

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN

BODEM VAN ELDE 1B

Crijns Rentmeesters bv

18 april 2013

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Plannaam	Bodem van Elde 1B
Imro-idn	NL.IMRO.0844.BP BPBodemvanElde1b-VG01
Opgesteld door	B. Göertz
Gecontroleerd door	R. Vosters

Versiebeheer

Versie concept	15 mei 2012
Versie vooroverleg	12 oktober 2012, aangepast 9 november 2012
Versie ontwerp	18 januari 2013
Vastgesteld	18 april 2013

TOELICHTING

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plan	7
1.3 Korte beschrijving plan	9
1.4 Strijdigheid bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	10
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied	11
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.1.2 Bebouwingsstructuur	12
2.2 Huidige situatie plangebied	12
2.2.1 Overzicht huidige situatie plangebied	12
2.2.2 Locatie Vier Gemalen ongenummerd	13
2.2.3 Locatie Bodem van Elde 1B	13
3. PLANBESCHRIJVING	15
3.1 Korte planomschrijving	15
3.2 Reden van de planvorming	15
3.3 Bouwvolume	15
3.4 Beeldkwaliteitsplan	16
3.4.1 Beeldkwaliteit woning Vier Gemalen ongenummerd	16
3.4.2 Beeldkwaliteit bebouwing Bodem van Elde 1B	17
3.5 Landschappelijke inpassing	19
3.5.1 Landschappelijke structuur van de omgeving	19
3.5.2 Landschappelijke inpassing van het plangebied	20
3.6 Gebruiksfunctie van het project	23
3.7 Ontsluiting & parkeren	23
4. BELEIDSVERANTWOORDING	24
4.1 Rijksbeleid	24
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	24
4.2 Provinciaal beleid	24
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	24
4.2.2 Verordening ruimte 2012	25
4.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte	30
4.3 Gemeentelijk beleid	33
4.3.1 Structuurvisie Ruimte	33
4.3.2 Structuurvisie Buitengebied Schijndel	33
4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Schijndel	36
4.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008	38
4.3.5 Woonvisie Schijndel	39

5. MILIEUHYGIËNISCHE- EN WAARDEN VERANTWOORDING	40
5.1 Archeologische en cultuurhistorische waarden	40
5.1.1 Archeologische Waarden	40
5.1.2 Cultuurhistorie	41
5.2 Bedrijven en milieuzonering	42
5.3 Bodem	43
5.4 Externe veiligheid	44
5.4.1 Inleiding	44
5.4.2 Bedrijven	44
5.4.3 Transport	45
5.5 Flora en fauna waarden	46
5.5.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied	46
5.5.2 Ecologische hoofdstructuur	46
5.5.3 Flora- en faunawet	47
5.6 Geluid	48
5.7 Geurhinder	48
5.7.1 Inleiding	48
5.7.2 Voorgrondbelasting	50
5.7.3 Achtergrondbelasting	53
5.8 Luchtkwaliteit	54
5.9 Verkeer	55
5.10 Water	55
5.10.1 Inleiding	55
5.10.2 Beleid Waterschap Aa en Maas	56
5.10.3 Waterplan gemeente Schijndel	57
5.10.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	58
5.10.5 Hydrologisch neutraal bouwen	58
5.10.6 Waterafvoer na ontwikkeling	59
5.10.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	61
6. JURIDISCHE VORMGEVING	62
6.1 Planstukken	62
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	62
6.3 Toelichting op de regels	62
6.4 Toelichting op de bestemmingen	64
6.4.1 Agrarisch	64
6.4.2 Wonen	64
7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	65
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	66

BIJLAGEN:

- HNO-tool berekening, Waterschap De Dommel, 16 maart 2012;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 31 augustus 2012, rapportnummer 1207/039/RV;
- Historisch onderzoek bodem, Archimil BV, 13 september 2012, rapportnummer 2876R001;
- Quick scan Flora en fauna, NIPA Milieutechniek b.v., 5 september 2012, rapportnummer 13183;
- Beplantingsplan, Crijns Rentmeesters bv; 29 november 2012;
- Bijdrage aan landschappelijke kwaliteitsverbetering door sloop van voormalige bedrijfsgebouwen aan Bodem van Elde 1B Schijndel, Landstein Rentmeesters, augustus 2012.

