

Bestemmingsplan

Buitengebied,
Herziening Woudseweg 13

Gemeente Schijndel

d.d.

Vastgesteld:

Ontwerp: 26 juni 2012

Voorontwerp: 20 april 2012

Concept: 3 december 2009

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Woudseweg 13 te Schijndel

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81

In samenwerking met:

ORDITO BV
Postbus 94
5126 ZH GILZE
T 0161 – 801 022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING.....	5
1	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Wettelijk kader.....	7
1.4	Leeswijzer	8
2	HET PLAN.....	9
2.1	Huidige situatie.....	9
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Het zorgconcept.....	11
2.4	De afweging.....	11
3	BELEID	13
3.1	Provinciaal Beleid.....	13
3.2	Gemeentelijk beleid	16
3.3	Vigerend bestemmingsplan.....	16
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	18
4.1	Flora en fauna.....	18
4.2	Landschappelijke inpassing.....	19
4.3	Cultuurhistorie en archeologie.....	19
4.4	Ruimtelijk-functionele aspecten.....	20
4.5	Mobiliteit en parkeren	21
4.6	Technische infrastructuur	22
5	MILIEUASPECTEN	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid	23
5.3	Luchtkwaliteit.....	23
5.4	Externe veiligheid	24
5.5	Agrarische bedrijven.....	25
5.6	Duurzaam bouwen	26
6	WATERPARAGRAAF.....	27
6.1	Beleid.....	27
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	27
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	28
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten.....	28
6.5	Overleg Waterschap.....	29
7	UITVOERBAARHEID	30
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	30
7.3	Grondexploitatie.....	30
7.4	Conclusie.....	30
8	JURIDISCHE ASPECTEN.....	31
8.1	Toelichting op de juridische regeling	31

Bijlagen:

- Onderzoek externe veiligheid (M & A Milieu Adviesbureau, 15 juli 2011)
- Bodemonderzoek (Agro Milieu, rapport 129464, 1 november 2011)
- Erfbeplantingsplan (ZLTO Advies, 20 juni 2012)
- Akoestisch onderzoek SRM I

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

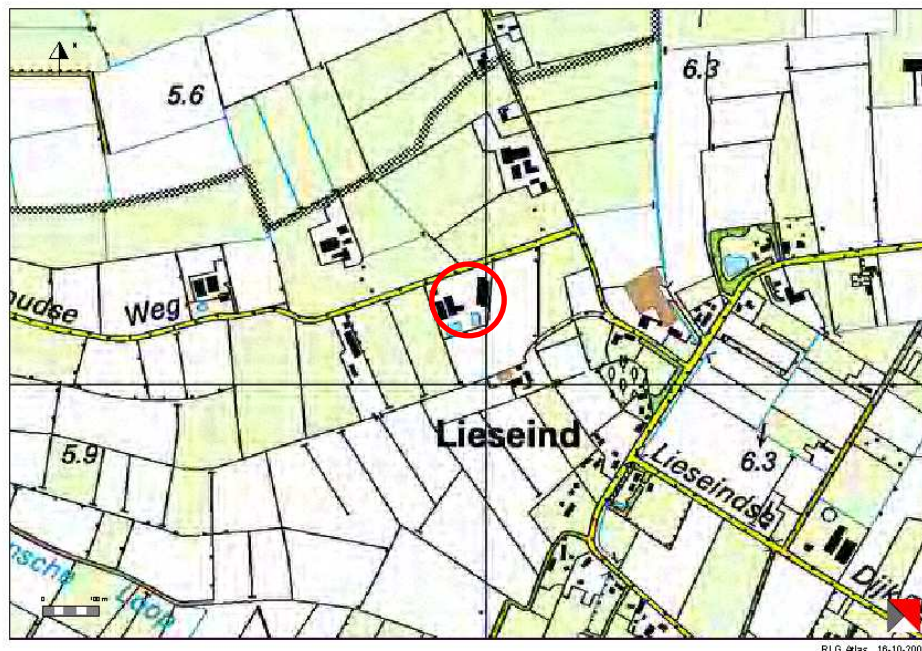
Door Zorgboerderij De Woudse Hoeve is in 2005 een verzoek ingediend bij de gemeente Schijndel voor medewerking aan de realisering van 24 uurzorg op het agrarische bouwperceel aan de Woudseweg 13 in Schijndel. Deze 24 uurzorg zal geboden worden in een bestaande schuur die hiervoor verbouwd dient te worden.

Op deze locatie is de rundveehouderij van de familie Smulders gevestigd en is reeds een zorgboerderij actief. Het bieden van 24 uurzorg is formeel niet geregeld voor deze locatie. Om de deze vorm van zorgverlening bij het agrarisch bedrijf mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locatie een passende bestemming te geven.

