande begroeiing of toevoegen nieuwe bebouwing.						+	+

+ handelingen die de waarden kunnen aantasten

* Aantasting kan ontstaan door het aanbrengen of verwijderen van begroeiing, waterlopen, greppels, paden of reliëf die als begrenzing dienen van percelen

4.2.3 Doorwerking van provinciaal beleid

Doordat de gemeente Schijndel in een landelijke regio is gelegen betekent dit dat uitbreiding van stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied niet makkelijk is. Voor de landelijke regio geldt dat er in principe alleen gebouwd mag worden voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

De provincie heeft de Groen-met-Rood regeling opgenomen in de toelichting van de verordening. Er is duidelijk aangegeven dat deze mogelijkheid nog wordt geboden, mits het bestemmingsplan voor 1 juli 2011 is vastgesteld. Dit plan voorziet daarin. Met de gemeente Schijndel wordt een overeenkomst aangegaan met betrekking tot afspraken in het kader van ruimtelijke kwaliteitswinst (investeren in landschap). De beide eigenaren van de locaties slopen hun stallen wat voor een groot deel de investering vormt, daarnaast geven zij nog een financiële bijdrage voor groenprojecten. De investering in het landschap is daarmee verzekerd. Het betreft hier zeker geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling, maar een particulier initiatief die onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt door de gemeente Schijndel.

Met dit plan worden 2 nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt en één boerderij wordt gesplitst. De stallen die worden gesloopt hebben geen cultuurhistorische waarde. De boerderij heeft een cultuurhistorische verschijningsvorm. Om die reden mag deze boerderij gesplitst worden. Het cultuurhistorisch waardevolle gebied wordt sterker geaccentueerd door stallen te slopen en het landschap opener te maken.

4.2.4 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Schijndel

De belangrijkste doelstelling van de Gebiedsvisie Schijndel, gebaseerd op de visie 'Buitengebied in ontwikkeling' is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. De economische mogelijkheden uit de gebiedsvisie moeten ondernemers 'verleiden' om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Uit de gebiedsvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen. In de visie vormt het cluster meerdere gemengde open linten, die een groene (landelijke) schil vormen om de kernrand van Schijndel. Belangrijk voor de toekomstige ontwikkelingen van de landelijke linten Venushoek en Putsteeg is dat ze een groene uitstraling behouden en een duidelijke relatie met de kernrand behouden (zichtlijnen).

In de visie wordt gestuurd op een geleidelijke transformatie naar 'landelijk woonlint'. Het blijft daarbij het mogelijk om verschillende kleinschalige nieuwe economische functies toe te voegen. Dit wordt echter niet gedaan door een algemene ruimte voor ruimte regeling toe te passen, maar door het stimuleren van landschappelijke inpassing en ontstening. Daar waar ruimte voor ruimte op een specifieke locatie kan helpen knelpunten op te lossen, kan ruimte voor ruimte worden overwogen (Venushoek). Door het handhaven van een achterrooilijn wordt er geïnvesteerd in het landschap. Knelpunten worden eveneens aangepakt middels een landschappelijke inpassing.



Venushoek kan een sterkere structuur krijgen door de voor Schijndel karakteristieke laanbeplanting zo veel mogelijk te versterken. Daarnaast dienen de bebouwingsstructuren van het lint dusdanig te worden geordend dat de woonbebouwing aan de voorzijde van het perceel is gesitueerd en de bedrijfspanden zich daarachter bevinden. Voorkomen moet worden dat de bedrijfspanden het zicht domineren en/of blokkeren. Daar waar bedrijfopstallen te veel in het zicht zijn dienen deze landschappelijk te worden ingepast door middel van groenstructuren. Bij hergebruik van vrijkomende agrarische opstallen wordt aan de Venushoek gestuurd op het realiseren van een strakke achtergevelrooilijn. Bij hergebruik wordt ernaar gestreefd de bebouwing achter deze rooilijn te verwijderen. Om de bouwpercelen als solitaire percelen te beleven dienen percelen die dicht bij elkaar liggen door groenstroken gescheiden te worden. Zowel aan de Putsteeg als aan de Venushoek liggen enkele ruimtelijke knelpunten. Bij hergebruik of bestemmingswijziging kan de gemeente

sturen op een (gedeeltelijke) sloop van opstallen of een betere inpassing van de locaties.

In de hierna volgende tabel is een overzicht weergegeven van de mogelijkheden in de bebouwingsconcentratie gerelateerd aan de doelstellingen en de randvoorwaarden.

Schootsestraat – Venushoek - Putsteeg	
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 en 3a tot maximaal 400 m². • Opslagactiviteiten • Kleinschalige (in pandige) recreatieve activiteiten (dag- en verblijfsrecreatie) • Beroep aan huis • Paardenhouderij (aan de Schootsestraat)
Doelstellingen voor het cluster	• Behoud karakteristieke voorzijde met langgevelboerderijen • Structuurverbetering (laanbeplanting) • Transformatie naar landelijk woonlint • Oplossen van ruimtelijke knelpunten door terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen (achterrooilijn)
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden • Laanbeplanting (structuurverbetering) • Handhaven achterrooilijn bij nieuwe ontwikkelingen • Gedeeltelijke sloop gaat voor (volledig) hergebruik • Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen in pandig plaats te vinden • Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld
Inzet van strategieën	• Contracten voor sloop van stallen + investeren in landschap • Sloop van stallen en sociale investeringen (opruimwerkzaamheden) • Ruimte voor ruimte als het op de locatie zelf een oplossing kan bieden.

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente wil stimuleren dat het buitengebied verder versterkt wordt, dat de landschappelijke kwaliteit is in te zetten voor recreatie en toerisme en niet in de laatste plaats dat de plaatselijke bevolking van dit landschap kan genieten, mede doordat het goed toegankelijk is. Het plangebied van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) beslaat al het gebied binnen de gemeentegrenzen met uitzondering van de bebouwde kom.

De visie wordt per deelgebied beschreven in de vorm van streefbeelden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in landschappelijke en functionele streefbeelden. Omdat het een Landschapsontwikkelingsplan betreft ligt het accent op het gewenste ruimtelijke beeld. Bovendien worden specifiek te behouden landschapselementen benoemd.

Het plangebied is gelegen in het besloten kampen-broeklandschap.

Landschappelijk streefbeeld:

- behouden contrast onbebouwd broekgebied, bebouwd kampenlandschap;
- versterken natte karakter broekgebied en overgang naar de beekzone van de Beekse Waterloop;
- in de kampen dient bebouwing uitsluitend langs randen te zijn gelegen;
- maximaliseren houtteelt en gebruik voorpootstroken en uitbreiding van het gebruik van knotwilgen op perceelsranden;
- behoud de voor kampen karakteristieke perceelsstructuur in het gehele deelgebied.

Specifiek te behouden elementen

- de voor kampen karakteristieke kavelstructuur in het gehele deelgebied, waarbij zowel de buitenranden als de interne verkaveling van de kampen behoudenswaard zijn;
- doorkijkjes in lintstructuren.

Functioneel streefbeeld

- agrarisch woonlandschap.

Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgestane ontwikkeling draagt bij aan de visie van de gemeente. Het zorgt voor een ontstening van het buitengebied en zorgt ervoor dat de verrommeling in het gebied verminderd. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt rekening gehouden met de voorgestane strakke achtergevelrooilijn zoals deze in de Gebiedsvisie wordt aangegeven. De gewenste transformatie naar een landelijk woonlint wordt door de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen uitgevoerd. Daarbij wordt aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en wordt de bestaande landschappelijk verschijningsvorm behouden en waar mogelijk versterkt.

De doelstellingen voor het cluster zoals deze in de tabel in de Gebiedsvisie zijn opgenomen, worden behaald met het voorgestane initiatief. De bestaande bebouwing aan de voorzijde blijft behouden en de bedrijfsopstallen worden gesloopt waardoor er een transformatie naar een landelijk woonlint plaatsvindt. De opslagactiviteit die als mogelijk functie wordt genoemd, krijgt een invulling op het perceel aan Venushoek 2D. Aan de overige randvoorwaarden uit de tabel in de Gebiedsvisie wordt ook voldaan.

De voorgestane ontwikkeling is daarnaast in lijn met de streefbeelden zoals deze in het landschapsonwikkelingsplan benoemd worden. Zodoende is de ontwikkeling in lijn met het gemeentelijk beleid.

4.3 Toets aan de waarden

4.3.1 Flora- en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan.

Methode

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 19 juli 2010 een verkennend veldbezoek gebracht aan het gebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht; de te slopen bebouwing is van de buitenzijde en binnenzijde geïnspecteerd. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals algemene verspreidingsatlassen. De Uilenwerkgroep Schijndel is geraadpleegd voor gegevens van nestlocaties van uilen. Natuurloket is geraadpleegd: er zijn echter geen gegevens aangekocht omdat voor de relevante soortgroepen geen of 'slechte' gegevens beschikbaar zijn.

Ecologische beschrijving

Het buurtschap Venushoek ligt in het agrarische gebied direct ten zuiden van de kern Schijndel. Het omliggende landschap is voornamelijk in gebruik als grasland. Het landschap heeft een relatief open karakter, terwijl direct rondom de straat verschillende opgaande beplantingen aanwezig zijn. De Venushoek zelf heeft een tweezijdige laanbeplanting van oudere populieren en meer recent aangeplante Amerikaanse eiken. Het plangebied en het gebied ten oosten ervan is relatief droog (grondwatertrap VI). Permanente oppervlaktewateren ontbreken hier. Het gebied ten westen van de Venushoek is vochtiger met verschillende waterhoudende sloten en grondwatertrap V.

In het plangebied liggen twee woonhuizen met bijbehorende schuren en stallen. De stallen zijn deels nog in gebruik als paarden- en koeienstal. De voormalige varkensstallen achter het perceel Venushoek 4 zijn echter in gebruik als werkplaats en als schuur. Een voormalige koeienstal op het perceel Venushoek 2d is in gebruik als caravanstalling.

Naast het woonhuis op het perceel Venushoek 4 staat een relatief nieuwe, dichte schuur. Achter het perceel Venushoek 2d staat een open houten schuur.

Het perceel Venushoek 4 is verder grotendeels verhard, afgezien van de siertuin rondom het woonhuis. Achterin op het perceel ligt een onbegroeid veld dat in ge-

bruik is als paardenbak. Hiernaast staat een stapmolen. De zuidelijke rand van het perceel, die bijna een meter hoger ligt dan het aangrenzende weiland, is beplant met solitaire jonge boompjes.

Rondom het perceel Venushoek 2d ligt meer groen. In de voortuin staat enige opgaande beplanting, waaronder twee Tamme kastanjes. Achter de bebouwing ligt een moestuin; rondom de voormalige sleufsilos staan enkele fruitbomen. Tegen de schuur staan verschillende vlierstruiken. Ten noorden en oosten van de bebouwing liggen stukken grasland, die begraasd worden door koeien (jongvee). Tegen de perceelsscheiding aan de oostzijde staat een rij knotwilgen. Langs de sloot die de noordwestelijke perceelsscheiding vormt, staan acacia's en fruitbomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. In een straal van 5 kilometer rondom het plangebied liggen geen wettelijk beschermde natuurgebieden. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur zoals vastgelegd in de verordening ruimte fase 1 van de Provincie Noord-Brabant. Ook ligt het gebied buiten de Groen-blauwe mantel zoals vastgelegd in fase 2 van de verordening ruimte. In de planontwikkeling hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische gebiedsbescherming.

Beschermde soorten

Flora en vegetatie

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde of bedreigde plantensoorten waargenomen. De vegetatie in het grasland en de bermen bestaat uit zeer algemene grassen en ruigtekruiden, zoals Paardenbloem, Grote brandnetel, Zevenblad, Fluitenkruid etc. Op het erf en in de tuin komen plaatselijk pionierbegroeiingen voor met soorten zoals Melganzevoet, Bijvoet, Grote brandnetel etc. Muurvegetaties zijn niet aangetroffen. Het verkennende veldonderzoek is vlakdekend uitgevoerd in een voor de meeste vaatplanten geschikte inventarisatieperiode. Op basis van het veldbezoek is het voorkomen van beschermde plantensoorten in het plangebied met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Zoogdieren

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen zoogdieren of zoogdiersporen waargenomen. Desondanks zullen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 van het gebied gebruik kunnen maken, zoals Veldmuis, Rosse woelmuis, Konijn, Haas, Egel, Mol en Huisspitsmuis. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikke-

lingen. Geschikte verblijfplaatsen van strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen in het plangebied of de nabije omgeving.