Separate bijlage:

- Bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer J. Verhagen en de heer S. Verhagen, hierna samen de initiatiefnemer genoemd, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor herontwikkeling van het plangebied gelegen aan de Vier Gemalen ongenummerd, nabij Vier Gemalen 8, en aan de Bodem van Elde 1B te Schijndel. Het perceel gelegen aan de Vier Gemalen is onbebouwd en bestemd als agrarisch gebied. Het perceel gelegen aan de Bodem van Elde 1B betreft een voormalig grondgebonden veehouderijbedrijf.

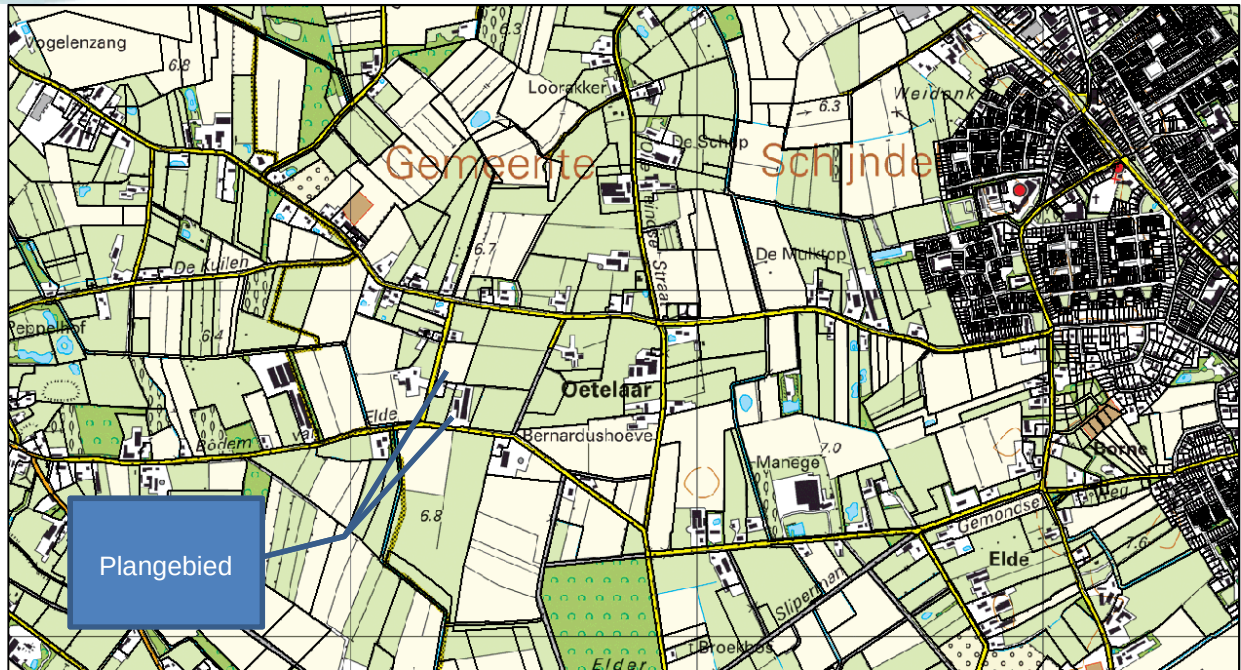
Middels deze bestemmingsplanherziening wordt op de locatie Vier Gemalen ongenummerd een woning gerealiseerd in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De gemeente Schijndel heeft besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief om een Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren binnen het plangebied aan de Vier Gemalen ongenummerd te Schijndel. Voorwaarde voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning aan de Vier Gemalen ongenummerd is, naast de aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte, tevens de herbestemming van de locatie aan de Bodem van Elde 1B en de sloop van circa 1740 m² aan voormalige agrarische bebouwing op deze locatie. Er zal een schuur met een oppervlakte van circa 450 m² behouden blijven voor het hobbymatig stallen van paarden en voor de opslag ten behoeve van het aannemersbedrijf van de initiatiefnemer. De aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte voor de beoogde woning is noodzakelijk omdat de voormalige kalverenstallen niet in aanmerking komen voor inbreng in de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de planregels, een verbeelding, deze toelichting en de bijlagen bij deze toelichting. Deze toelichting dient als onderbouwing bij de beoogde ontwikkeling en de te volgen procedure.

1.2 Ligging plan

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Schijndel, in de gemeente Schijndel. In navolgende figuur is een topografische kaart met daarop de ligging van de locatie aan de Vier Gemalen ongenummerd en de Bodem van Elde 1B te Schijndel weergegeven.



Figuur 1. Topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied in de omgeving en ten opzichte van de kern Schijndel weergegeven (bron: Kadaster).