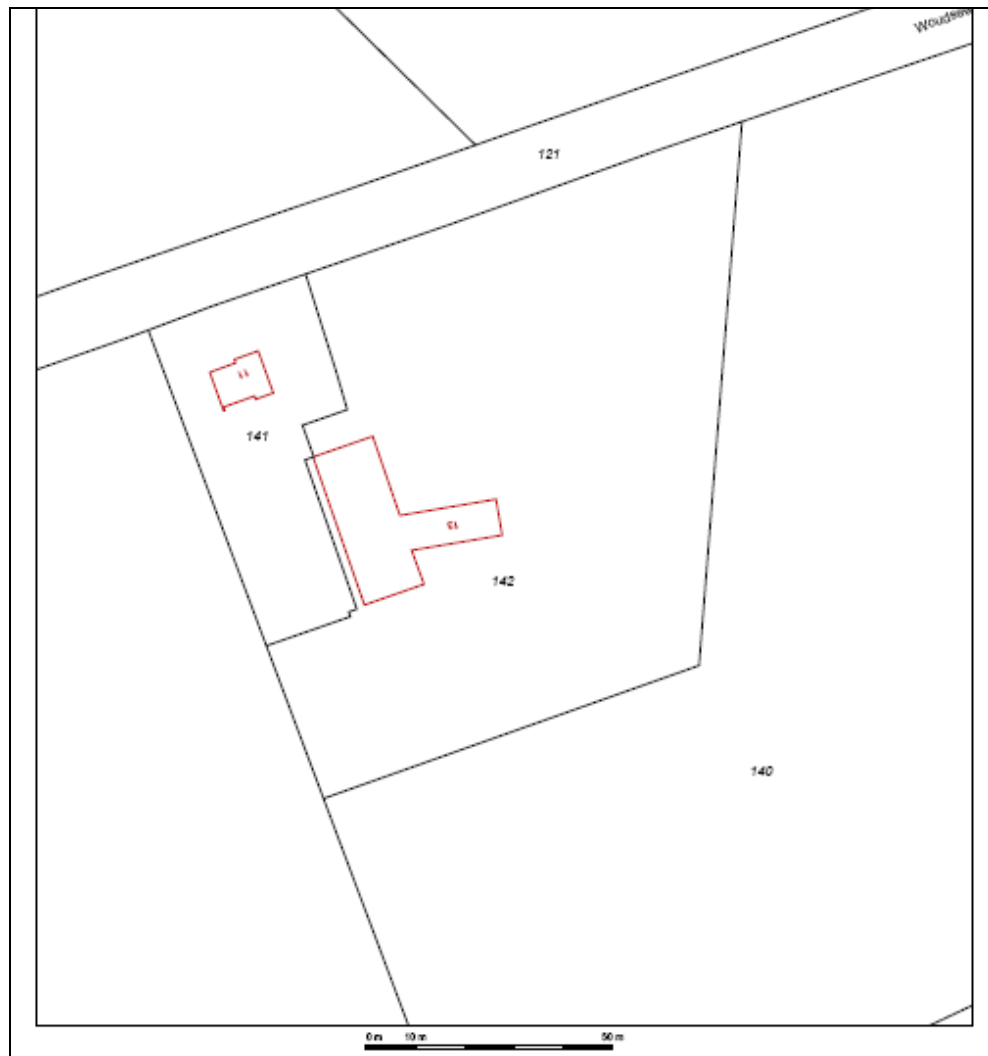
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schijndel heeft te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan het bieden van 24 uurzorg bij het agrarisch bedrijf. Daartoe dient deze partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Schijndel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Schijndel, sectie K, nr. 141 en 142. Het plangebied is ongeveer één hectare groot.



Figuur 1 : ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)



Figuur 2 : kadastrale situatie (bron: Kadaster)

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;

- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Woudseweg 13 in Schijndel, in het buitengebied. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele (voormalige) boerderijen.

Aan de Woudseweg 13 exploiteert Smulders een gemengde veehouderij met een omvang van 60 zoogkoeien, 20 vleesstieren en 100 schapen en een akkerbouwbedrijf. In totaal heeft het bedrijf een omvang van circa 50 hectare, waarvan het merendeel eigendom is van het Brabants Landschap. Hiervoor wordt door Smulders het beheer en onderhoud gedaan van deze gronden. Fysiek is er een nieuwe rundveestal en schuren aanwezig als agrarische bedrijfsbebouwing. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. In totaal is er circa 2000 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Het perceel is circa één hectare groot. In de huidige situatie is er reeds sprake van een functionerende zorgboerderij, gericht op dagbesteding.



Figuur 3 : bestaande situatie

In de nabijheid van het bedrijf zijn andere agrarische bedrijven gesitueerd en burgerwoningen. Ten noordoosten van de locatie ligt een landbouwontwikkelingsgebied. De locatie wordt ontsloten via de Woudseweg.

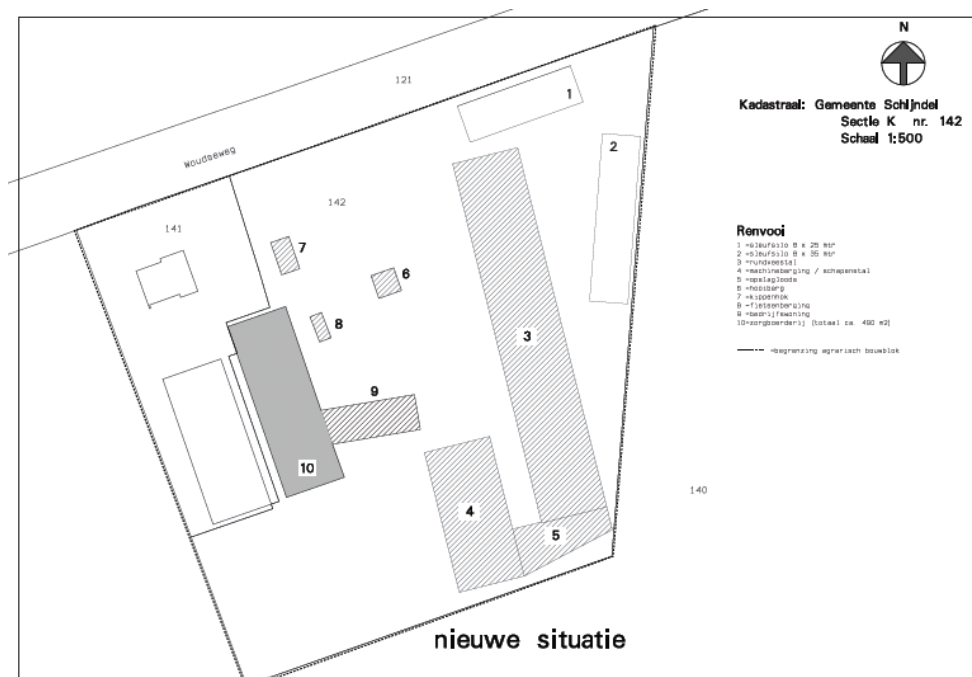
2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief van Smulders is er op gericht om de zorgtak van het bedrijf verder te ontwikkelen in de vorm van het bieden van 24 uurzorg. Hiervoor zal een bestaand bedrijfsgebouw van 490 m² benut gaan worden. De agrarische activiteiten blijven op het bedrijf aanwezig. Hiertoe is recent (2007) een nieuwe rundveestal ge-

bouwd. De agrarische activiteiten maken onlosmakelijk deel uit van de bedrijfsvoering ter plaatse en zijn gekoppeld aan de zorgactiviteiten.