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). In het plangebied zijn geen holle bomen aanwezig. De te slopen bebouwing is van buiten en binnen geïnspecteerd op het voorkomen van verblijfplaatsen voor vleermuizen. De bebouwing bestaat uit bakstenen schuren en stallen met golfplaten daken; in de meeste ruimten komt daglicht naar binnen. De ruimten zijn in gebruik als schuur, stal of opslag. De aanwezige spouwen zijn aan de bovenzijde open, waardoor ze weinig geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De kans op vleermuiskolonies in de bebouwing is verwaarloosbaar klein.

Het plangebied kan wel van waarde zijn als foerageergebied van vleermuizen. Door de ontstening en landschappelijke inpassing zal het gebied in de nieuwe situatie geschikter worden als foerageergebied voor vleermuizen.

Vogels

In het plangebied zijn verschillende vogelsoorten waargenomen. In een half afgebroken deel van de voormalige varkensstal op het perceel Venushoek 4 nestelt een Houtduif. In een andere open stal op het perceel is een oud duivennest gevonden. Onder de nok van een stal op dit perceel nestelt een Huismus. Mogelijk broedt deze soort ook op het perceel Venushoek 2D, maar dat is niet met zekerheid vastgesteld. Op het perceel Venushoek 4 foerageren een aantal Boerenzwaluwen. Er zijn echter geen nesten van deze vogelsoort in het plangebied aangetroffen. Volgens de bewoners van Venushoek 2D en Venushoek 4 hebben in het verleden wel zwaluwen in het plangebied gebroed, maar zijn deze als broedvogel verdwenen. De foeragerende zwaluwen broeden waarschijnlijk in boerderijen in de directe omgeving. Verder zijn in het groen in het plangebied een aantal algemene vogelsoorten waargenomen waarvan het waarschijnlijk is dat deze hier ook broeden, zoals Merel, Winterkoning en Koolmees. Tenslotte meldden de bewoners van Venushoek 4 dat op hun erf in het verleden een Steenuil heeft gebroed. Deze wordt nog weleens op hun perceel waargenomen. Volgens de heer Van der Heijden van de Uilenwerkgroep Schijndel broedt de Steenuil momenteel in een uilenkast op het perceel Venushoek 3a. Dit is aan de overkant van de weg.

In de beleidsnotitie 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van augustus 2009 wordt onderscheid gemaakt tussen nesten van vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn en vogelnesten die uitsluitend gedurende de broed- en nestperiode beschermd zijn. Van de genoemde soorten zijn nesten van Steenuil en Huismus jaarrond beschermd, inclusief het omliggende functionele leefgebied.

Het erf van Venushoek 2D en Venushoek 4 valt zeker binnen het functionele leefgebied van de Steenuil. Tijdens de sloop en bouw zal enige verstoring kunnen optreden, maar aangezien de nestkast op meer dan 50 meter van de initiatieflocatie ligt, zal deze verstoring niet significant zijn. In de nieuwe situatie zal het gebied door de ontstening en landschappelijke inpassing nog steeds geschikt zijn als foerageergebied voor de Steenuil.

Door de sloop van de stallen gaat ten minste één nestplaats van de Huismus verloren. Doordat de open paardenstallen verdwijnen, zal de foerageergelegenheid voor deze soort wat afnemen. Echter ook in een gebied met woonfunctie, zeker met de aanwezige groene tuinen, zal naar verwachting voldoende voedsel en dekking te vinden zijn voor de Huismus. In de recentelijk herbouwde woonboerderij op Venushoek 4 is rekening gehouden met nestgelegenheid voor de Huismus door geen vogelschroot aan te brengen onder de dakpannen. Hierdoor kan worden verondersteld dat ondanks de sloop van de stallen voldoende nestgelegenheid voor de Huismus in het plangebied overblijft. Wel is het aan te bevelen om ook de nieuwbouw geschikt te maken als nestgelegenheid voor de Huismus.

Nesten van de andere vogelsoorten die (naar verwachting) in het plangebied broeden, zoals Houtduif, Merel, Winterkoning, Koolmees etc. zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om de gebouwen te slopen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Amfibieën, reptielen en vissen

In het plangebied zijn geen permanente oppervlaktewateren aanwezig. Aantasting van biotopen van vissen en voortplantingsbiotopen van amfibieën kan redelijkerwijs worden uitgesloten. De te ontwikkelen stukken grasland in het plangebied vormen hooguit een landbiotoop voor algemeen beschermde amfibiesoorten zoals Bruine kikker en Gewone pad. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het plangebied zijn geen geschikte biotopen voor strenger beschermde amfibieën of reptielen aanwezig; bovendien ligt het gebied teveel geïsoleerd van biotopen in de verdere omgeving van het plangebied. Het voorkomen van strenger beschermde amfibieën en reptielen kan met zekerheid worden uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

Ook het voorkomen van ongewervelde soorten, is tenslotte met voldoende zekerheid uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving.

Conclusies en advies

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zullen geen overtredingen van de natuurwetgeving plaatsvinden, indien de aanwezige bebouwing gesloopt wordt buiten de broedperiode (maart-september). Indien dit niet mogelijk is, is het nodig dat het terrein vóór de ingreep gecontroleerd wordt op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

Wel is het aan te bevelen om ook de nieuwbouw geschikt te maken als nestgelegenheid voor de Huismus. Dit is mogelijk door het niet aanbrengen van vogelschroot of het gebruik van 'vogelvriendelijk' vogelschroot zoals de Vogelvide (informatie beschikbaar bij de firma Monier en de Vogelbescherming).

4.3.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

De gemeente Schijndel bevindt zich geologisch gezien, in het gebied van de Centrale Slenk. De ondergrond voor de huidige bodem is ontstaan in het Pleistoceen. In deze periode, die duurde van ca. 1,5 miljoen jaar geleden tot 10.000 jaar terug, hebben de oerstromen van de Maas en de Rijn gezorgd voor afzettingen van zand, grind en leem. Deze diluviale sedimenten werden aan het einde van bovengenoemde periode grotendeels ondergestoven door dekzandlagen. Voorts bestaat een groot deel van de bodem uit beekdalgronden; zo ook vrijwel het gehele zuidelijke deel van de gemeente.

Schijndel is als nederzettingvorm in eerste instantie te omschrijven als een samengesteld lintdorp. Dat houdt in dat er naast de feitelijke hoofdweg een secundaire structuur ontstaan is bestaande uit meerdere straten, welke parallel lopen aan de Hoofdstraat. Uit het feit, dat deze uitbreiding al zo vroeg noodzakelijk was blijkt de vroegere rijkdom van Schijndel. Het is belangrijk te bedenken, dat Schijndel niet ontstond op een hooggelegen dekzandrug zoals de andere oude dorpen in deze streek, maar juist tussen de rivierdalen van de Aa en de Dommel in. Blijkbaar is het belang van de handelsweg Den Bosch - Eindhoven welke uiteindelijk van Maastricht naar Luik liep, in de vorm van de Hoofdstraat, doorslaggevender als vestigingsfactor geweest dan ligging bij een rivier. Mogelijk bestond deze weg al ten tijde van de Romeinen.

De plaats Schijndel wordt nog steeds grotendeels omringd door oude akkerbouwgebieden. De uiterste zuidgrens van dit gebied wordt gevormd door de Langstraat,

waardoor het plangebied er binnen valt. Het verloop van het oude akkerbouwgebied is er zeer grillig en loopt door tot de bebouwde kom. Het plangebied valt binnen het besloten kampen-broeklandschap. De verkavelingstructuur van het kampen landschap is kleinschalig en grillig. De kleinschaligheid van het landschap voert de boventoon in het landschapsbeeld.

De bebouwing aan de Venushoek bestaat uit karakteristieke boerderijen waarvan enkele nog een agrarische functie hebben en enkele dienst doen als woning. De rooilijn van de woningen verspringt. Tussen de bebouwing is er zicht op het landelijk gebied en doorzichten naar kern Schijndel. De kleinschalige verkavelingsopzet is nog merkbaar in het gebied en geeft het achterliggende landschap een besloten en gevarieerd karakter. Aan de Venushoek staan enkele opstallen van (agrarische) bedrijven dusdanig dicht bij elkaar dat de doorzichten naar het achtergebied hierdoor wordt beperkt.

Het bouwen van woningen aan de Venushoek in het kader van een Ruimte-voor-Ruimteregeling heeft een positieve invloed op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. De twee initiatieven liggen in een bebouwingsconcentratie en sluiten aan op het bebouwingspatroon in het lint. Het verdichte bebouwingslint en open achterland is een van de karakteristieken van het aanwezige cultuurlandschap. De overgang tussen en visuele relatie met het open achterland en het bebouwingslint is waardevol om de landschappelijke karakteristiek inzichtelijk te maken/houden. Zichtlijnen vanaf de weg dienen dan ook behouden en/of versterkt te worden. De openheid van het achterland zal gewaarborgd dienen te worden en de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling zorgt er op deze locatie voor dat de openheid versterkt wordt door het slopen van stallen. De initiatiefnemers hebben de intentie om streekgebonden te bouwen, wat de beeldkwaliteit van het lint ten goede komt. De ruimtelijke ingreep zal altijd moeten leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Belangrijk voor de toekomstige ontwikkelingen van de landelijke linten Venushoek en Putsteeg is dat ze een groene uitstraling behouden en een duidelijke relatie met de kernrand behouden.

4.3.3 Archeologische waarden

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten door middel van de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. De indicatieve waarde van het plangebied is hoog of middelhoog. Gezien deze waarde van het gebied is belangrijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Een archeologisch onderzoek zal dan ook plaats moeten vinden.

Venushoek 2D

De natuurlijke podzolgrond is in het plangebied Venushoek 2D tot in de BC-horizont verstoord aangetroffen. Aangenomen wordt dat deze is verstoord door ploegwerkzaamheden. Dit betekent dat vuursteenvindplaatsen, die voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen bestaan in de top van de podzolgrond, niet meer in situ liggen. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum kan daarom naar laag worden bijgesteld. Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het veldonderzoek is een (deel van een) plaggendeek aangetroffen met in enkele boringen daaronder nog een BC-horizont. Dit betekent dat het archeologische niveau dat tot in de C-horizont kan reiken mogelijk nog intact is en dus ook eventuele archeologische resten.

Venushoek 4

Een natuurlijke podzolgrond is in het hele plangebied Venushoek 4 niet aangetroffen. Aangenomen wordt dat deze is verstoord door ploegwerkzaamheden. Dit betekent dat vuursteenvindplaatsen, die voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen bestaan in de top van de podzolgrond, niet meer in situ liggen. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum kan daarom naar laag worden bijgesteld. Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het veldwerk werd in boring 1 en 3 een mogelijk plaggendeek aangetroffen. Onder het plaggendeek, vanaf 85 cm beneden het maaiveld, zouden eventuele sporen nog intact aanwezig kunnen zijn. Vanwege de aangetroffen sloot in de zuidoosthoek (boring 4 en 5) en de verstoorde bodem in het noorden (boring 2) zal rond deze boringen de archeologische laag ook verstoord zijn. Omdat onder de intacte bodem in boring 1 en 3 nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn, blijft de hoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het plangebied Venushoek 4 gehandhaafd blijven.

Aanbeveling/vervolg

Op grond van de resultaten van het onderzoek en de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant voor enkeerdgronden, wordt voor het plangebied Venushoek 2D vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek dient te voldoen aan een vooraf opgesteld en door de bevoegde overheid (gemeente Schijndel) goed gekeurd Programma van Eisen (PvE).