Het plangebied betreft het perceel gelegen aan de Vier Gemalen ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie L nummer 22 (gedeeltelijk) en het perceel gelegen aan de Bodem van Elde 1B, kadastraal bekend als: gemeente Schijndel, sectie L, nummer 408 (gedeeltelijk). In onderstaande figuur is de kadastrale situatie van het plangebied weergegeven.



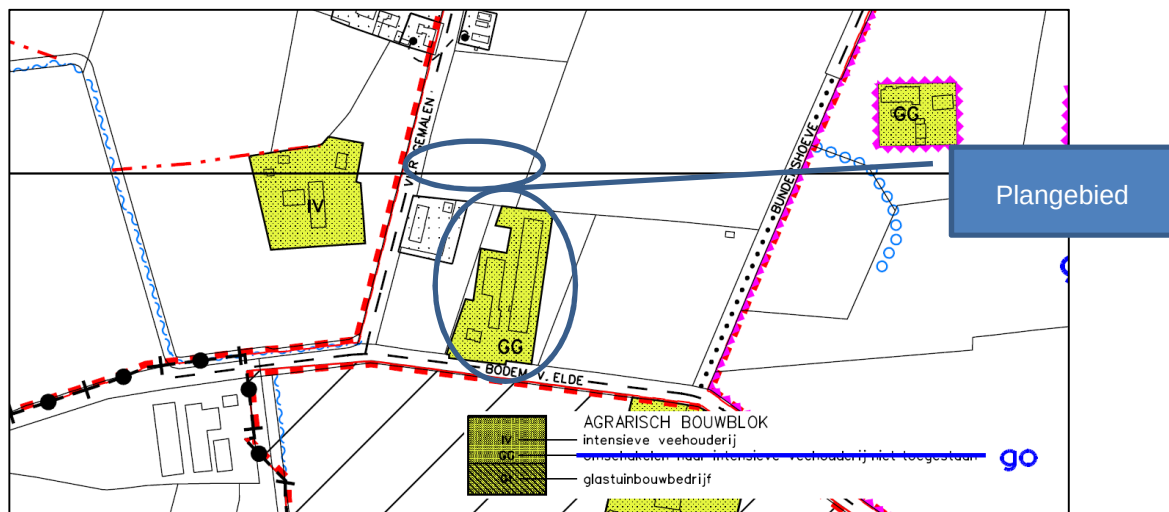
Figuur 2. Kadastraal overzicht plangebied.

1.3 Korte beschrijving plan

Dit bestemmingsplan heeft de oprichting van een nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning aan de Vier Gemalen ongenummerd ten doel en het in samenhang hiermee herbestemmen van de voormalige kalverenhouderij gelegen aan de Bodem van Elde 1B naar een passende andere bestemming. Dit betreft een woonbestemming met kleinschalige opslagmogelijkheden. De kwaliteitswinst op de locatie wordt bewerkstelligd door zowel toepassing van de Rood voor Groen regeling Ruimte voor Ruimte middels aankoop van een bouwtitel, als met versterking van de landschappelijke kwaliteit en herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Bodem van Elde 1B.

1.4 Strijdigheid bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Bodem van Elde 1B is het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2008' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 14 juli 2009. In dit bestemmingsplan heeft de locatie aan de Bodem van Elde 1B de bestemming 'Agrarisch bouwblok'. De gronden van het plangebied die niet zijn bestemd als 'Agrarisch Bouwblok' in de herziening van het bestemmingsplan 2008 zijn bestemd als 'Agrarisch gebied', zo ook het plangebied gelegen aan de Vier Gemalen ongenummerd. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan weer.



Figuur 3. Uitsnede plankaart Herziening Buitengebied 2008.

Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2008' biedt geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplannen te realiseren. Er is geen mogelijkheid de Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren. Daarbij biedt het bestemmingsplan niet de mogelijkheid de beoogde 450 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te behouden ten behoeve van de omzetting van het voormalig agrarische bedrijf naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor opslag in de te behouden gebouwen. Dit betekent dat een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.5 Leeswijzer