Voor het plan is een concreet bouwplan ingediend bij de gemeente dat voorziet in het realiseren van verblijfsruimtes voor maximaal 15 personen aan wie 24 uurzorg geboden kan worden. Deze eenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande schuur. Deze hoeft niet uitgebreid te worden, wel dient deze verbouwd te worden om het geschikt te maken voor verblijf van cliënten (slaapruimte, sanitair, recreatieruimte, keuken). Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt hiervoor het planologische kader geschapen.

Voor bouwvoorschriften wordt aangesloten op de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied.



Renvooi

- 1 =sleufsilos 8 x 25 mtr
- 2 =sleufsilos 8 x 35 mtr
- 3 =rundveestal
- 4 =machineberging / schapenstal
- 5 =opslagloods
- 6 =hooiberg
- 7 =kippenhok
- 8 =fietsenberging
- 9 =bedrijfswooning
- 10 =zorgboerderij (totaal ca. 490 m2)

Figuur 4 : toekomstige situatie

2.3 Het zorgconcept

Zorgboerderijen zijn tegenwoordig gangbare vormen van verbrede landbouw. De koppeling van het bieden van zorg en agrarische activiteiten, biedt een uniek concept dat in de praktijk haar toegevoegde waarde al bewezen heeft. Het voorziet in een maatschappelijke behoefte die door de reguliere zorg niet geboden kan worden. Door de koppeling met agrarische activiteiten kan deze vorm van zorg alleen in het buitengebied geboden worden. Er wordt mee voorzien in een maatschappelijke behoefte en voor de agrarische bedrijven kan het een verbreding betekenen van de economische basis van het bedrijf. De meeste vormen van zorg die geboden wordt op zorgboerderijen betreft een vorm van dagbesteding.

In dit geval is er sprake van een verdergaande vorm van zorg die geboden wordt, namelijk 24 uurzorg. Dit betekent dat cliënten permanent gedurende een bepaalde periode op het bedrijf verblijven. Deze specifieke vorm van zorg is in dit geval noodzakelijk vanwege het bijzondere karakter van de cliënten. Het betreft hier veelal jong volwassenen met gedragsproblematiek die in het reguliere circuit amper behandelbaar zijn en daardoor buiten de boot dreigen te vallen. De gedragsproblematiek is veel beter te reguleren binnen een prikkelarme, gestructureerde omgeving zoals op de zorgboerderij. Het bieden van enkel dagbesteding aan deze specifieke groep is onvoldoende. Terugkeer naar de 'normale' maatschappij betekent voor deze groep meestal dat ook weer terug gevallen wordt op het oude gedrag. Vandaar de noodzaak om voor een langdurige periode en gedurende 24 uur dezelfde begeleiding te kunnen bieden.

Als bijlage is een projectomschrijving toegevoegd waarin een nadere uiteenzetting wordt gegeven over 24 uurzorg op zorgboerderij De Woudse Hoeve.

2.4 De afweging

Ten aanzien van de realisering van een zorgboerderij bij het agrarische bedrijf van de familie Smulders aan de Woudseweg 13 te Schijndel kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een zorgboerderij past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Structuurvisie RO). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied waarbij tevens voor het agrarische bedrijf de economische basis verbreed kan worden. Van belang daarbij is dat er geen uitbreiding van bebouwing zal plaatsvinden en de activiteiten plaatsvinden binnen het bestaande bouwblok;
- voor wat betreft het bieden van 24 uurzorg in het buitengebied is er vanuit het RO beleid terughoudendheid. Dit omdat zorg in principe gezien wordt als een voorziening die vooral in stedelijk gebied plaats dient te vinden en te voorkomen dat er niet aan het buitengebied gebonden activiteiten toegestaan worden. In dit geval gaat het echter om een specifieke vorm van 24 uurzorg die alleen in het buitengebied geboden kan worden, in samenhang met agrarische bedrijfsactiviteiten. Gelet op het extensieve karakter van deze voorziening (max. 15 personen) en het geringe ruimtebeslag (490 m²) wordt bij wijze van uitzondering deze zorgactiviteit acceptabel geacht. Voorwaarde is dat de samenhang met het agrarische bedrijf ook in de toekomst zal blijven bestaan;

- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die een zorgboerderij op deze locatie in de weg staan.
- Het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten, aangezien alles plaatsvindt binnen bestaande bebouwing. Uitvoering vindt plaats binnen de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer van het Waterschap Aa en Maas.
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving
- voor omliggende agrarische bedrijven en voor de inrichting van het Landbouwontwikkelingsgebied 't Woud, vormt de zorgboerderij geen belemmering aangezien er sprake is van een nevenactiviteit bij en gerelateerd aan een agrarisch bedrijf.
- invulling wordt gegeven aan een vorm van verbrede landbouw/agrarische nevenfunctie waarmee het economisch draagvlak van het agrarisch bedrijf verstevigd wordt;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

3 BELEID

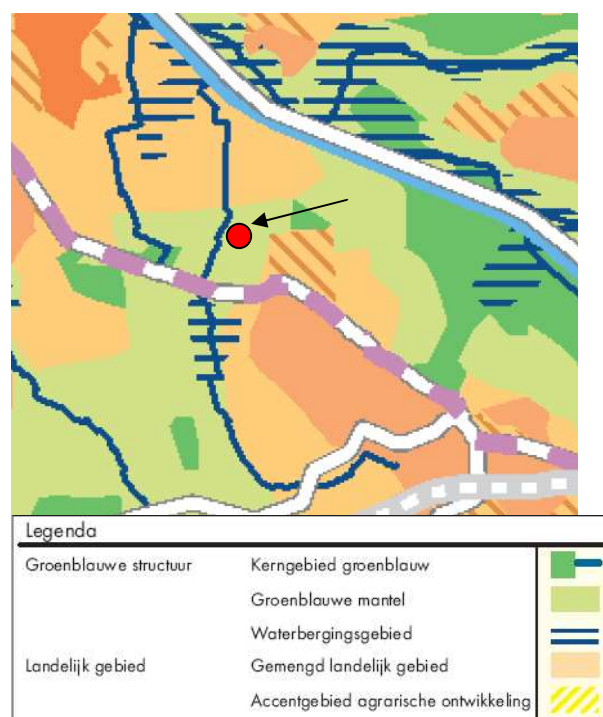
3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Schijndel is gelegen in het landelijk gebied. Het plangebied aan de Woudseweg ligt in de Groenblauwe Structuur (deelgebied Groenblauwe mantel). In deze gebieden gelden op grond van de Structuurvisie de volgende beleidslijnen:

- alleen ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk;
- behoud en ontwikkeling van natuur-, water- en landschapswaarden;
- nieuwe (extensieve) ontwikkelingen zijn mogelijk voor zover deze bestaande natuur, water en bodemfuncties respecteren en bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van deze functies en het landschap;
- ruimte voor de groeiende vraag naar diensten die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden, waaronder vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op beleving van rust en ruimte;
- ruimte voor recreatieve ontwikkelingen.

Het bieden van 24 uurzorg als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering kan gezien worden als voorbeeld van het provinciale beleid om ruimte te bieden aan de groeiende vraag naar diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. De specifieke vorm van 24 uurzorg die op de Woudse Hoeve geboden wordt, onderscheidt zich namelijk van de reguliere zorg doordat deze alleen in het buitengebied geboden kan worden. Voor de cliënten vormt de beleving van rust en ruimte een essentiële randvoorwaarde van het zorgconcept. Deze cliënten zijn gebaat om uit het stedelijk milieu gehaald te worden. Het plan leidt verder niet intensivering van het gebruik in de vorm van versterking en heeft met 15 eenheden voor cliënten een kleinschalig karakter.



Figuur 5 : Structuurvisie RO 2010 structurenkaart

Verordening Ruimte 2011

De Verordening Ruimte 2011 van de provincie Noord-Brabant geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening is 1 maart 2011 in werking getreden. Op grond van de Verordening is op het plangebied een aantal aanduidingen van toepassing verklaard:

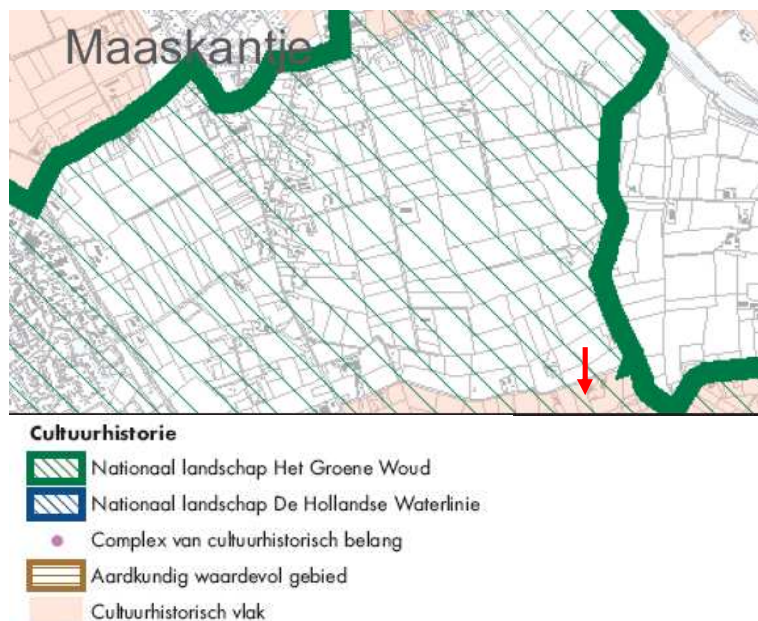
- groenblauwe mantel;
- cultuurhistorisch vlak en Nationaal Landschap Het Groene Woud;
- verwevingsgebied.

Deze aanduidingen hebben de volgende consequenties.



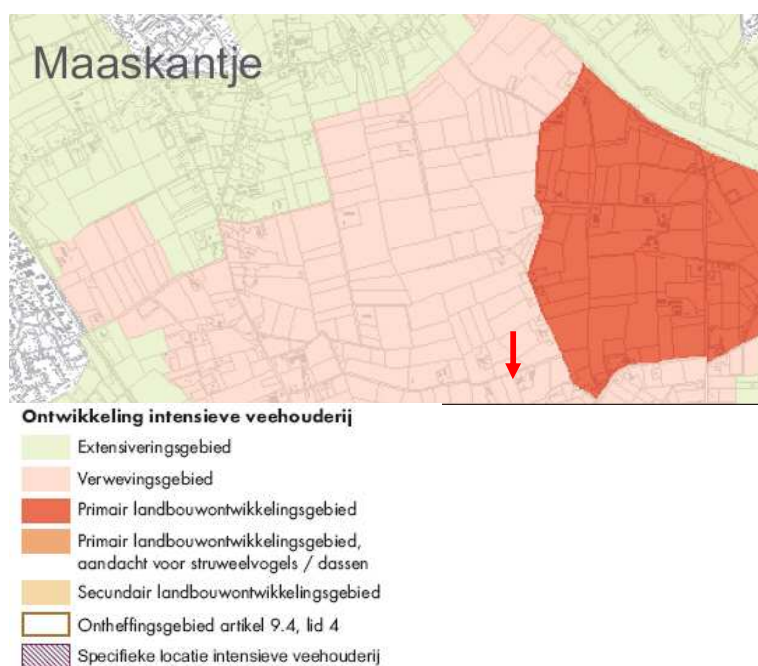
Figuur 6 : uitsnede kaart Verordening Ruimte (Natuur en Landschap)

In de groenblauwe mantel is het beleid uit de Structuurvisie RO overgenomen en in regels verwerkt. Dit betekent dat de beleidslijn is overgenomen om in de groenblauwe mantel ruimte te bieden aan de groeiende vraag naar diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. In de toelichting op de Verordening wordt als voorbeeld hiervan genoemd de ontwikkeling van zorg- en streekproducten als gewenste economische dragers. Bescherming van de groenblauwe mantel gebeurt op basis van het ja mits principe. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als ecologische en landschappelijke waarden en de natuur, bodem en waterfuncties worden behouden en er een kwaliteitsverbetering voor deze functies en het landschap optreedt. Zoals hiervoor beschreven past het plan binnen dit provinciale beleid. Ter voldoening aan artikel 2.2 van de Verordening Ruimte (kwaliteitsverbetering landschap) is een erfbeplantingsplan opgesteld (zie paragraaf 4.2 van deze toelichting). Dit plan voorziet in een inpassing van het perceel in de omgeving.