In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming archeologie opgenomen voor de nieuwe woningbouwlocatie ten westen van Venushoek 2D. dat betekent dat de bestemming wel gewijzigd wordt, maar dat er eerst een archeologisch proefsleu-

venonderzoek dient plaats te vinden en via dat onderzoek aangetoond moet worden dat er geen archeologische vondsten worden beschadigd. Daarna kan via een omgevingsvergunning de woning gerealiseerd worden.

Op grond van de resultaten van het onderzoek en de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant voor enkeerdgronden zou voor het plangebied Venushoek 4 vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk zijn. Echter gezien de verstoring van een groot deel van de bodem binnen het plangebied is het oppervlak van het plangebied waarbinnen archeologische resten verwacht worden beperkt en is de wetenschappelijke waarde van een vervolgonderzoek beperkt. Derhalve wordt voor het plangebied Venushoek 4 geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.4 Waterparagraaf

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciale plan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Waterschap Aa en Maas: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Ten aanzien van deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap Aa en Maas van toepassing;

Het waterschap Aa en Maas heeft in haar beleidsnota Uitgangspunten Watertoets de volgende uitgangspunten genoemd:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit Ausgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.
- Rekening houden met waterschapsbelangen, bijvoorbeeld de aanwezigheid van leggerwatergangen of waterkeringen.

Gemeente Schijndel: Waterplan

De gemeente Schijndel heeft in 2008 een waterplan vastgesteld. Het waterplan heeft de status van (kaderstellend) beleidsplan. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn "hard" te noemen. Het waterplan kan daarom gezien worden als parapluplan. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde doelstellingen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen (o.a. watertoets). Het uitvoeringsprogramma wordt gezien als inspanningsverplichting. Het waterplan is opgebouwd rondom vier hoofddoelstellingen, te weten:

- een veerkrachtig en duurzaam watersysteem in 2015;
- een optimaal functionerende waterketen in 2015;
- effectieve waterorganisatie;
- maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie.

Voor kernen, kernrandzones, agrarisch gebied en het gebied Wijboschbroek, Elderbroek en de Geelders zijn streefbeelden geformuleerd. Het plangebied valt onder de typering agrarisch gebied. Voor agrarisch gebied is het volgende streefbeeld genoemd in het Waterplan:

- Peilbeheer en inrichting van het watersysteem afgestemd op agrarisch gebruik en een ecologische verbindingszone langs de Schijndelseloop en Molenheide-loop.

De waterhuishoudkundige functie is agrarisch peilbeheer. Daarnaast is de (landelijke) waterberging opgave gerealiseerd en voldoen de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit aan de normen en doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Speerpunten:

- peilbeheer voor de agrariër;
- de ecologische verbindingszone (EVZ) langs de Schijndelseloop en Molenheide-loop is gerealiseerd. Hierdoor zijn de natte natuurplek De Geelders en Wijboschbroek (via het Elderbroek) op een effectieve wijze met elkaar verbonden. Hierdoor is ook een ecologische verbinding tot stand gebracht tussen het Dommeldal en het Aa-dal;
- maximale waterbeleving langs de waterlopen (laarzenpad etc.).

Samenwerking met de waterbeheerder

Dit bestemmingsplan dient door de gemeente Schijndel, in het kader van het vooroverleg, te worden voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit enkeerdgronden. Dit is een zandige ondergrond met een tamelijk humusrijke bovengrond. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat op een diepte van 2 tot 3 meter onder maaiveld leem aanwezig is. Leemlagen zijn kenmerkend voor de bodem in dit deel van Noord-Brabant. Leem heeft een belemmerende werking voor de infiltratie van water in de diepere ondergrond.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is gelegen op 60-80 cm onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand is gelegen op meer van 140 cm onder maaiveld. De plaatselijke Grondwatertrap is grondwatertrap VI.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het buitengebied dat wordt ontwaterd door een stelsel van watergangen en greppels. In het plangebied zijn enkele ondiepe greppels gelegen. Het plan grenst aan de noordwestzijde en westzijde aan een leggerwatergang. Deze is in beheer bij het waterschap Aa & Maas. De leggerwatergang aan de noordwestgrens van het plangebied grenst direct aan het plangebied. De leggerwatergang aan de zuidwestzijde van ligt aan de overzijde van de weg.



Ligging Leggerwatergangen ten opzichte van plangebied

Riolering

Het plangebied is voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de riole-ring langs de Venushoek.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het initiatief behelst de sloop van bestaande opstallen en de herbouw van 2 wonin-gen. In totaal wordt 2.881 m² (1562 m² en 1319 m²) aan opstallen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 2 woningen van 900 m² per stuk met bijbehorende bijgebouwen van 200 m². Het toekomstige bebouwde oppervlak zal circa 1.000 m². Duidelijk is wel dat dit een drastische afname betekent van het verharde oppervlak. Deze 'onste-ning' heeft een sterk positief effect op de plaatselijke waterhuishouding. Een groter deel van het hemelwater kan hierdoor op een natuurlijke wijze in de ondergrond wegzakken.

De hoeveelheid afvloeiend hemelwater dat in de huidige situatie wordt afgevoerd naar greppels in het plangebied wordt in de beoogde situatie verminderd. Het direct afvoeren naar de leggerwatergangen is niet gewenst. Indirecte afvoer is haalbaar gezien de aanwezigheid van enkele droogvallende greppels in het plangebied.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de geldende waterschapsbelangen. Het gaat hier om de aanwezige leggerwatergangen en bijbehorende keurzonering (zoals opgenomen in de legger van het waterschap).

Ontwateringsdiepte

Bij het bouwen in gebieden met hoge grondwaterstanden is de ontwateringsdiepte van belang. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen maaiveld en de grondwaterspiegel. Over het algemeen wordt een minimale afstand tussen straatpeil en grondwaterspiegel van 70 cm aanbevolen. Voor het bouwpeil geldt een aanbevolen afstand van 1,0 meter (tenzij aangepast wordt gebouwd). In het plangebied is sprake van een ontwateringsdiepte van 60-80 cm voor het straatpeil. Om de aanbevolen ontwateringsdiepte van 1,0 meter voor het bouwpeil (1,0 meter) te halen dient rekening te worden met een beperkte ophoging. Een alternatief voor plaatselijk op-hogen is kruipruimteloos bouwen.

Conclusie

Met het oog op de waterhuishouding kan het plan doorgang vinden. Er zal niet binnen de keurzonering van bestaande leggerwatergangen worden ontwikkeld. Het afvloeiende hemelwater dat tot afstroom komt in het plangebied zal afnemen, hetgeen hydrologisch positief is.

Een aandachtspunt is de ontwateringsdiepte in relatie tot het bouwpeil. Om wateroverlast in woningen te voorkomen moet rekening worden gehouden met een beperkte ophoging van de het te bebouwen deel van het plangebied. Het bestemmingsplan is echter niet het kader dat een minimale ontwateringsdiepte kan verplichten.

4.5 Milieuhygiënische aspecten

Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.5.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen

enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven⁵. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Conclusie

In de omgeving van de initiatieflocatie zijn geen industriële bedrijven aanwezig met een milieuhindercirkel. Het initiatief belemmert dan ook geen bedrijven en het leefklimaat op de locatie wordt gegarandeerd⁶.

Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet 'geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. In de omgeving van het initiatief bevindt zich een aantal intensieve veehouderijen. De adressen zijn hieronder weergegeven met daarachter de afstand tussen het bouwvlak van het betreffende adres en het plangebied.

- aan Schootsestraat 40 (± 193 mtr), 46 (± 190 mtr) en 59 (± 250 mtr);
- aan Venushoek 5A (± 80 mtr) en 6 (± 30 mtr);
- aan Plein 21; (± 425 mtr);
- aan Langstraat 22. (± 420 mtr).

Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit ontplooid wordt dient getoetst te worden of:

1. het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven;
2. niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.

1. woon- en leefklimaat

Om agrarische bedrijven heen ligt een geurhindercontour. Deze is mede ingevoerd om het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen. Uit de Wet geurhinder en veehouderij uit 2007 blijkt dat in het geval van afstandsdieren (zoals o.a. koeien) tot een geurhindergevoelig object, buiten de bebouwde kom, minimaal 50 meter dient te bedragen.

Op de locatie Venushoek 6 zitten geen 'afstandsdieren' maar schapen (en op papier ook nog varkens). In principe zou een contour getrokken moeten worden maar vanwege artikel 14 Wgv mag een vaste afstandseis van 50 meter worden gehanteerd.

⁵ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

⁶ Door middel van de Kamer van Koophandel en de richtlijnen van VNG ten aanzien van bedrijven en milieuzonering is onderzocht of er overlastgevend of hinderende bedrijven in de omgeving voorkwamen. Vervolgens is door de richtlijnen van VNG toe te passen geconcludeerd dat er geen bedrijven te dicht in de omgeving gesitueerd zijn.

Indien de veehouder op Venushoek 6 zelf zijn bedrijf wil uitbreiden dan dient hij minimaal 5 meter van zijn bouwblok grens af te blijven. Om aan de vaste afstandseis van 50 meter te voldoen, dient het bouwvlak voor woningbouw in het plangebied op minimaal 45 meter van de bouwblok grens van Venushoek nummer 6 te liggen. Conform deze afstandseis is de verbeelding horende bij dit bestemmingsplan opgesteld.

2. *niemand onevenredig in zijn belangen schaden*

Een reeds bestaande activiteit mag geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok. In de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat voor sommige geurhindergevoelige objecten afwijkende normen gelden. De woningen die worden gerealiseerd vallen daarbij onder artikel 14 van de Wgv. De omschrijving is hieronder weergegeven. Een Ruimte-voor-Ruimte woning (artikel 14.2) of ander geurgevoelig object (artikel 14.3) die na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) én in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

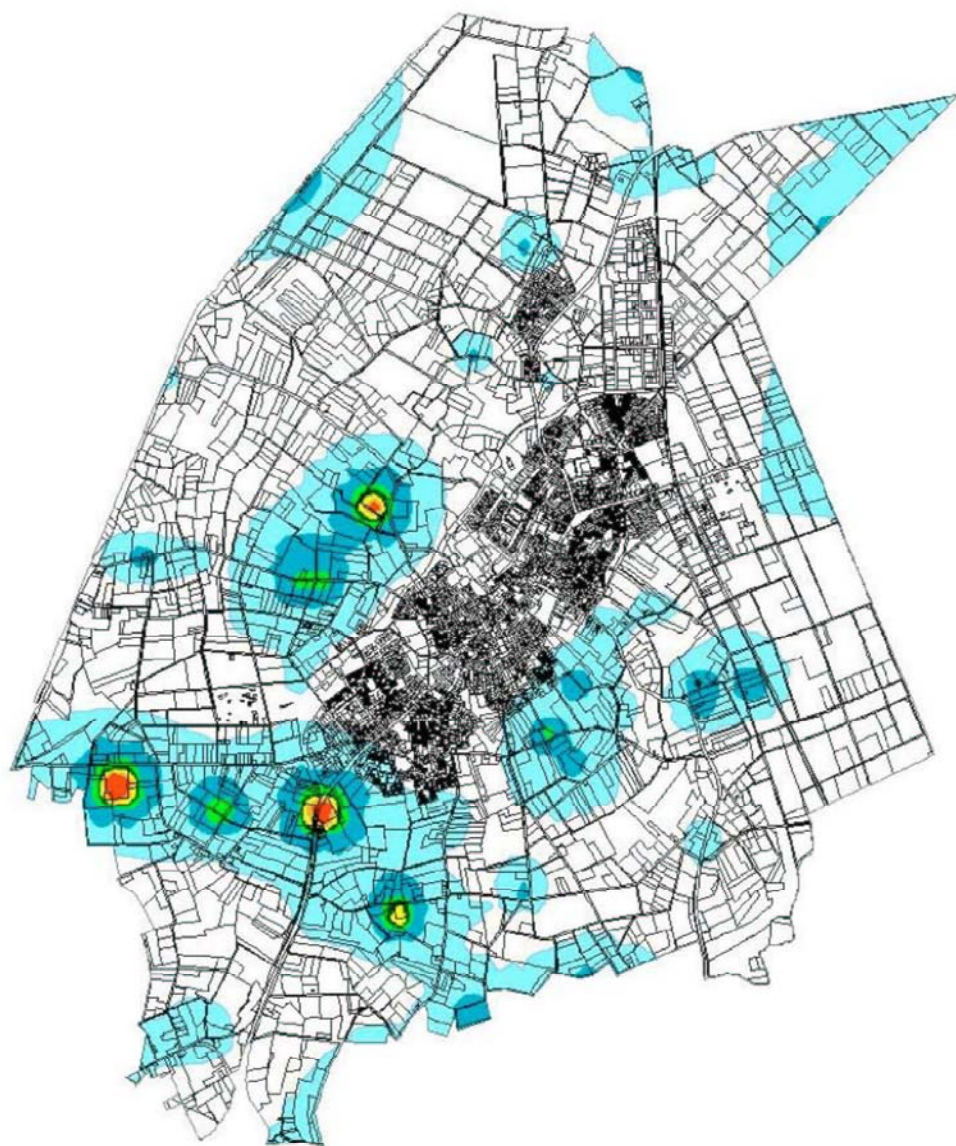
In dit geval betreffen het geen Ruimte-voor-Ruimte woningen, maar wel vergelijkbaar en er wordt voldaan aan de gestelde regels. Voor dit type woning geldt een minimumafstand tussen het emissiepunt de van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurhindergevoelig object:

- Binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter.
- Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Naast de informatie omtrent de afstanden dient er ook nog te worden bekeken naar de kans op geurhinder. De gemeente Schijndel heeft in 2007 een quickscan uitgevoerd t.a.v. geurhinder. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat binnen het plangebied als goed is beoordeeld (zie kaart op pagina 41).