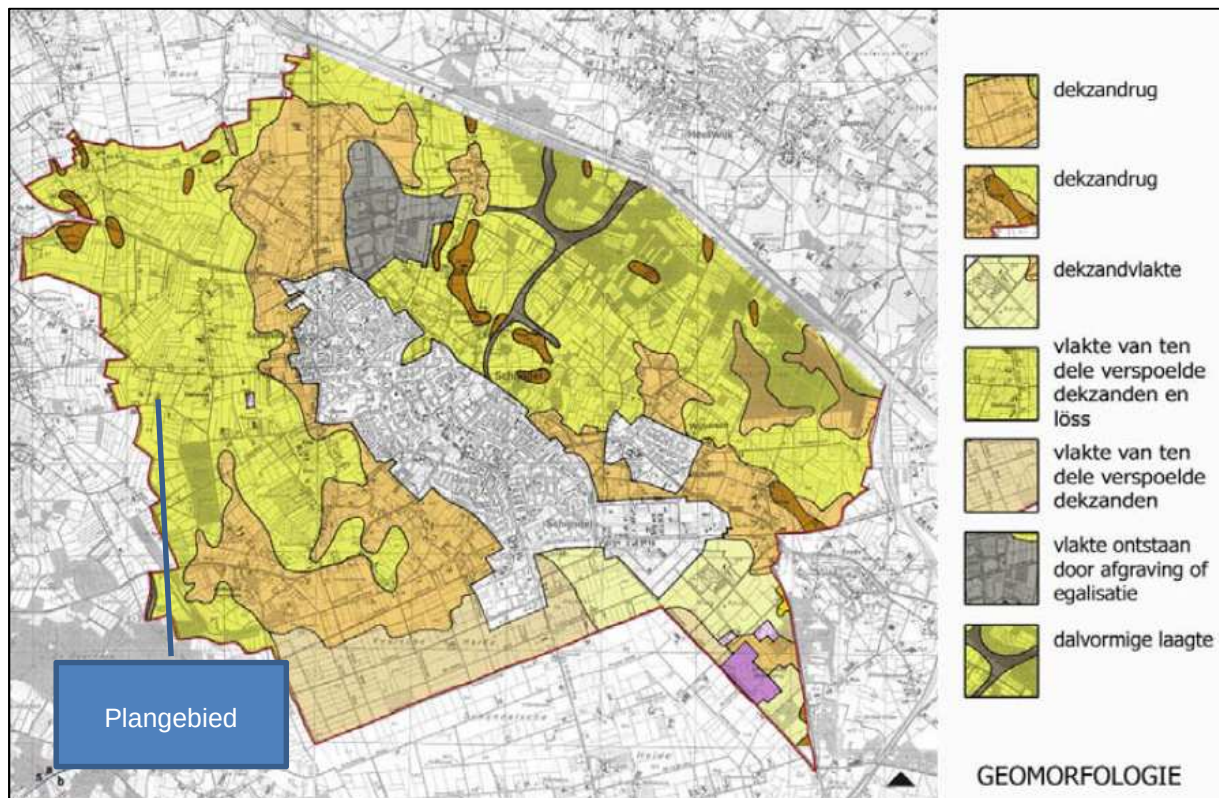
In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting is een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is een planbeschrijving van de toekomstige situatie opgenomen. Hoofdstuk 4 betreft de beleidsverantwoording voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 vindt de toets aan de milieuhygiënische waarden plaats. Hoofdstuk 6 betreft om omschrijving van de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is de financiële uitvoerbaarheid opgenomen. Hoofdstuk 8 beschrijft tenslotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