Figuur 7 : uitsnede kaart Verordening Ruimte (Cultuurhistorie)

Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap Het Groene Woud en het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap Lieseind. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarden en belangen van het gebied. Aangezien er sprake is van het benutten van bestaande bebouwing binnen het bouwvlak en er geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt, kan gesteld worden dat het plan niet leidt tot aantasting van cultuurhistorische waarden of belangen.



Figuur 8 : uitsnede kaart Verordening Ruimte (ontwikkeling intensieve veehouderij)

In het kader van het reconstructieproces Maas en Meierij heeft er een integrale zonering plaatsgevonden in het buitengebied. Deze gebiedsindeling is overgenomen in de Verordening Ruimte. Daarbij is er sprake van een driedeling van het buitengebied: extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. De omgeving van het bedrijf is daarbij aangeduid als verwevingsgebied. In dergelijke gebieden is het beleid gericht op de verweving van de agrarische functie met andere functies. Voor de gewenste verbreding en vernieuwing van het platteland zijn dergelijke initiatieven zelfs noodzakelijk. Het voorliggende initiatief sluit hier goed op aan. Ten noordoosten van het plangebied ligt het Landbouwontwikkelingsgebied 't Woud. Hier is het beleid gericht op verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij. Het bedrijf van Smulders is geen intensieve veehouderij maar een grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het LOG heeft het plan geen effecten. Het verlenen van zorg wordt gezien als een vorm van verbrede landbouw of als een nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf. In die hoedanigheid wordt er voldoende afstand gehouden tot het LOG. De minimale afstand die op grond van de Wet geurhinder en veehouderij in acht genomen moet worden tot een dergelijke functie bedraagt 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Het LOG ligt op een afstand van circa 165 meter.

3.2 Gemeentelijk beleid

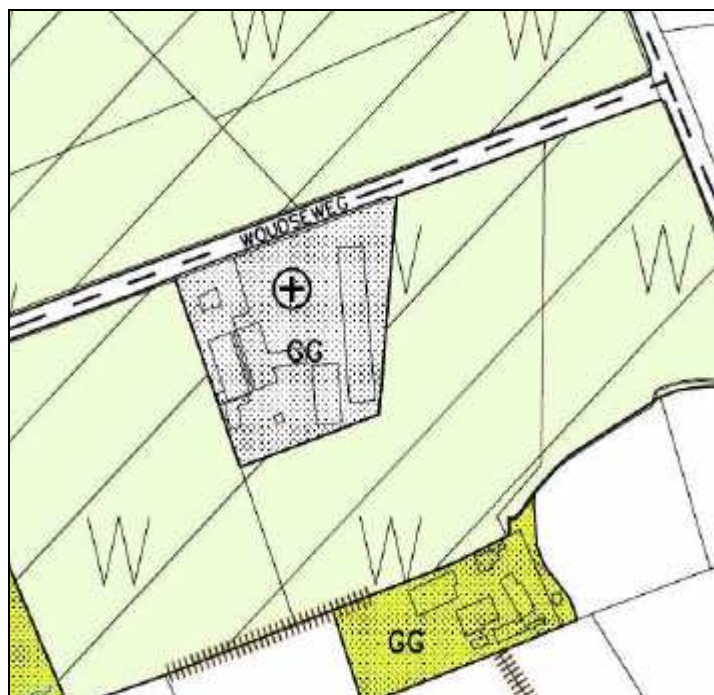
Er is geen specifiek gemeentelijk beleid voor verbrede landbouw. In de praktijk wordt aangesloten op het provinciale beleid. Met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2008 is het meest recente provinciale beleid dienaangaande opgenomen in het bestemmingsplan.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Schijndel van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 18-12-2008, ged. goedgekeurd door GS d.d. 14-7-2009). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'agrarisch gebied'. In de herziening van 2008 is deze bestemming gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden. Het bedrijfsperceel is voorzien van de bestemming 'agrarisch bouwblok' met de aanduiding 'gg' wat staat voor grondgebonden vormen van landbouw. Ook is er een tweede bedrijfswoning toegestaan. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa één hectare groot.

De 24 uurzorg is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het bestemmingsplan staat zorg als verbrede landbouw alleen toe in de begrensde bebouwingsconcentraties. Het plangebied valt hier buiten. De bebouwing die gebruikt gaat worden voor de zorgboerderij heeft een omvang van 490 m². De totale bedrijfsbebouwing bedraagt circa 2000 m². Het bebouwingspercentage bedraagt derhalve bijna 25%. Voor de onbebouwde gronden geldt dat er geen afgebakende ruimte is die exclusief voor de zorgboerderij benut wordt. Er is sprake van een agrarisch erf waar geen onderscheid is aan te brengen tussen de zorgfunctie en de agrarische functie.

Ook dient er sprake te zijn van de samenhang met een agrarisch bedrijf als hoofd-activiteit. In onderhavig geval is sprake van een actief agrarisch bedrijf. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan dient hierin voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. De agrarische bestemming van de locatie blijft ongewijzigd. Door het toekennen van een specifieke gebruiks-functie als zorgboerderij t.b.v. 24 uurzorg, aan de bestaande schuur, kan hierin voorzien worden.



Figuur 9 : uitsnede bestemmingsplan Buitengebied, plankaart 2

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Bossche Broek bij Den Bosch op een afstand van meer dan 7 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het terrein ligt volgens de gemeentelijke Natuurwaardenkaart in een gebied met "Lokale hoge natuurwaarden". Dit betekent dat (afhankelijk van de werkzaamheden) rekening gehouden dient te worden met het voorkomen van Grote en Kleine Modderkruiper, Steenuil en kerkuil (het terrein bevindt zich in het territorium van beide), vogels en vleermuizen.