In dit geval ligt het plangebied buiten de bebouwde kom en dient er een afstand van 50 meter tot aan het emissiepunt te worden aangehouden. Zoals hierboven al is beschreven, wordt er aan deze minimale afstandseis voldaan.

Uitgaande van het bovenstaande ondervindt het initiatief geen belemmeringen ten aanzien van de geurproblematiek.



Geurcontouren

huidige vergunde situatie

Geur (ou/m ³)	Mogelijke kans op Geurhinder (%)	Beoordeling
1 tot 3	< 5 %	zeer goed
3 tot 8	5 - 10 %	goed
8 tot 13	10 - 15 %	redelijk goed
13 tot 20	15 - 20 %	matig
20 tot 28	20 - 25 %	lanelijk slecht
28 tot 38	25 - 30 %	slecht
38 tot 50	30 - 35 %	zeer slecht
50 tot 65	35 - 40 %	extreem slecht



Bijlage 7

Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit (mvt/etm)	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar	Fractie autob.	Parkeer beweg.	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot wegas	Fractie stagnatie
Schijndel	Venushoek	158137	402316	0	1,00	0,00	0,00	0,00	0	Buitenweg algemeen	weg door open terrein...	1	10	0,00

Rapportage no2pm10

Naam	rekenaar, vrij.
Versie	9
Stratenbestand	Venushoek Schijndel
Jaartal	2010
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 µg/m3
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

				NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
Schijndel	Venushoek	158137	402316	20,7	20,7	0	0	26,0	26,0	12	0

Achtergrondgegevens NO2												Achtergrondgegevens PM10		
Plaats	Straatnaam	X	Y	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	fNO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	O3 (µg/m3)	O3 (µg/m3)	O3 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)
				Jm achtergrond Sanerings-tool	Jm achtergrond GCN	Jm bijdrage Rijks-wegen	Jm bijdrage Rijks-wegen	Jm bijdrage Schiphol	Jm achtergrond Sanerings-tool	Jm achtergrond GCN	Jm bijdrage Schiphol	Jm achtergrond Sanerings-tool	Jm achtergrond GCN	Jm bijdrage Rijkswegen
Schijndel	Venushoek	158137	402316	20,7	20,7	0	0	0	42,9	42,9	0,0	26,0	26,0	0

4.5.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De straten in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. De onderzoekzones van deze wegen overlappen het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

Adviesbureau K+ heeft in opdracht van BRO een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van dit plan. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor de nieuwe woning ten westen van Venushoek 2d een deel van de bouwkavel binnen de 48 dB geluidcontour is gelegen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Een klein deel van de kavel ligt binnen de 53 dB contour, de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt daar overschreden. De woning kan zo gesitueerd worden dat deze in het vlak tussen de 48 en 53 dB contour is gelegen. Op die manier wordt de maximale grenswaarde niet overschreden.

Voor de nieuwe woning die ten oosten van Venushoek 4 wordt gerealiseerd is gebleken dat deze eveneens binnen de 48 dB contour is gelegen en daarmee ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Dit kavel ligt niet binnen de 53 dB contour, waarmee de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 51 dB.

Voor de te splitsen langgevelboerderij aan Venushoek 4 geldt dat de 48 dB contour wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 56 dB. De gehele langgevelboerderij heeft al een woonbestemming (bedrijfswoning). Het realiseren van een 2^e woning betekent dat in het kader van de Wet geluidhinder sprake is van een nog niet geprojecteerde woning die dient ter vervanging van bestaande woningen, zodat de maximale ontheffingswaarde 58 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB wordt niet overschreden.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt voor een klein deel op de kavel van de woning ten westen van Venushoek 2d overschreden. De woning kan zodanig worden gepositioneerd dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet zal worden overschreden.

Bij de gemeente Schijndel dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Aan dit verzoek kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning.

4.5.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er zal dan ook een verkennend bodemonderzoek plaats dienen te vinden⁷.

Conclusie Venushoek 2d

Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie 'sporen puin tot zwak puin' aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- In de bovengrond een overschrijding van de achtergrondwaarde voor PCB's wordt aangetroffen;
- In de ondergrond geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentratie (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen;
- In het grondwater een overschrijding van de streefwaarde voor barium wordt aangetroffen.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van PCB's in de bovengrond en barium in het grondwater géén aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk.

Ons inziens bestaat er géén belemmering voor het toekomstige/ huidige gebruik van het terrein. Grond waarin de onderzochte componenten in verhoogde concentraties voorkomen, is strikt formeel niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en dient op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwerkt te worden. Tevens dient bij het vrijkomen van de grond rekening te worden gehouden met verhoogde stort- of verwerkingskosten.

Conclusie Venushoek 4

Ter plaatse van de 'onderzoekslocatie' is zintuiglijk aan de oppervlakte een puinverhardingslaag aangetroffen welke een dikte heeft van ca. 50 cm. Verder is in de grond ter plaatse van de boringen 02 (50-70 cm-mv) en 03 (50-100 cm-mv) 'matig

⁷ Van Vleuten Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Venushoek 2d, 30 juli 2010 en Van Vleuten Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Venushoek 4, 30 juli 2010

puin' aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- De puinverharding licht verontreinigd is met lood, zink en PAK;
- In de grond geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetroffen;
- In het grondwater een overschrijding van de streefwaarde voor barium wordt aangetroffen.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van barium in het grondwater géén aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. De lichte verhogingen van lood, zink en PAK in de puinverharding geven ons inziens geen belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein. Deze verhardingslaag zal namelijk in het geheel afgegraven worden alvorens gebouwd zal worden.

Ons inziens bestaat er géén belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein. Grond waarin de onderzochte componenten in verhoogde concentraties voorkomen, is strikt formeel niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en dient op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwerkt te worden. Tevens dient bij het vrijkomen van de grond rekening te worden gehouden met verhoogde stort- of verwerkingskosten.

4.5.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

De ontwikkeling van woningen is een (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant¹⁰ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor in de omgeving van het plangebied.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

¹⁰ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

Buisleidingen

Aangrenzend aan de percelen bevindt zich een buisleiding van Gasunie. Nabij het plangebied ligt een 4 inch- 32 bar regionale aardgastransportleiding van de Gasunie. Bij planologische ontwikkelingen dienen rekening gehouden te worden met de belemmerde strook van de leidingen. De belemmerde strook is de strook die Gasunie nodig heeft voor het veilig bedienen van de leidingen. Tevens is deze strook ook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Binnen deze strook dienen bestemmingsplan voorschriften te gelden ter bescherming van de leidingen. Voor de 4"- 32 bar leiding geldt een belemmerde strook van 4 meter ter weerszijde van de leiding. Ook de beschermingszone is niet binnen het plangebied gelegen.

Door het ministerie van VROM is een nieuwe zoneringregeling vastgesteld middels de AmvB Buisleidingen, ter vervanging van de thans vigerende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Dit beleid is per 1 januari in werking getreden en hierin zal met name het (PR) plaatsgebonden- en (GR) groepsrisico een prominente rol gaan spelen.

Plaatsgebonden risicocontour:

De plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden. Vanuit de Gasunie is aangegeven dat binnen het plangebied de onderhavige leiding geen PR overschrijding heeft. Met andere woorden de 10^{-6} risicocontour ligt op 0 meter van de leiding.

Groepsrisico:

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Wanneer uit wordt gegaan van het nieuwe externe veiligheidsbeleid komt men, tot de volgende veiligheidsafstanden.

Leidingnr.	Diam	Druk	belemmerde strook ter weerszijde vd leiding	1% Letaliteitsgrens	100% Letaliteitsgrens
Z-544-03	4 inch	32bar	4 meter	45 meter	30 meter

* afstanden zijn aan weerszijde van de leiding

De afstand van de leiding tot aan de nieuwe woningen betreft circa 9 meter. Dat betekent dat deze woningen binnen de letaliteitsgrens (1% en 100%) zijn gelegen. Het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

Het plangebied en omgeving kenmerken zich door de aanwezigheid van agrarische bedrijven en woningen. Er vinden geen activiteiten plaats waar grote aantallen mensen op af komen. In de nieuwe situatie zullen er twee woningen aan het plangebied worden toegevoegd en een bestaande woning wordt uitgebreid. Gemiddeld betekent dit een toename van 4,8 personen (2*2,4).

Tevens heeft de Nederlandse Gasunie op een vergelijkbaar initiatief (de bouw van twee woningen aan de Oetelaarsestraat in de gemeente Schijndel, d.d. 17 september 2010, kenmerk TOLTW 10.1886) geconcludeerd dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} .

Ten aanzien van het groepsrisico werd door de Nederlandse Gasunie geconcludeerd dat de toename zeer gering zal zijn als gevolg van de bouw van een tweetal woningen. Hierbij werd aangegeven dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} op de leiding zelf ligt (zie Risicokaart van Nederland). Volgens de AmvB Buisleidingen mogen de woningen gebouwd worden, mits deze buiten de belemmerde strook van 5 meter aan weerszijde van de gastransportleiding worden gebouwd.

In onderhavig plan bevinden de woningen zich op een afstand van circa 9 meter van de buisleiding.

Voor wat betreft het groepsrisico werd door de Nederlandse Gasunie geconcludeerd dat gezien de landelijke omgeving en de kleinschaligheid van de ontwikkeling een berekening niet noodzakelijk wordt geacht. Binnen de inventarisatiezone is het aantal potentiële slachtoffers ten gevolge van het falen van de gastransportleiding zo klein, dat het risico verwaarloosbaar klein is. De toename door de bouw van twee woningen nabij de leidingen zal geen invloed hebben op het groepsrisico.

4.6 Financieel-economische haalbaarheid

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van twee ontwikkelende partijen. Met deze partijen heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemers.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemers maken zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Venushoek 2D en 4' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting:

De inventarisatie en visie op het buitengebied, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding:

Op de verbeelding zijn de (enkel)bestemmingen Agrarisch, Tuin en Wonen opgenomen en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Besluit omgevingsrecht

Er wordt praktisch met het Bor omgesprongen. Er is niet getracht de regels van het onderhavige bestemmingsplannen naadloos te laten aansluiten op het Bor, bijlage II, artikel 1 en 2 (door bijvoorbeeld geen bouwregels op te nemen voor bouwvergunningvrije bouwwerken).

Directe bestemmingen

In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk gewerkt met directe bestemmingen dat wil zeggen bestemmingen op basis waarvan het gemeentebestuur omgevingsvergunningen ten behoeve van het bouwen kan verlenen; het bestemmingsplan is direct uitvoerbaar. Er zijn geen nadere besluiten nodig, zoals dit bijvoorbeeld bij een wijzigingsbevoegdheid wel het geval is.