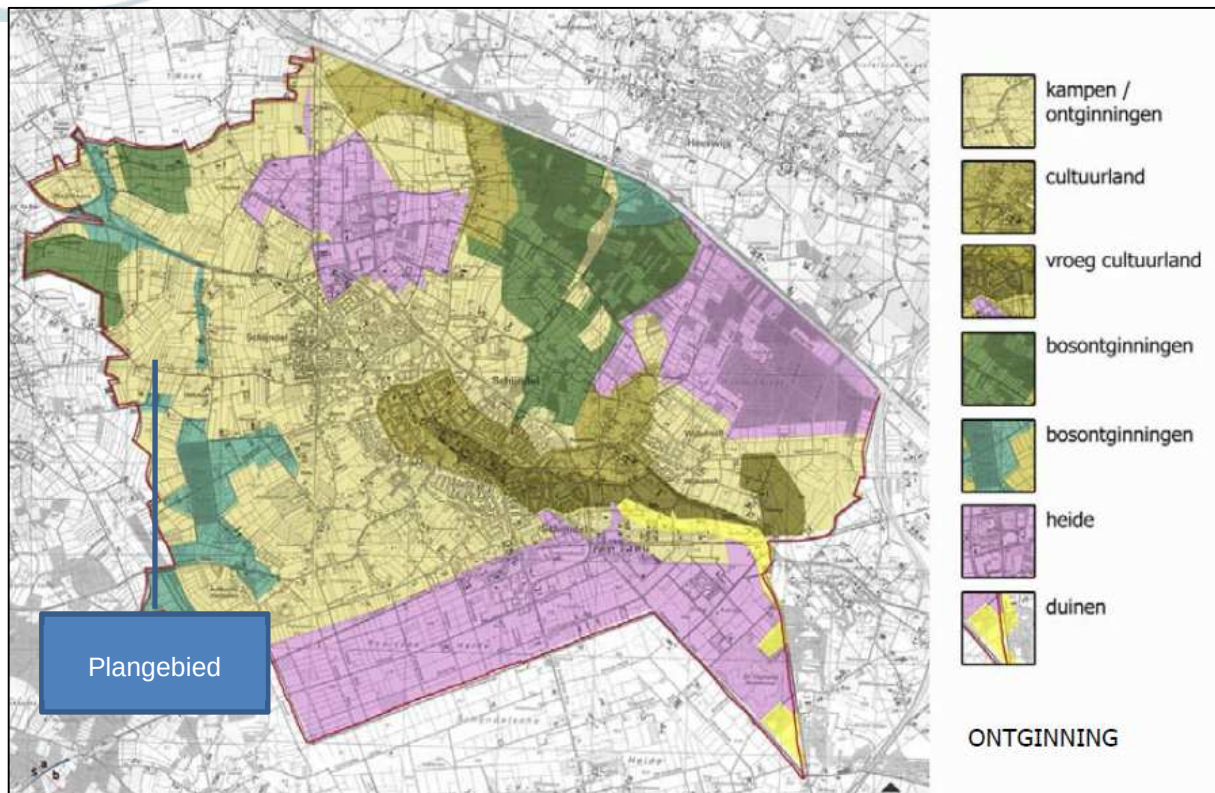
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Schijndel is gelegen op een dekzandrug, tussen de beekdalen van de Aa en de Dommel. Rond de dekzandrug waren drassige broekgronden gelegen, waarvan de hogere gedeelten (donken) gebruikt werden voor bewoning. Onderstaande figuur geeft een beeld van de geomorfologische ondergrond van de gemeente Schijndel.



Figuur 4. Kaart geomorfologie gemeente Schijndel (bron: Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel).

Het gebied rondom Schijndel is al vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd bewoond. Vanaf de Middeleeuwen zijn ook de gronden buiten de zandrug, te midden van de woeste gronden, hoger gelegen dekzandkopjes, ontgonnen en geschikt gemaakt voor akkerbouw of weidegebiedjes. Deze kleine akkertjes worden ook wel “kampen” genoemd. Zodoende ontstonden bebouwingslinten die in het huidige landschap nog te herkennen zijn, waaronder ook de bebouwingslinten Elde, Achterste Hermalen, Hoeves, Houerd en ook de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied gelegen is ‘Oetelaarsestraat–Wielse Kamp’. Navolgende figuur geeft de ontginningskaart van de gemeente Schijndel weer.



Figuur 5. Ontginningskaart van de gemeente Schijndel (bron: Landschapsonwikkelingsplan gemeente Schijndel).

2.1.2 Bebouwingsstructuur

De eerste bebouwingsconcentratie binnen de gemeente Schijndel ontstond boven op de dekzandrug, waarop thans de kern Schijndel gelegen is. Maar ook buiten deze dekzandrug werd het buitengebied van Schijndel bewoond. In de nabijheid van de kampen vestigde men zich. Kenmerkend is dat de bebouwing verspreid in het landschap werd gebouwd. Langs de overgangen tussen ontgonnen en woeste gronden werden wegen gevormd, waaraan de boerderijen op kortere afstand van elkaar lagen. In veel linten zijn de oude langgevel- en kortgevelboerderijen nog te zien, waarbij de rooilijnen en bebouwingsrichting sterk verschillen. Net als de historische bebouwing, bestaat de recentere bebouwing uit één bouwlaag (baksteen) met kap (gebakken dakpan of rieten dakbedekking).

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat-Wielse Kamp'. Deze bebouwingsconcentratie is een 'groen' bebouwingscluster dat gelegen is ten westen van Schijndel. Deze bebouwingsconcentratie ligt in een besloten kampenbroeklandschap. Enerzijds is de cluster onbebouwd aan de Wielse Kamp en anderzijds verstedelijkt aan de Oetelaarsestraat. Er komen verscheidene soorten laanbeplanting voor. Het cluster heeft voornamelijk een woonkarakter.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Overzicht huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie Vier Gemalen ongenummerd en Bodem van Elde 1B te Schijndel. Navolgend figuur geeft een luchtfoto van het plangebied weer.