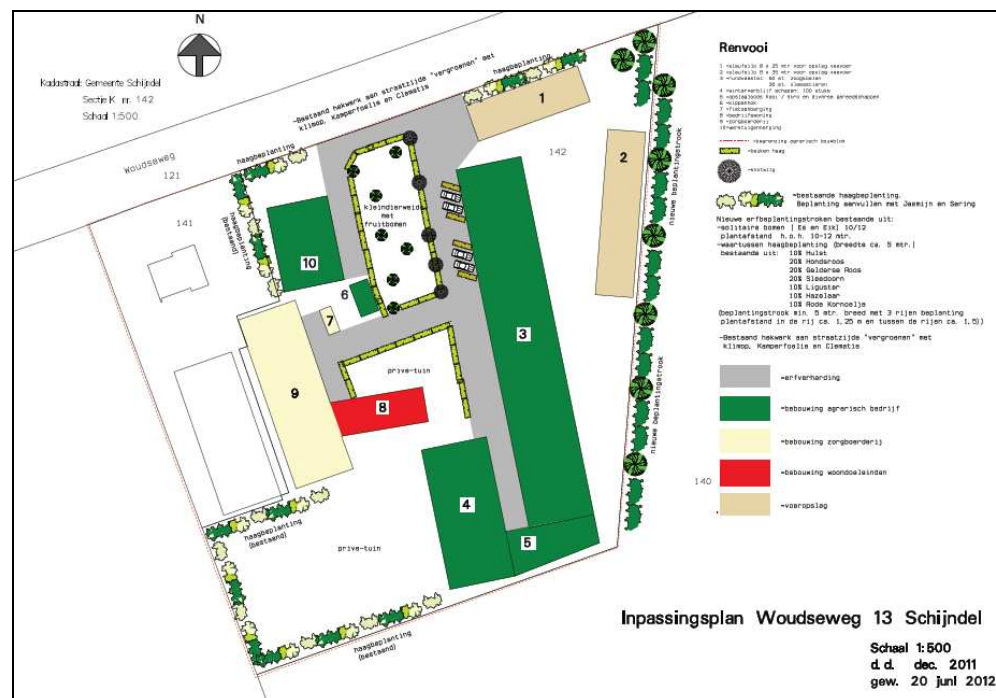
Er heeft een terreinbezoek plaatsgevonden waarbij de in het plangebied aanwezige biotopen globaal zijn beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein en op de perceelsgrenzen. Buiten de algemene voorkomende natuurwaarden heeft het gebied geen specifieke ecologische betekenis.

Het plan heeft betrekking op de interne verbouwing van een bestaand bedrijfsgebouw. Er vinden geen ingrepen plaats aan de (dak)constructie, dakpannen of sp-

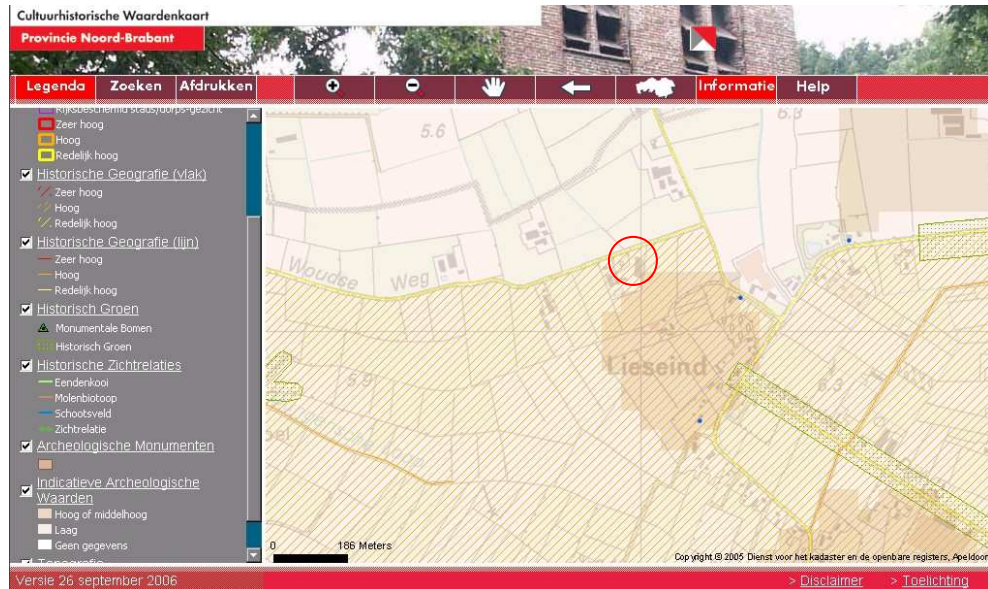
ouwmuren. Hieruit mag afgeleid worden dat het plan niet leidt tot handelingen die significante effecten hebben op beschermde soorten.

4.2 Landschappelijke inpassing

Landschappelijk wordt de omgeving getypeerd als een jonge broekontginning. Gesteld kan worden dat het initiatief geen onevenredige effecten heeft op de natuur en landschapswaarden. Op de eerste plaats omdat het initiatief plaatsvindt binnen het bouwblok en binnen bestaande bebouwing. Op de tweede plaats omdat het initiatief kleinschalig en extensief van karakter is (maximaal 15 personen). Ten behoeve van de landschappelijke inpassing, en ter voldoening aan artikel 2.2 van de Verordening Ruimte (verbetering van het landschap) wordt gebruik gemaakt van erfbeplanting. In het recente verleden zijn op het voorerf nieuwe landschapselementen aangelegd in de vorm van een boomgaard, haagbeplanting en een vijver. Op de oostelijke perceelsgrens wordt een nieuwe beplantingstrook aangebracht voor de visuele inpassing van de bedrijfsbebouwing. Bijgevoegd is het erfbeplantingsplan.



Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. Bovendien leidt het plan niet tot het verder roeren van de bodem aangezien het een functiewijziging betreft van een bestaand gebouw.