Systematiek regels/ bestemmingen

Zoals gezegd komen de belangenbehartiging en rechtszekerheid tot uitdrukking op verbeelding met bijbehorende regels. Wat betreft de verbeelding is een onderverdeling te maken in bestemmingen die betrekking hebben op gronden die meestal grotere oppervlakten beslaan, respectievelijk op gronden van veel kleinere oppervlakte of die lijnvormig zijn en veelal met een specifieke functie. Onder de eerste categorie valt de bestemming Agrarisch. Onder de tweede categorie valt de bestemming Tuin en Wonen.

Bouwplan past in bouwvlak.

De woningen zijn voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen worden verleend.

5.2 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (artikel 1 en 2)

Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen (artikel 3 en 4)

Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels (artikel 5 – 9)

Anti-dubbeltelbepaling:

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

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat regels wanneer zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om bepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Overige regels

In deze bepaling is de algemene strafbepaling opgenomen, gekoppeld aan de algemene gebruiksbeepaling.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen (artikel 10 en 11)

Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van het Bro verplicht.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies).

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Activiteiten die een aantasting betekenen van een waarde kunnen omgevingsvergunningsplichtig worden gesteld.

5.4 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan alle gebieden waar het feitelijke ruimtegebruik agrarisch is en waar geen bijzondere waarden vanuit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie of natuur voorkomen.

Tuin

De voortuinen behorende bij de hoofdgebouwen van de bestemming 'Wonen' zijn bestemd als 'Tuin'. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Wonen

De woningen met bijbehorende voorzieningen in het plangebied zijn bestemd tot 'Wonen'. In de regels zijn de bouwhoogtes van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geregeld.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het resultaat van de inspraak zal verwoord worden in een inspraakverslag. Deze zal als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd worden.

6.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn hieronder verwerkt.

Provincie Noord-Brabant

In het plangebied worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1710 m². De provincie is van mening dat er hierdoor sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst en stemt dan ook positief in de voorgenomen ontwikkeling.

Waterschap

“Het plan voldoet aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Aangezien het totale verharde oppervlak afneemt, is het plan zelf hydrologisch positief te noemen. De waterparagraaf geeft goed weer hoe er in de toekomstige situatie met

de waterhuishouding wordt omgegaan. Wij stemmen dan ook positief in met de voorgenomen ontwikkeling”.

VROM Inspectie

“Op 22 november 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan ‘Venushoek 2d en 4 te Schijndel’. Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB”.

6.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader op 25 januari 2011 ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Van deze mogelijkheid hebben twee appellanten gebruik gemaakt. De reactie op de zienswijzen is samengevat en opgenomen in het in de bijlage bijgesloten document ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Venushoek 2d en 4’. Het plan is daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Provinciaal beleid

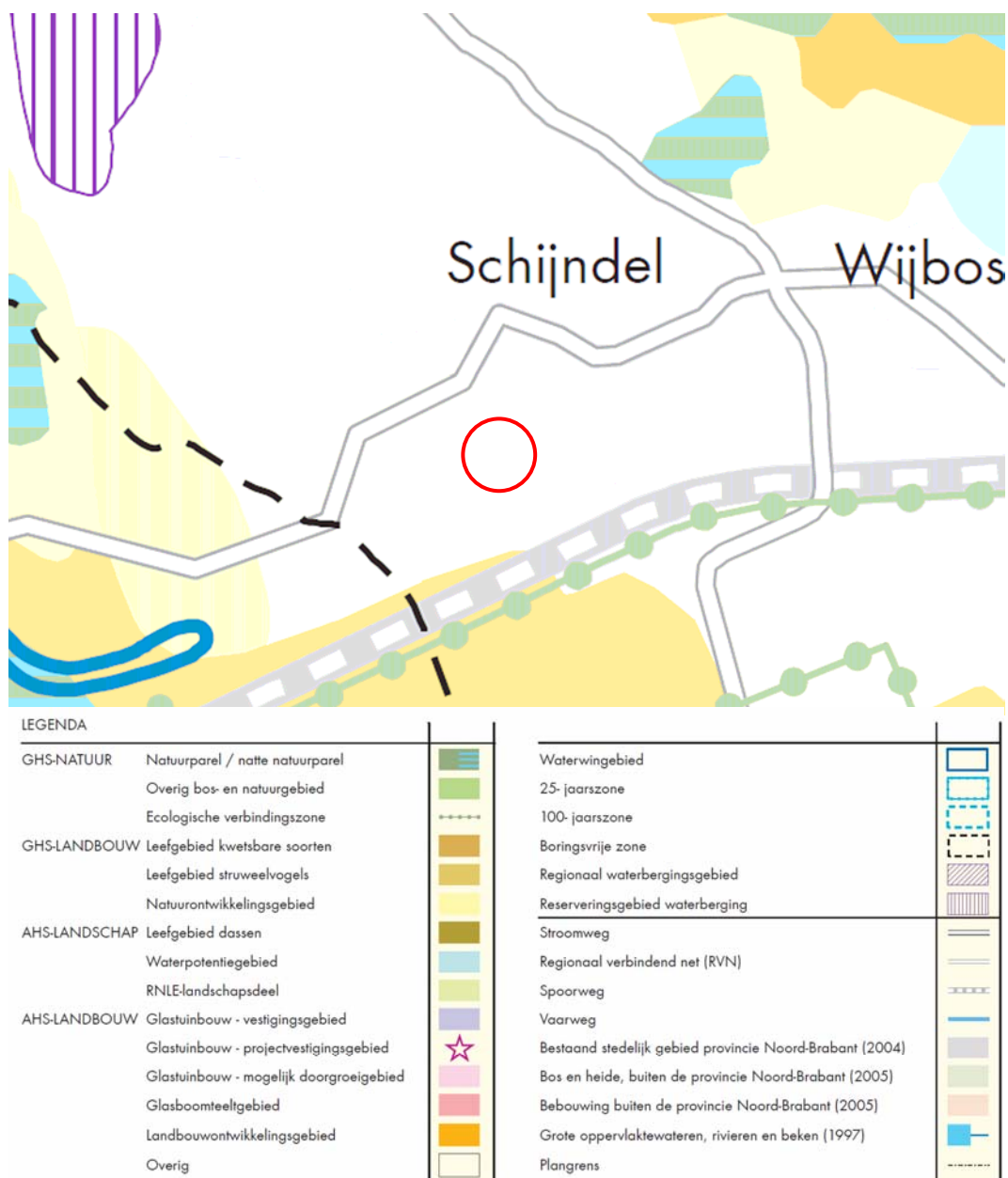
(interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie is sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'Paraplunota'.

In de Interimstructuurvisie wordt ingegaan op de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en is het beleid in hoofdlijnen uitgewerkt. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. De Interimstructuurvisie bevat het bestaand beleid zoals opgenomen in het ruimtelijk beleidsdocument 'Brabant in Balans', Streekplan Noord-Brabant 2002. De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie en omvat alle beleidsdocumenten, zoals de uitwerkingsplannen.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

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



Zonering van het buitengebied (Structuurvisie provincie Noord-Brabant), plangebied rood omkaderd.

Het gevoerde beleid kan op verschillende manieren effect hebben op de initiatieven in het landelijk gebied:

- De ruimtelijke zonering van het landelijk gebied;
- De speciale beschermingszones.

De Groene hoofdstructuur (GHS) en de Agrarische hoofdstructuur (AHS)

De groene hoofdstructuur (GHS) is verdeeld in GHS-natuur en GHS-landbouw en de agrarische hoofdstructuur (AHS) is verdeeld in de AHS-landschap en AHS-landbouw. Afhankelijk van zowel de hoofd- als nevenfunctie, die aan het gebied wordt toegerekend valt een gebied binnen één van deze zones.

Het plangebied ligt in een gebied dat opgenomen is in het deel 'agrarische hoofdstructuur (AHS) landbouw' subzone overig. De AHS omvat het gebied buiten de GHS, de bebouwde kernen en de infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. In de gebieden met de aanduiding AHS-landbouw subzone overig krijgt landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

De provincie wil het wonen zoveel mogelijk concentreren in kernen. Spreiding van de woonbebouwing wil de provincie tegengaan om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen. Bewoning van het buitengebied door burgers is echter al lang een normaal gegeven, dat in de huidige tijd vooral wordt veroorzaakt door de beëindiging van agrarische bedrijven. Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw is in beginsel niet toegestaan, evenmin als toevoeging van burgerwoningen door bouwkundige aanpassing (voorheen genoemd: splitsing) van gebouwen. Toevoeging van burgerwoningen door bouwkundige aanpassing van bestaande boerderijgebouwen is echter wel toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen.

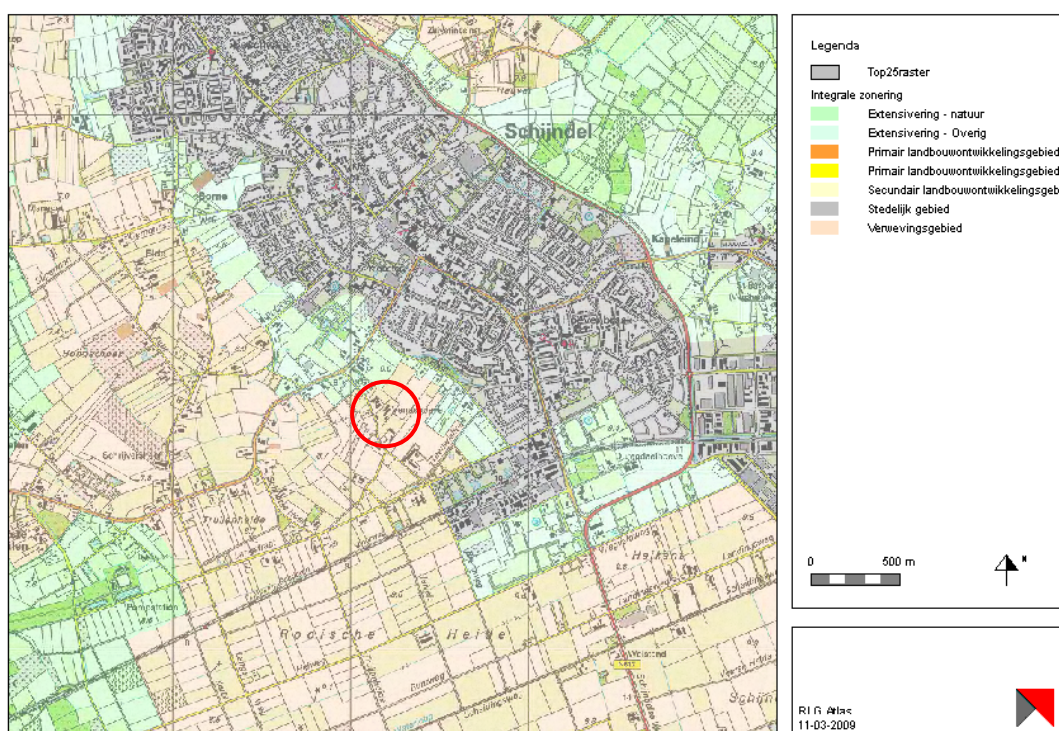
Het is in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijvigheid. Daarvoor gelden in beginsel de volgende voorwaarden:

- het hergebruik moet passen in de omgeving;
- in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- de bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m²;
- overtollige gebouwen moeten worden gesloopt;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen, kan het nodig zijn om af te wijken van de programmering of van een of meer van de bedoelde beleidsregels in de (interim) Structuurvisie en paraplunota.

Reconstructieplan Maas en Meierij

Met reconstructie wil de provincie Noord-Brabant een functieverandering in het landelijk gebied doorvoeren, om daarmee de maatschappelijke vraag naar bepaalde functies, zoals natuur, waterberging, recreatie en landschap meer in balans te brengen met de economische activiteiten in het landelijk gebied. De provincie wil de veranderingen in de landbouw goed begeleiden, op zoek gaan naar nieuwe economische uitdagingen en tegelijkertijd de ontstane ruimte benutten voor een gewenste en noodzakelijke functieverandering. Een belangrijk uitgangspunt voor de toekomst is dat een hoogwaardige omgevingskwaliteit niet kan zonder een goede sociale en economische vitaliteit, en andersom. Daarnaast is het een uitgangspunt dat de ligging van de intensieve veehouderij meer wordt afgestemd op de natuurlijke randvoorwaarden en op andere functies.