Figuur 6. Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving hiervan (bron: Bing Maps).

2.2.2 Locatie Vier Gemalen ongenummerd

Het plangebied gelegen aan de Vier Gemalen ongenummerd is thans onbebouwd en bestemd en in gebruik als agrarisch gebied. Navolgende foto geeft een beeld van de huidige situatie op de locatie aan de Vier Gemalen ongenummerd.



Figuur 7. Foto van de huidige situatie van de locatie aan de Vier Gemalen ongenummerd (bron: Google Earth).

2.2.3 Locatie Bodem van Elde 1B

Op het perceel aan de Bodem van Elde 1B is bebouwing aanwezig in de vorm van leegstaande kalverenstallen en een buitenopslaglocatie voor mest. Hiervan zal 1.740 m² gesaneerd worden. Dit betreft de stal die aan de oostzijde van het bedrijfsperceel gelegen is. Een stal met een oppervlakte van 450 m² zal behouden blijven ten behoeve van opslag. Deze stal is gelegen in de directe nabijheid van de bedrijfswoning en is vastgebouwd aan de bijgebouwde garage bij de bedrijfswoning.

Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie op de locatie aan de Bodem van Elde 1B. De meest rechts gelegen stal op de foto zal worden gesloopt, de stal tussen deze te slopen stal (gelegen achter en aansluitend aan de garages) en de bedrijfswoning zal behouden blijven, bij herbestemming van het perceel.



Figuur 8. Foto van de huidige situatie aan de Bodem van Elde 1B te Schijndel (bron: Google Earth).

De volgende figuren geven foto's van de stal die gesloopt gaat worden in het plangebied, gezien vanaf de Bodem van Elde en gezien van het bedrijfsperceel.



Figuur 9. Foto van de vleeskavelverenstal die gesloopt gaat worden, gezien vanaf de Bodem van Elde (bron: Google Earth).



Figuur 10. Foto's van de vleeskavelverenstal die gesloopt gaat worden, gezien vanaf het bedrijfsperceel.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Korte planomschrijving

De herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van een nieuwe woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De woning wordt gebouwd op het agrarisch perceel dat aan de Vier Gemalen gelegen is. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte is hiervoor aangekocht.

Aan de Bodem van Elde 1b te Schijndel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig die in het verleden in gebruik was als kalverenmesterij. Deze bebouwing zal gesaneerd worden. Een stal met een oppervlakte van 450 m² en de garage bij de bedrijfswoning met een oppervlakte van 125 m² zal behouden blijven. Deze opstallen blijven behouden voor het (hobbymatig) stallen van paarden en de opslag van materialen voor het aannemersbedrijf van de initiatiefnemer.

3.2 Reden van de planvorming

De initiatiefnemer is voornemens een Ruimte voor Ruimte woning te bouwen. Bij het ontwerp van deze woning wordt rekening gehouden met de zorgbehoefte van de (minderjarige) dochter van de initiatiefnemer. In het schetsplan is voor deze zorgbehoefte een slaapkamer en een badkamer op de begane grond ingetekend. Bovendien is extra ruimte gevonden voor zorgbehoeften in de kelder. Deze kelder is middels een lift bereikbaar.

In dit bestemmingsplan is een mogelijkheid voor het oprichten 100 m² aan bijgebouwen opgenomen. Deze oppervlakte is opgenomen in het kader van mantelzorg. In het bijgebouw bij de woning kan dan extra ruimte worden ontwikkeld voor het opbergen van de benodigde revalidatiemiddelen voor het gezin.

Het te behouden bedrijfsgebouw aan de Bodem van Elde 1B wordt herbenut ten behoeve van de opslag voor materialen van een aannemersbedrijf, die incidenteel benodigd zijn. Dit betreft met name de opslag van steigerbouwmaterialen. Deze materialen worden voor aanvang van een bouwproject opgehaald en worden na realisatie van een bouwproject terug gebracht. De opslag van met name steigermateriaal neemt qua volume relatief veel ruimte in beslag. Voorkomen moet worden dat deze opslag buiten de te behouden opstallen plaatsvindt. Met de te behouden ruimte van 450 m² kan de opslag te allen tijde binnen de gebouwen plaatsvinden. Bovendien zijn geen bouwkundige aanpassingen van de bestaande opstallen benodigd. De stal kan in de huidige vorm behouden blijven. Aanpassingen in de kleurstelling van de bebouwing, met name van de roldeuren, zullen worden uitgevoerd ter versterking van de beeldkwaliteit van deze opstallen.