Figuur 11 : uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op cultuurhistorisch waardevolle aspecten. Archeologisch heeft het plan evenmin negatieve effecten.

4.4 Ruimtelijk-functionele aspecten

De locatie is gelegen in het buitengebied van Schijndel. De bebouwing in de omgeving kan als volgt gekenmerkt worden: veelal vrijstaande bebouwing, afwisselende nokrichting, 1 of 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door wegbegeleidende beplanting (bomenrijen) en kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en particuliere tuinen. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig. Het plangebied ligt in een relatief kleinschalig agrarisch cultuurlandschap.

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen echter verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid.



Figuur 12 : situering plangebied (bron: Google Maps)

De beoogde zorgfunctie is een inmiddels gangbare verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten. De locatie en de omgeving leent zich ervoor, gezien de ligging in agrarisch verwevingsgebied. In dergelijke gebieden is een dergelijke functie aanvaardbaar. In dit geval is echter sprake van een bijzondere situatie vanwege 2 redenen.

Er is sprake van 24 uurzorg waar normaliter bij een zorgboerderij alleen sprake is van dagbesteding. Voor de onderbouwing van de 24 uurzorg wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

De locatie is niet gelegen in een nader begrensde bebouwingsconcentratie. De gemeente Schijndel hanteert in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van 2008, als beleidslijn dat zorg als vorm van verbrede landbouw alleen wordt toegestaan in als zodanig begrensde bebouwingsconcentraties. De locatie Woudseweg 13 valt niet in een dergelijke bebouwingsconcentratie. Het betreft hier echter een bestaande zorgboerderij die haar activiteiten verder wil uitbreiden qua zorgtaak. Voor de gemeente is dit onder voorwaarden acceptabel (geen verdere uitbreiding, binnen bestaande bebouwing, blijvende samenhang met agrarische bedrijfsactiviteiten). Ook vanwege de specifieke doelgroep die bediend wordt met deze zorg en de maatschappelijke behoefte waarin voorzien wordt, is de gemeente bereid om in deze af te wijken van haar eigen ruimtelijke beleid.

4.5 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Woudseweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en

autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een wezenlijke toename van verkeer. Daarbij gaat het enkel om aan wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de zorgboerderij is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Dit omdat de bewoners permanent op de boerderij verblijven en in principe geen of nauwelijks bezoek ontvangen.

Op de locatie is een parkeervoorziening voor circa 10 auto's. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

4.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De zorgboerderij wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet vooraf onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie. Een verkennend bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) moet uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het beoogde gebruik aanwezig zijn.

Voor het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek (Agro Milieu, rapport 129464, 1 november 2011) blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium. Het betreft hier een regionaal verhoogde achtergrondwaarde. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in relatie tot de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

5.2 Geluid

De te verbouwen schuur tot zorgboerderij wordt in het kader van de Wet geluidshinder aangemerkt als een geluidsgevoelig object. De Woudseweg is een zeer verkeersluwe weg met enkel een lokale ontsluitingsfunctie. De verkeersintensiteit bedraagt minder dan 1000 mvt/etmaal. De zorgboerderij bevindt zich op 36 meter uit de as van de weg. Op basis hiervan mag geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de maximale gevelwaarde van 48 dB en de maximale binnenwaarde van 33 dB. Hiertoe is een berekening uitgevoerd met de SRMI. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting maximaal 46,5 dB bedraagt (zonder toepassing van een correctie van 5 dB) en derhalve voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekening is als bijlage bijgevoegd.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. De omgeving Schijndel kent een jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 25-30 µg/m³ en het aantal dagen dat de daggemiddelde fijnstofconcentratie van 50 µg/m³ wordt overschreden bedraagt minder dan 25.

De functiewijziging en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

Met behulp van de zogenaamde NIBM tool is een berekening gemaakt van de effecten van de extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat bij een aanname van een weekdaggemiddelde van 20 extra voertuigbewegingen per dag, waarvan 5% vrachtwagens, het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13 : Berekening verkeersbijdrage luchtkwaliteit (NIBM tool)

5.4 Externe veiligheid

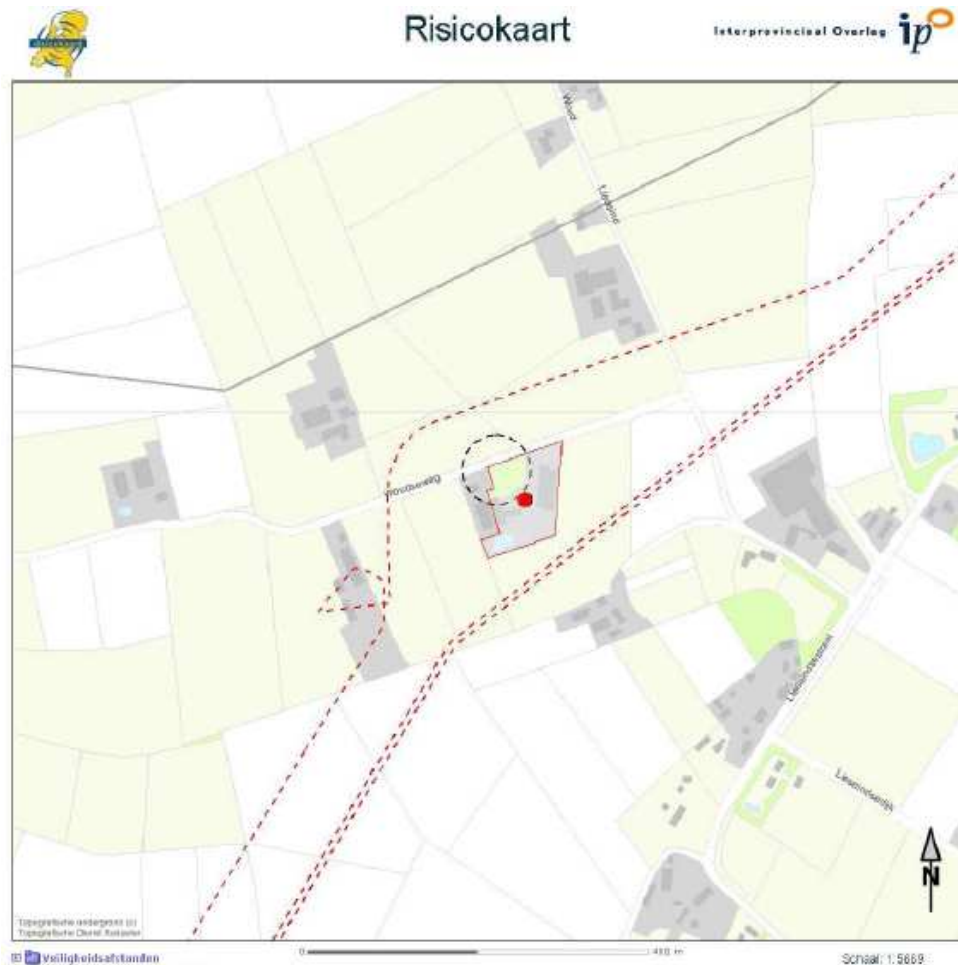
Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving van het plangebied leidingenzones voor transportleidingen van de Gasunie. Deze leidingenzones liggen ten zuiden en ten noorden van het plangebied. Het gaat om de volgende leidingen:

- A-525-KR-038
- A-526-KR-038
- A-527-KR-042

Het zijn 66,20 bar leidingen die allen een plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ hebben van 0 meter, deze ligt op de leiding zelf. De leidingen hebben een veiligheidscontour van 5 meter uit het hart van de leiding, dit is de zone waar geen bodemingrepen mogen plaatsvinden ter voorkoming van beschadiging van de leiding zelf. Het plangebied ligt niet binnen deze zone. Naast het plaatsgebonden risico geldt er rond deze leidingen ook een groepsrisico. Dit groepsrisico dient berekend te worden en nader gemotiveerd te worden. Uit de verantwoording van het

groepsrisico blijkt dat de leidingzones geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Het hiertoe uitgevoerde onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Op het bedrijf zelf is een bovengrondse opslag van propaangas aanwezig van 3000 liter. Rond deze tank geldt een veiligheidszone van 15 meter. Deze veiligheidszone overlapt een gedeelte van het gebouw van de zorgboerderij. In dit gedeelte zijn echter geen verblijfsruimtes aanwezig. De bewoners zijn zelfredzame personen en op het bedrijf is een calamiteitenplan aanwezig. Dit maakt dat er geen belemmering is voor het plan.



Figuur 14 : uitsnede Risicokaart (bron: Provincie Noord-Brabant)

5.5 Agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de zorgboerderij. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal rundveehouderijen. Ten opzichte van deze bedrijven geldt een vaste afstand van 50 meter in het buitengebied. Aan deze afstand wordt voldaan. Het meest nabij gelegen rundveebedrijf ligt op een afstand van 150 meter.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geur afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een zorgboerderij voor 24 uurzorg is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

De wet maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Schijndel valt) slechts een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object.

Deze methodiek voor het al dan niet verlenen van de milieuvergunning is niet van toepassing indien het geurgevoelig object deel uitmaakt van een veehouderij. In dat geval hoeft een geurveroorzakend object niet te voldoen aan de wettelijke norm van 14 Ou omdat er een vaste afstand van 50 meter geldt. Zulks conform artikel 3.2 van de Wgv, waarin staat dat "de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter" bedraagt. Aan deze afstand kan voldaan worden. Dit is van belang vanwege de aanwezigheid van het landbouwontwikkelingsgebied 't Woud dat op een afstand van 165 meter van de zorgboerderij is gelegen. De zorgboerderij vormt daarmee geen belemmering voor ontwikkelingen in het LOG. Bovendien zijn er reeds andere gevoelige objecten reeds dichterbij gelegen.

Uit deze conclusie volgt dat eventuele milieuvergunningaanvragen van omliggende veehouderijbedrijven niet geweigerd kunnen worden op grond van het argument dat de zorgboerderij een geurgevoelig object vormt in de zin van artikel 3.1 van de Wet geurhinder. De redenering is alleen dan legitiem indien er een koppeling tussen zorgboerderij en agrarisch bedrijf bestaat. In planologische zin kan de zorgboerderij omschreven worden als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. De agrarische hoofdfunctie van de locatie blijft ongewijzigd.

5.6 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Schijndel is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De realisering van de zorgboerderij dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Aa. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied met slootkwel. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De omgeving watert in noordoostelijke richting af op de Zuidwillemsvaart-Aa. Aan de Woudseweg en rond het perceel liggen een kavelsloot. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem bestaat uit beekerdgrond (type pZg23). Dit is grond met lemig fijn zand en een diepe grondwaterstand (GWT VI, gemiddeld hoogste grondwaterstand 40-80 cm –mv).

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De verbouw van de schuur tot zorgboerderij leidt niet tot een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak. Het plan heeft dan ook geen relevante waterhuishoudkundige effecten.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie is aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe niet voor infiltratie ter plaatse, vanwege de hoge grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. Dit blijft ongewijzigd het geval.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"normaal nat jaar" Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er geen sprake is van toename van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het is wel de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen en af te voeren naar de bermsloten.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg wordt het plan voor advies voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie

Het plan is uitvoerbaar.

8 JURIDISCHE ASPECTEN

8.1 Toelichting op de juridische regeling

Op het plan blijft de juridische regelgeving van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van kracht. Het plangebied beslaat het agrarische bouwperceel van de Woudseweg 13 in Schijndel. Op deze locatie is en blijft een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan met de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels. Het bestaande bouwvlak blijft gehandhaafd.

Specifiek voor het plan is dat voor de als zorgboerderij in gebruik te nemen schuur een gebruiksregeling opgenomen wordt, waarin bepaald wordt dat hierin een zorgboerderij gevestigd mag worden voor 24 uurzorg. Dit als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Permanente bewoning (in de vorm van een woning) wordt uitgesloten en er wordt een relatie gelegd naar de aanwezigheid van agrarische activiteiten. De toegestane oppervlakte voor de zorgfunctie in bebouwing wordt vastgelegd op 490 m².