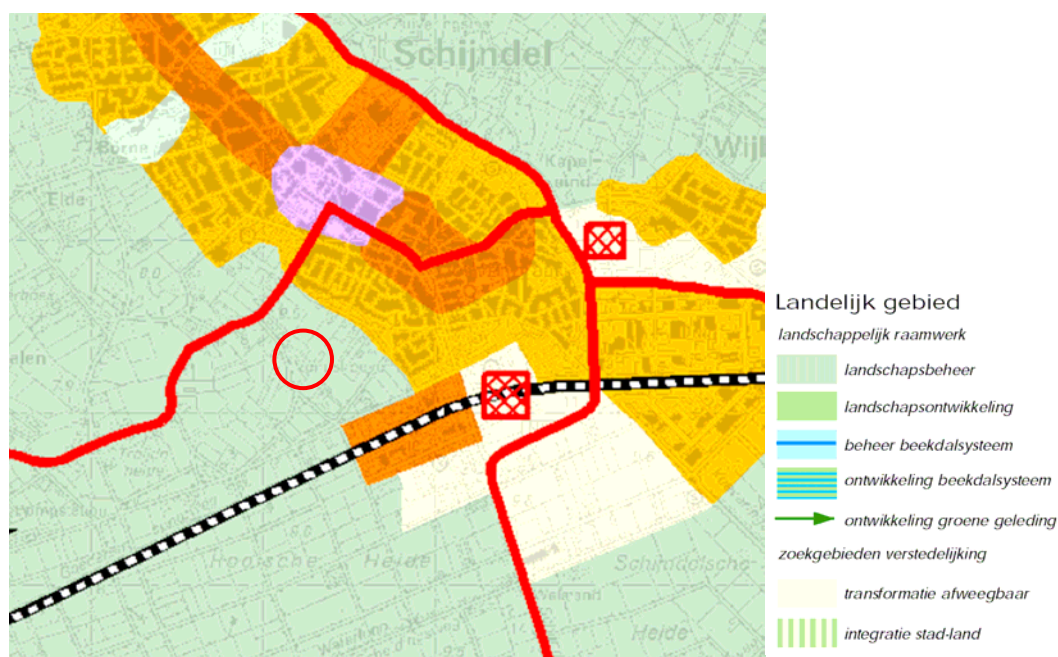
Integrale zonering (Reconstructieplan Maas en Meierij), plangebied rood omkaderd

Het reconstructieplan bepaalt dat het reconstructiegebied moet worden ingedeeld in drie typen gebieden met ieder een eigen regime wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij: landbouwonwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. Deze gebiedsindeling wordt de integrale zonering genoemd. In het reconstructieplan is het plangebied aangegeven als verwevingsgebied.

Een verwevingsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Realisatie van al deze functies is mogelijk in het gebied, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

Dit uitwerkingsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 van de gemeenten Uden, Veghel, Schijndel, Sint-Oedenrode, Boekel, Landerd en Bernheze. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar het wonen en werken in de regio.

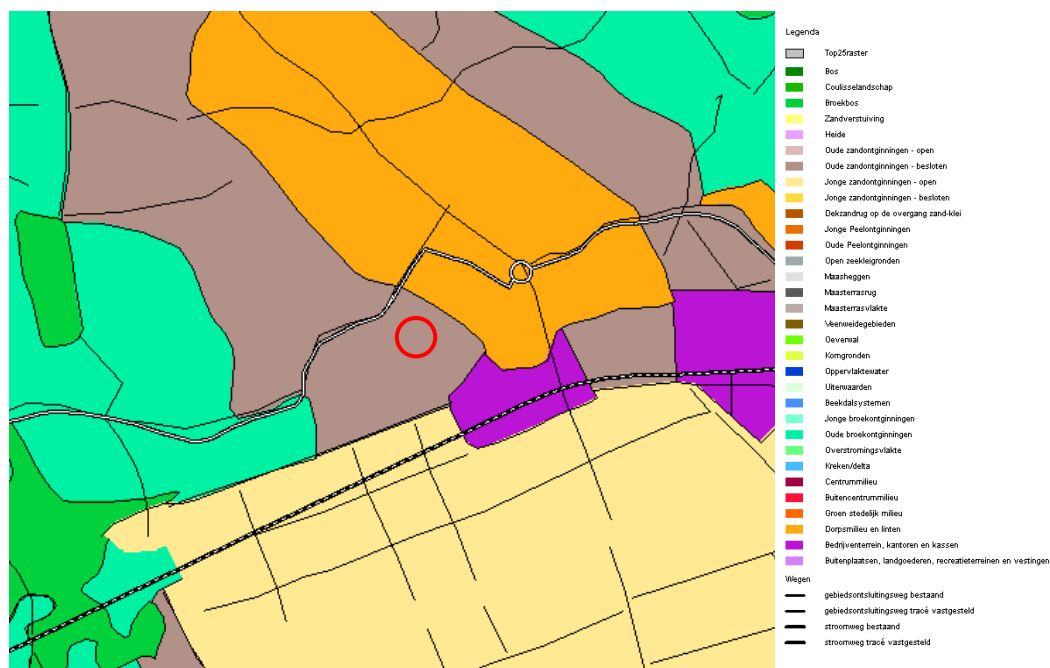


Uitsnede plankaart uitwerkingsplan Uden – Veghel en omstreken, plangebied rood omkaderd

Uit de plankaart, behorende bij het uitwerkingsplan, wordt duidelijk dat in het zuidelijk deel van het buitengebied rond Schijndel, waaronder ook het plangebied, is aangewezen als landschapsbeheer.

Het beleid in deze zone is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de Structuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied (zie bovenstaand reconstructieplan Maas en Meierij). Op de Structuurkaart van Brabant is het gebied waarbinnen het plangebied is gelegen aangewezen als oude zandontginningen (besloten). In het reconstructieplan, waar de uitwerking van landschapsbeheer is aangegeven, staat hoe er met deze gebieden moet worden omgegaan.

Het landelijk gebied rond de kern heeft voornamelijk een agrarisch karakter. Ontwikkelingen die het groene karakter en de openheid van dit gebied niet aantasten, zijn welkom.



Structuurkaart (provincie Noord-Brabant), plangebied rood omkaderd

Buitengebied in ontwikkeling

Het platteland verandert. Het aantal landbouwbedrijven neemt af, terwijl de bedrijven die overblijven steeds groter worden. Tevens komen er nieuwe functies bij in de vrijkomende stallen en bedrijven. Een herinvulling van het platteland is goed voor de leefbaarheid, maar een ongecontroleerde verandering zorgt voor een verrommeling van de bebouwingsconcentraties en de kernrandzones. In het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) is in de reconstructieplannen beleid opgenomen om de sociaal-economische ontwikkeling van de buitengebieden te kunnen versterken. Een en ander is in de provincie Noord-Brabant concreet vastgelegd in de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling".

De notitie gaat onder andere in op de toevoeging van woningen middels de Groenmet-Rood regeling. Nieuwe woningen zijn mogelijk mits deze passen binnen een bebouwingscluster, bebouwingslint of kernrandzone. Gelet op het streven om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden, is het, in afwijking van de beleidslijn dat er geen burgerwoningen aan het buitengebied mogen worden toegevoegd, toegestaan cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing voor wonen te benutten. Uitgangspunt hierbij is dat er slechts één woonfunctie binnen de bebouwing mogelijk is. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en be-

houd van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen. Vanuit de notitie 'Buitengebied in ontwikkeling' en de Regeling 'Rood-met-Groen' moet eveneens bekeken worden of het plangebied een duurzame locatie is waar een intensieve veehouderij (welke verplaatst moet worden uit een gevoelig gebied zoals de GHS) zich kan vestigen.

Op basis van de notitie Buitengebied in ontwikkeling dient de gemeente een gebiedsvisie op te stellen waarin de uitgangspunten van deze notitie nader uitgewerkt zijn.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van enkele woningen in het buitengebied van Schijndel door gebruik te maken van de Rood-met-Groen regeling (BIO-woningen).

Het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding AHS-landbouw subzone overig. In deze gebieden krijgt landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen. Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn een gemengd gebied. Naast landbouw zijn er diverse burgerwoningen gesitueerd. Daardoor krijgt landbouw niet overal zonder meer de ruimte om zich te ontwikkelen. Daarnaast bevindt het plangebied zich in de nabijheid van de kern Schijndel. Door deze omstandigheden en het feit dat de voorgestane ontwikkeling past binnen de kaders die andere beleidsstukken geven, is de ontwikkeling mogelijk binnen het gebied.

De provincie is geen voorstander van bewoning van het buitengebied door burgers, echter in de regeling Rood-met-Groen wordt beschreven in welke situaties afwijking is toegestaan en onder welke voorwaarden woningbouw gerealiseerd kan worden. Daarnaast staat in de paraplunota dat splitsing van boerderijen wel is toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. De voorgestane boerderijsplitsing is zodoende in lijn met het provinciale beleid.

Het plangebied is gelegen in een verwevingsgebied waar het beleid gericht is op verweving van landbouw, wonen en natuur. Dit betekent dat al deze functies hier mogelijk zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en de reeds aanwezige functies in het gebied zich er niet tegen verzetten. De realisatie van de woningen en de caravanstalling binnen het plangebied is dus mogelijk omdat de andere functies in de omgeving daardoor niet belemmerd worden.

Daarnaast is het beleid in deze zone gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de Structuurkaart van Brabant. Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie en de voorziene woningen sluiten aan op het bebouwingspatroon in het lint. Het verdich-

te bebouwingslint en open achterland is een van de karakteristieken van het aanwezige cultuurlandschap. Het initiatief zorgt er op deze locatie voor dat de openheid versterkt wordt door het slopen van stallen. Vanuit de notitie 'Buitengebied in ontwikkeling' en de Regeling 'Rood-met-Groen' moet eveneens bekeken worden of het plangebied een duurzame locatie is waar een intensieve veehouderij (welke verplaatst moet worden uit een gevoelig gebied zoals de GHS) zich kan vestigen. Het plangebied is geen locatie waar een intensieve veehouderij zich kan vestigen. Uit het vigerende bestemmingsplan (en ook het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008') blijkt dat er diverse functies in de omgeving aanwezig zijn die belemmerend werken voor een intensieve veehouderij. Daarnaast is het bouwvlak van de percelen beperkt in hun omvang.

Bijlage 2:
Artikel 1.2.1., 1.2.2. en paragraaf 2.1 van
de Verordening ruimte fase 2

Artikel 1.2.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. Gemeenten dragen bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en zij passen daarbij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe, een en ander onverminderd hetgeen elders in deze verordening is bepaald.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verzekerd is dat gebruik gemaakt wordt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen is toegestaan, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan indien er reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat bestaande ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting van een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en waarden van de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving;
 - b. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water en spoor verzekerd is,een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Artikel 1.2.2. Investeren in het landschap

1. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in Artikel 1.2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving.
2. De hoogte van de financiële bijdrage aan de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering is als volgt:
 - a. wat betreft stedelijke ontwikkeling in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en in de gebieden integratie stad- land, als bedoeld in Artikel 2.1.4 en Artikel 2.1.5, ten minste 5 % van de kosten van de aanleg van de

- voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. wat betreft een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, anders dan bedoeld onder a, ten minste 50 % van de waardevermeerdering van de betrokken gronden welke ontstaat als rechtstreeks gevolg van een of meer bepalingen van een bestemmingsplan.
3. De waardevermeerdering, als bedoeld in het tweede lid, onder b, wordt bepaald op grond van de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken zoals geregeld in en op grond van de Wet waardering onroerende zaken.
 4. De in het eerste lid bedoelde verbetering:
 - a. past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft;
 - b. betreft niet de op grond van deze verordening vereiste landschappelijke inpassing;
 - c. betreft geen maatregelen, genomen op grond van wettelijke verplichtingen;
 - d. betreft mede de sloop van bebouwing en het wegnemen van verharding;
 - e. betreft ingeval van de aanleg van natuur- en landschapselementen het gebruik van inheems plantmateriaal.
 5. Indien in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd ter hoogte van hetgeen in het tweede lid is bepaald.
 6. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het landschapsfonds als bedoeld in het vijfde lid, met inbegrip van een regelmatige verslaglegging daaromtrent.
 7. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op:
 - a. een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, van de wet;
 - b. een bestemmingsplan voor een stedelijke ontwikkeling waarvan het ontwerp voor 1 juni 2010 overeenkomstig de wet ter inzage is gelegd;
 - c. een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied, anders dan bedoeld onder b, waarvan het ontwerp voor 1 januari 2011 overeenkomstig de wet ter inzage is gelegd.