3.3 Bouwvolume

De inhoud van de te realiseren nieuwe woning bedraagt maximaal 900 m³ exclusief aan-, uit en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt voor de Ruimte voor Ruimte-woning maximaal 100 m².

De bedrijfswoning aan de Bodem van Elde 1B blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Tevens blijven op het perceel aanwezig: een bijgebouw bij de bedrijfswoning met een oppervlakte van 125 m² en daaraan vast gebouwd, een stal voor statische opslag van bouwmaterialen met een omvang van 450 m².

3.4 Beeldkwaliteitsplan

3.4.1 Beeldkwaliteit woning Vier Gemalen ongenummerd

De uitstraling van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning moet passen binnen de omgeving. De woningen in de omgeving van het plangebied hebben een zeer uiteenlopende bouwstijl. De overeenkomst is dat alle woningen gelegen zijn op een ruime kavel. Binnen de omgeving van het plangebied komen zowel lang- als kortgevelboerderijen voor, evenals vrijstaande woningen met twee lagen en een kap. Navolgende figuur geeft foto's van (type) woningen weer die voorkomen in de directe omgeving van de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat–Wielse Kamp'.



Figuur 11. Beeld van bebouwingsstijlen die aanwezig zijn in de directe omgeving van de bebouwingsconcentratie Oetelaarsestraat–Wielse Kamp (bron: eigen foto's en Google Earth).

De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning dient te worden opgericht in een landelijke stijl. De woning heeft maximaal twee lagen met een kap. De woning kan bedekt worden met pannen of (deels) met riet. Navolgende figuur geeft sfeerbeelden voor de te bouwen Ruimte voor Ruimte-woning binnen het plangebied weer.



Figuur 12. Beeld van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Vier Gemalen ongenummerd , opgesteld door Van Hooft Architecten, projectnummer 2405-2, 19 april 2012.

Bij beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning is de Welstandnota Welstand op maat, in werking getreden op 1 juli 2012, van toepassing. De beoogde woning wordt beoordeeld door toepassing van de criteria zoals geformuleerd in het thema: "Woningen in het buitengebied".

3.4.2 Beeldkwaliteit bebouwing Bodem van Elde 1B

Na herbestemming van de locatie aan de Bodem van Elde 1B is de woonfunctie de hoofdfunctie op het perceel. De bedrijfswoning en het bijgebouw hierbij blijven in de huidige vorm en maatvoering gehandhaafd. De te handhaven bedrijfsbebouwing is achter de woonbebouwing gelegen. Navolgende

figuur geeft een foto van de bedrijfswoning met bijgebouw weer. Op de achtergrond is op de foto de te handhaven stal ten behoeve van opslag te zien.



Figuur 13. Foto van de bedrijfswoning met bijgebouw en op de achtergrond de te behouden stal.

De kleurstelling van de (rol)deuren van de te behouden stal heeft een kleurstelling die de gemeente Schijndel niet passend vindt binnen het buitengebied. Deze deuren zullen een kleur in een natuurtint krijgen. Hierdoor verbetert de beeldkwaliteit van de locatie. Na herbestemming zullen alle materialen die benodigd zijn voor een aannemersbedrijf binnen het gebouw opgeslagen worden. De oppervlakte van 450 m² is hiervoor benodigd. Buitenopslag is niet toegestaan op het perceel. Navolgende foto geeft een beeld van de huidige kleurstelling van de roldeuren.