Paragraaf 2.1. Stedelijke ontwikkeling

Artikel 2.1.1. Bijzondere begripsbepalingen

In deze paragraaf en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. bestaand stedelijk gebied: gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;
- b. stedelijke ontwikkeling: nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;
- c. zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling: gebied waarin een stedelijke ontwikkeling mogelijk is;
- d. gebied integratie stad-land: gebied waarin na ontheffing een stedelijke ontwikkeling mogelijk is;
- e. stedelijke regio: gebied bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking;
- f. landelijke regio: gebied gelegen buiten de stedelijke regio;
- g. bedrijventerrein: aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en groothandel met de daarbij behorende voorzieningen;
- h. zwaar bedrijventerrein: bedrijventerrein, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van zware industriële activiteiten en grootschalige logistieke activiteiten met de daarbij behorende voorzieningen;
- i. kantorenlocatie: aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten met de daarbij behorende voorzieningen;
- j. detailhandel: bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- k. horeca: bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;
- l. maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- m. leisurevoorzieningen: grootschalige en publieksaantrekkende voorzieningen ten behoeve van entertainment, cultuur, recreatie of sport;
- n. RPO-gebied: gebied als bedoeld in artikel 4.1.1, onder c;

- o. milieucategorie: milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bestrijven en Milieuzonering, Den Haag 2009.
- p. windturbine: bouwwerk bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van windenergie.
- q. winkelconcentratiegebied: gebied waar een concentratie van detailhandelsvestigingen aanwezig is of waaraan bij de gemeentelijke structuurvisie een concentratie van detailhandelsvestigingen is toegedacht.

Artikel 2.1.2. Aanwijzing en begrenzing van gebieden voor stedelijke ontwikkeling

1. Als bestaand stedelijk gebied zijn aangewezen de als zodanig aangeduide gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 12,5 meter zijn vastgelegd op kaartlaag Bestaand stedelijk gebied.
2. Als:
 - a. zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling,
 - b. gebied integratie stad-land,
 - c. landelijke regio, en
 - d. stedelijke regio

zijn aangewezen de als zodanig aangeduide gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 25 meter zijn vastgelegd op kaartlaag Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

3. Een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of een gebied integratie stad-land bevat waar dit van toepassing is de aanduiding 'ruimte voor beek- en kreekherstel'.
4. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de bij het tweede lid aangewezen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling wijzigen:
 - a. ingeval van beperkte afronding van een daadwerkelijke stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt, of
 - b. indien daardoor, blijkt een milieueffectrapport dat op grond van de Wet milieubeheer wordt opgesteld ter voorbereiding van een (inter)gemeentelijke of provinciale structuurvisie of een bestemmingsplan, een gunstiger resultaat voor de milieugevolgen mogelijk wordt gemaakt.
5. Ingeval Gedeputeerde Staten voornemens zijn toepassing te geven aan het vierde lid, geven zij toepassing aan artikel 4.1, zesde lid, van de wet, met dien verstande dat opmerkingen ter kennis van hen worden gebracht.

Artikel 2.1.3. Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 2.1.4. Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.3 kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Uit de verantwoording als bedoeld in het eerste lid blijkt dat reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een 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.
3. Uit de verantwoording als bedoeld in het eerste lid blijkt voor wat betreft de kernen die zijn gelegen binnen een landelijke regio voorts dat er reële mogelijkheden ontbreken om een nieuw te ontwikkelen of een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie te situeren in het bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaande stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de bestaande 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;
 - c. daar waar de aanduiding 'ruimte voor beek- en kreekherstel' is gesitueerd, een strook van ten minste 25 meter breed wordt gereserveerd voor het herstel, het behoud of het beheer van bestaande beken of krekken.
5. Een bestemmingsplan stelt voor zover zulks nodig is in verband met het beoogde herstel, behoud of beheer als bedoeld in het vierde lid, onder c:
 - a. regels ten aanzien van oppervlakteverharding, aanleg van dammen en dergelijke, beplantingen en buitenopslagplaatsen;
 - b. beperkingen aan stedelijke ontwikkeling.
6. De toelichting als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording van de wijze waarop toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in Artikel 1.2.2.

Artikel 2.1.5. Stedelijke ontwikkeling in de gebieden integratie stad - land

1. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2.1.3 voor een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling in een gebied integratie stad-land op grond van een naar hun oordeel verantwoorde stedelijke ontwikkeling in samenhang met een groene landschapsontwikkeling.

2. De in artikel 5.2.1, tweede lid, bedoelde stukken, behorende bij de aanvraag om ontheffing, bevatten tevens:
 - a. een beschrijving van de integrale ruimtelijke visie met betrekking tot de beoogde stedelijke ontwikkeling in samenhang met een groene landschapsontwikkeling;
 - b. een verantwoording van de ruimtelijke afweging die ten grondslag ligt aan de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling,
 - c. de wijze waarop de bepalingen genoemd in artikel 2.1.4 in acht worden genomen.

Artikel 2.1.6. Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal planningsoverleg als bedoeld in artikel 4.1.5, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Artikel 2.1.7. Regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of kantorenlocatie of in de uitbreiding van een dergelijk terrein of een dergelijke locatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal planningsoverleg als bedoeld in artikel 4.1.5, onder c, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - c. door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.
2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;

- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.
- 3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder:
 - a. de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - b. regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
 - c. regels inzake het op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en de aangepaste bouwhoogte;
 - d. regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.
- 4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder d, wordt voor wat betreft een zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
 - a. wat betreft kernen gelegen in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf behorend tot de milieucategorie 2 in een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijf met een kavelgrootte van meer dan 5000 m²;
 - b. wat betreft kernen gelegen in een landelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, voor zover niet direct verband houdend met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven.

Artikel 2.1.8. Regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij de herziening van een bestemmingsplan gelegen in het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 2.1.2, eerste lid, waarbij een bestemming voor een bedrijventerrein of een kantorenlocatie is aangewezen, bevat een verantwoording over:

- a. de reële mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel, derde lid;
- b. de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in artikel 2.1.7, derde en vierde lid, zich verhoudt tot de afspraken die in het regionale planningsoverleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van bestaande zodanige terreinen en locaties, als bedoeld in artikel 4.1.5, onder c.

Artikel 2.1.9. Regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijke regio's

1. Bestemmingsplannen die zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied in een landelijke regio sluiten uit dat bedrijven behorend tot de milieucategorie 2 en hoger, een kavelgrootte hebben groter dan 5.000 m².
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor zover de bestemming is verwezenlijkt.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een regeling op grond waarvan een kavelgrootte boven de 5.000 m² ten behoeve van de uitbreiding van een bestaand bedrijf dan wel de vestiging van een nieuw bedrijf wordt toegestaan indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
4. Uit de in het derde lid bedoelde verantwoording blijkt dat:
 - a. reële mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde perceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 2.1.7, derde lid;
 - b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
 - c. reële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 1. een bestaand bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijke regio, of
 2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
 3. wat betreft gemeenten in de landelijke regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein, of
 4. als laatste mogelijkheid, enig ander bestaand bedrijventerrein in de eigen gemeente.

Artikel 2.1.10. Regels voor windturbines in bestaand stedelijk gebied

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van windturbines met een wiekdiameter van ten minste 20 m mits:
 - a. deze gesitueerd zijn op of direct aansluitend aan gronden waaraan bij een bestemmingsplan een bestemming voor een zwaar bedrijventerrein met een bruto omvang van ten minste 20 hectare, gelegen in een stedelijke regio, is toegekend;
 - b. deze gesitueerd zijn in een cluster of een lijnopstelling van ten minste 5 windturbines;
 - c. verzekerd is dat de windturbines na afloop van de gebruiksperiode gesloopt worden.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat is vastgesteld voor 1 juni 2011.

Artikel 2.1.11. Regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen

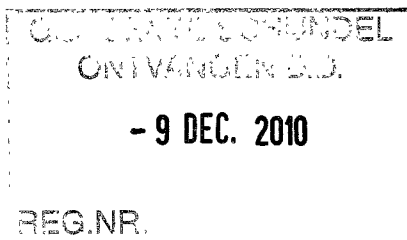
1. Een bestemmingsplan kan voorzien in de ontwikkeling van een nieuw winkelconcentratiegebied en van een nieuwe leisurevoorziening of in de uitbreiding van een bestaand winkelconcentratiegebied of van een bestaande leisurevoorziening mits deze ontwikkeling of uitbreiding niet leidt tot de ontwikkeling van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied of een bovenregionale leisurevoorziening.
2. Onder een bovenregionaal winkelconcentratiegebied of een bovenregionale leisurevoorziening als bedoeld in het eerste lid wordt begrepen een winkelconcentratiegebied of een leisurevoorziening waarbij blijkt een economisch effectenonderzoek ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is van het gebied van buiten een straal van 35 kilometer vanaf het winkelconcentratiegebied of de leisurevoorziening en met een te verwachten aantal bezoekers van ten minste 750.000 per jaar.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied of in de ontwikkeling van een bovenregionale leisurevestiging in een stedelijk knooppunt als bedoeld in de provinciale structuurvisie na ontheffing van Gedeputeerde Staten op grond van de in het vijfde lid bedoelde stukken.
4. Uitsluitend de besturen van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Breda, Tilburg, Eindhoven en Helmond kunnen een aanvraag om ontheffing doen voor een ontwikkeling als bedoeld in het derde lid binnen hun grondgebied.
5. De in Artikel 5.2.1, tweede lid, bedoelde stukken, behorende bij de aanvraag om ontheffing bevatten tevens:
 - a. een beschrijving van de resultaten van een op grond van Artikel 4.1.5 regionaal afgestemd onderzoek dan wel de gemeentelijke structuurvisie waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling:
 1. zal bijdragen aan de versterking van de voorzieningenstructuur van de provincie;
 2. geen blijvende afbreuk zal doen aan het functioneren van de winkelconcentratiegebieden van de gemeente, van de andere gemeenten van het betrokken RPO-gebied en van de in het vierde lid genoemde gemeenten;
 - b. een beschrijving van de resultaten van het overleg met de in het vierde lid genoemde gemeenten;
 - c. een milieueffectrapport ter voorbereiding van een kaderstellend ruimtelijk plan als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer;
 - d. de wijze waarop de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in Artikel 1.2.1 waaronder in het bijzonder:
 1. de wijze waarop de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit aan Artikel 1.2.1 waarbij niet voldoen behoeft te worden aan het tweede lid, onder a;

2. de wijze waarop toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in Artikel 1.2.2;
3. de wijze waarop de inrichting van het gebied of de voorziening een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
4. regels inzake het op de aard van het gebied of de voorziening aangepast bebouwingspercentage en aangepaste bouwhoogte;
- e. een goede afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water en spoor verzekerd is.

Artikel 2.1.12. Overgangsbepaling

1. De bepalingen van deze paragraaf zijn niet van toepassing op een bestemmingsplan waarvan het ontwerp voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening overeenkomstig de wet ter inzage is gelegd.
2. Een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2011 overeenkomstig de wet ter inzage is gelegd, bevat in de verantwoording ten aanzien van de afspraken als bedoeld in artikel 2.1.6, eerste lid, onder a, en artikel 2.1.7, eerste lid, onder a, in plaats daarvan een verwijzing naar een relevant schriftelijk document van Gedeputeerde Staten of van de provinciale dienst die betrokken is bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Bijlage 3:
Reactie vooroverleg Waterschap Aa en Maas



Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E watertoets@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Schijndel
T.a.v. dhr. J. Verhagen
Postbus 5
5480 AA Schijndel

- 8 DEC. 2010

Datum	7 december 2010
Ons zaaknummer	2010/17441
Ons kenmerk	2010/ 10348
Doorkiesnr.	(073) 615 6897 / L. de Theije
Onderwerp	Advies voorontwerp bestemmingsplan "Venushoek 2d en 4" te Schijndel

Geachte heer Verhagen,

Per e-mail van 22 november jl., heeft u ons het voorontwerpbestemmingsplan 'Venushoek 2d en 4' te Schijndel toegezonden. Hierbij ontvangt u ons wateradvies.

Het plan

Het plan betreft het herbestemmen van twee agrarische percelen naar wonen en het realiseren van twee BIO-woningen. Tevens wordt één bestaande boerderij gesplitst. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verharde oppervlak af.

Ons advies

Het plan voldoet aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Aangezien het totale verharde oppervlak afneemt, is het plan zelfs hydrologisch positief te noemen. De waterparagraaf geeft goed weer hoe er in de toekomstige situatie met de waterhuishouding wordt omgegaan. Wij stemmen dan ook positief in met de voorgenomen ontwikkeling.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over dit advies, dan kunt u contact opnemen met mevrouw L. de Theije via bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
het hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,



drs. T.J. Boer

10.035093



Bijlage 4:
Reactie vooroverleg VROM-Inspectie

Joop Verhagen - Reactie vooroverleg bestemmingsplan Venushoek 2d en 4 te Schijndel

Van: Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "'jverhagen@schijndel.nl'" <jverhagen@schijndel.nl>
Datum: 11-1-2011 11:51
Onderwerp: Reactie vooroverleg bestemmingsplan Venushoek 2d en 4 te Schijndel
CC: "'IAP@Brabant.nl'" <IAP@Brabant.nl>
Bijlagen: Part.002

H 38740

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schijndel,
Ter attentie van de heer Verhagen

Op 22 november 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Venushoek 2d en 4 te Schijndel"

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

De directeur-inspecteur,
p.o.

Ir JJM Henssen
Sen Inspecteur
040 2652 911

viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl

Van: Verhagen Joop [mailto:jverhagen@schijndel.nl]
Verzonden: maandag 22 november 2010 10:06
Aan: Postbus VI Ruimtelijkeplannen
Onderwerp: vooroverleg bestemmingsplan Venushoek 2d en 4 te Schijndel
L.S.,

In het kader van het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro ontvangt u het voorontwerp bestemmingsplan voor de Venushoek 2d en 4 te Schijndel.

Het plan betreft het herbestemmen van twee agrarische percelen naar wonen en het realiseren van twee BIO-woningen. Tevens kan één bestaande boerderij gesplitst worden.

Mocht u nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Joop Verhagen
Beleidsmedewerker RO
Gemeente Schijndel

Postbus 5
5480 AA Schijndel
073 54 40 930

Bijlage 5:
Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan
Venushoek 2d en 4



Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan Venushoek 2d en 4

1. Inleiding

In deze nota van zienswijzen en wijzigingen komen een drietal aspecten aan bod:

1. de voorbereiding van het bestemmingsplan - inspraak en vooroverleg;
2. de procedure van het bestemmingsplan - zienswijzen;
3. wijzigingen van het bestemmingsplan (op basis van zienswijzen en ambtshalve).

Aan elk onderdeel is een hoofdstuk gewijd.

2. Voorbereiding

Er heeft voor het bestemmingsplan 'Venushoek 2d en 4' geen inspraak plaatsgevonden. Hiervoor is gekozen omdat het een relatief klein plan betreft, met een geringe invloed. Het plan beslaat namelijk slechts twee percelen en heeft een positieve invloed op de omgeving, vanuit milieutechnisch en ruimtelijk oogpunt.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de VROM-inspectie, het waterschap en de provincie. De VROM-inspectie en het waterschap hebben geen aanleiding gezien tot het maken van op- of aanmerkingen. De provincie heeft een drietal opmerkingen gemaakt:

1. de mate van investering in kwaliteitsverbetering is onvoldoende duidelijk;
2. de sloop van 807m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing is onvoldoende voor de bouw van twee woningen;
3. de cultuurhistorische waarde van de te splitsen boerderij dient nader onderbouwd te worden.

Ad 1

De mate van investering in kwaliteitsverbetering is de provincie onduidelijk omdat zij niet beschikken over een (concept) anterieure overeenkomst waarin is opgenomen dat de opbrengsten besteed worden aan kwaliteitsverbetering via investeringen in het landschap. Deze overeenkomst is inmiddels met initiatiefnemers afgesloten en aan de provincie toegezonden.

Ad 2

Er wordt circa 3.100 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing verwijderd in plaats van 807 m².

Ad 3

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2008' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van boerderijen. De cultuurhistorische waarde van de te splitsen boerderij is geen gemeentelijk criteria. Dit criteria wordt daarom niet gehanteerd, waardoor de boerderij gesplitst kan worden.

Daarnaast heeft de boerderij al de functie van woning met bijwoning. In feite is de boerderij al grotendeels verbouwd en in gebruik voor woondoeleinden. Met het bestemmingsplan vindt daadwerkelijk slechts formalisering plaats van de bestaande toestand.

3. Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Venushoek 2d en 4' heeft met ingang van 25 januari 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn had een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Gedurende de terzage ligging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn onderstaande zienswijzen binnen de termijn ontvangen. Dit betekent dat de brieven met zienswijzen in behandeling genomen kunnen worden.

1. Nederlandse Gasunie N.V., postbus 19, 9700 MA Groningen (hierna: **Gasunie**), opgenomen in bijlage 1;
2. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (hierna: **provincie**), opgenomen in bijlage 2.

3.1 Gasunie

Samenvatting zienswijze

Nabij het plangebied is een gasleiding gelegen. De belemmeringenstrook is 4 meter breed en valt (gedeeltelijk) binnen het plangebied. Op de verbeelding dient een belemmeringstrook ingetekend te worden en in de regels dient een artikel 'leiding- gas' opgenomen te worden.

Beoordeling

Bij controle van de ligging van de gasleiding blijkt dat deze meer dan 4 meter van het plangebied af ligt. Dit betekent dat de belemmeringstrook (net) buiten het plangebied valt. Zodoende hoeft de belemmeringstrook niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan, evenals het artikel 'leiding – gas'.

Verwerking in het bestemmingsplan

De verbeelding en regels worden niet aangepast op basis van deze zienswijze.

3.2 Provincie

Samenvatting zienswijze

Er ontbreekt bij de provincie informatie over:

1. de omvang van de investering in de ruimtelijke kwaliteit;
2. een taxatierapport over de te sanering van de bedrijfsbebouwing;
3. de omvang van de bijdrage aan het BIO-fonds van de gemeente;
4. de anterieure overeenkomsten die zijn afgesloten met de initiatiefnemers.

Daarnaast dat er slechts één passage in het bestemmingsplan is opgenomen over de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling zienswijze

De ontbrekende informatie waarover de provincie wenst te beschikken is allemaal opgenomen in de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de initiatiefnemers. Hierin wordt ingegaan op de te slopen bedrijfsbebouwing, de kosten van de sanering, de omvang van de bijdrage aan het gemeentelijke BIO-fonds. Inmiddels is deze informatie aan de provincie toegezonden.

1. de investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt in totaal: € 207.766,-
2. de gemeente hanteert onderstaande cijfers voor de sanering van bedrijfsgebouwen:
 - afbraak gebouwen: € 15,00 per m²;
 - verwijdering asbest golfplaten: € 7,50 per m²;
 - verwijdering kelderruimte/mestputten: € 2,50 per m²;
 - verwijdering mestplaten/sleufsilo's: € 3,00 per m².
3. de omvang van de bijdrage aan het BIO-fonds van de gemeente betreft in totaal: € 207.766,-
4. de (ondertekende) overeenkomst is inmiddels aan de provincie toegezonden.

Ten slotte geeft de provincie aan dat in de bestemmingsplantoelichting slechts summier aandacht wordt besteed aan de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

In het plan is uitvoerig beschreven op welke wijze het plan voldoet aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Tevens is expliciet aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door de sloop van oude (vervallen) stallen.

Hoe de gemeente de investering in de ruimtelijke kwaliteit (BIO-afdracht) besteed is niet in het bestemmingsplan opgenomen, maar de in de structuurvisie 'Gebiedsvisie Schijndel' en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Ten slotte is de afdracht aan de gemeente gewaarborgd middels de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Hierin is het af te dragen bedrag gemotiveerd en vastgelegd, tevens is een landschappelijke inpassing één van de voorwaarden van de gemeente om medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan.

Verwerking in het bestemmingsplan

De opmerkingen van de provincie hebben allemaal betrekking op de veiligstelling van de BIO-afdracht aan de gemeente en de besteding daarvan. Dit is niet in het bestemmingsplan zelf geregeld, maar in de bijbehorende anterieure overeenkomst. Om ook in het bestemmingsplan duidelijk te maken hoe de ontwikkeling zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt onderstaande passage opgenomen op pagina 11:

"De initiatiefnemers hebben een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente, waarmee een financiële bijdrage (bijdrage ruimtelijke ontwikkeling) is gewaarborgd. De gemeente zal deze inkomsten gebruiken voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. De besteding van deze opbrengsten is in de structuurvisie 'Gebiedsvisie Schijndel' gespecificeerd en verantwoord."

4. Wijzigingen

In dit hoofdstuk is een overzicht weergegeven van de wijzigingen die voorgesteld worden voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt, indien hiermee ingestemd wordt, enigszins gewijzigd vastgesteld.

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is op kleine puntjes aangepast zodat het beter op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aansluit. De essentie van het plan (het realiseren van twee BIO-woningen en een boerderijsplitsing of bouwhoogten en oppervlakten etc.) is niet veranderd.

Aanpassingen in de toelichting:

- Op pagina 22 van de toelichting staat: *"Er is duidelijk aangegeven dat deze mogelijkheid nog wordt geboden, mits het bestemmingsplan voor 1 januari 2011 ter inzage wordt gelegd."* dit wordt vervangen door: *"Er is duidelijk aangegeven dat deze mogelijkheid nog wordt geboden, mits het bestemmingsplan voor 1 juli 2011 is vastgesteld."*
- Op bladzijde 44 wordt bij de conclusie van de akoestische verantwoording verwijderd: *"In een aanvullend onderzoek diener"*.
- De conclusie paragraaf 4.5.4 (externe veiligheid) is aangepast: een onderzoek naar de gevolgen van twee extra woningen op het groepsrisico is niet noodzakelijk.
- Hoofdstuk 5 de juridische planopzet is aangepast aan de wijzigingen in de regels.

Aanpassingen regels:

De regels zijn aangepast aan de systematiek en terminologie van de Wabo. Voorbeelden hiervan zijn:

- De term 'bijgebouw' is vervangen door de term 'bijbehorend bouwwerk'.
- Er is een artikel toegevoegd (artikel 9) 'Algemene gebruiksregels'.
- Er is een artikel toegevoegd (artikel 12) 'Overige regels'.

Aanpassingen verbeelding:

- Op de verbeelding zijn voor de nieuwe BIO-woningen bestemmingsvlakken opgenomen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m². Op basis van provinciale zienswijzen voor andere plannen mag de oppervlakte maximaal 1.000 m² bedragen. De verbeelding wordt hier op aangepast.

4.2. Wijzigingen op basis van zienswijzen

- Op pagina 11 van de toelichting wordt de volgende passage opgenomen: *"De initiatiefnemers hebben een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente, waarmee een financiële bijdrage (bijdrage ruimtelijke ontwikkeling) is gewaarborgd. De gemeente zal deze inkomsten gebruiken voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. De besteding van deze opbrengsten is in de structuurvisie 'Gebiedsvisie Schijndel' gespecificeerd en verantwoord."*

Regels