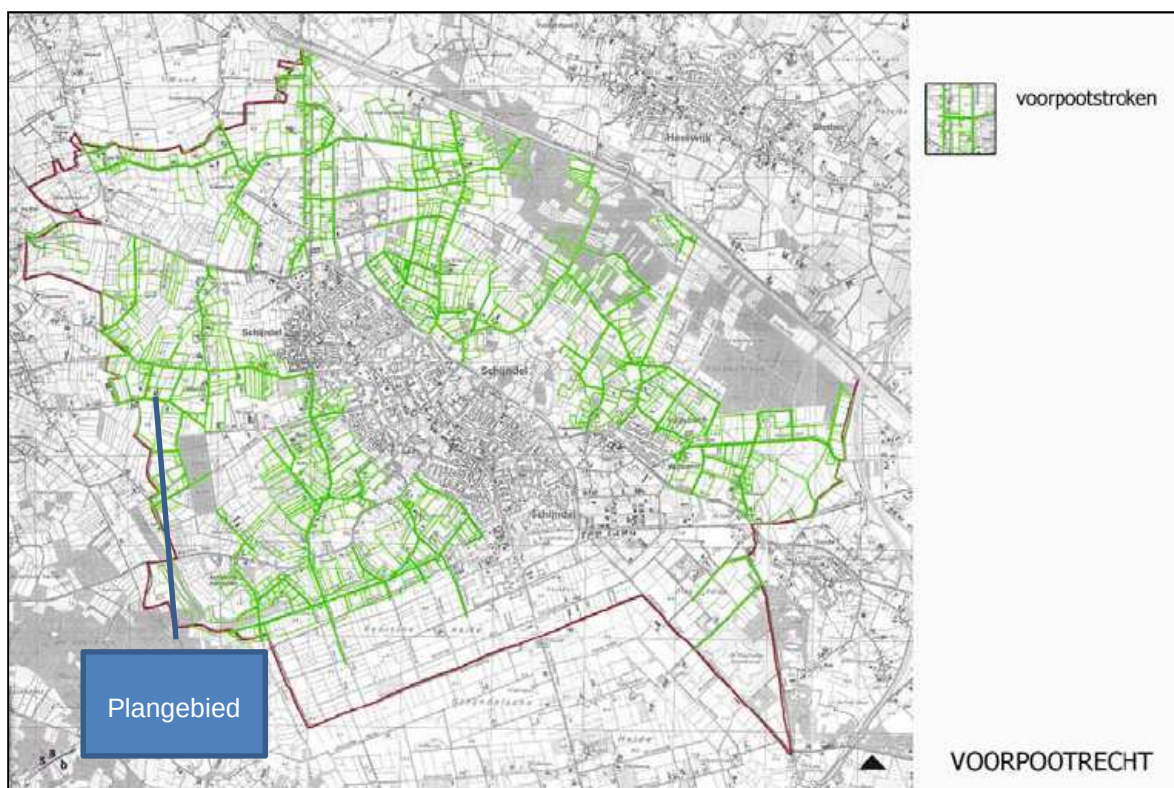


Figuur 14. Huidige kleurstelling van de deuren van de te behouden stal.

3.5 Landschappelijke inpassing

3.5.1 Landschappelijke structuur van de omgeving

Binnen de gemeente Schijndel komt de aanwezigheid van voorpootstroken veelvuldig voor. Deze voorpootstroken bepalen voor een belangrijk deel de landschappelijke structuur in de omgeving. Deze voorpootstroken vinden hun oorsprong mogelijk al vanaf de vijftiende eeuw, maar in ieder geval vanaf de zeventiende eeuw. De boeren kregen destijds het recht om in een strook van enkele tientallen meters breed rondom hun kamp eigen bomen te planten. De opbrengst uit deze voorpootstrook was een welkome aanvulling op het inkomen van de boer. Deze voorpootstroken zijn binnen de gemeente Schijndel nog op enkele plaatsen herkenbaar. Deze voorpootstroken waren ook aanwezig binnen de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied gelegen is. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de voorpootstroken binnen de gemeente Schijndel, waaronder ook aan de Vier Gemalen.



Figuur 15. Voorpootstroken in de gemeente Schijndel (bron: Landschapsonwikkelingsplan gemeente Schijndel).

De karakteristieke laanbeplanting is een in het oog springend element in de gemeente Schijndel en in de omgeving van het plangebied. Door de hantering van voorpootstroken is er sprake van een grote diversiteit aan lijnstructuren. Veel voorpootstroken worden onderhouden door verschillende eigenaren en de beplanting bestaat daarom om de paar honderd meter uit een andere beplantingssoort en – leeftijd. Navolgende figuur geeft een sfeerbeeld van de laanbeplantingen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 16. Karakteristieke laanbeplantingen in de omgeving van het plangebied (bron: eigen foto's en Google Earth).

3.5.2 Landschappelijke inpassing van het plangebied

De landschappelijke inpassing van het plangebied wordt nader vormgegeven in het beplantingsplan dat als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting behoort. In dit beplantingsplan d.d. 27 april 2012 is aangegeven welke beplanting op welke plaatsen worden geplant. Tevens is een onderhoudsplan opgenomen. In deze paragraaf is de landschappelijke inpassing samengevat opgenomen.

Landschappelijke inpassing planlocatie Vier Gemalen

De landschappelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning aan de Vier Gemalen ongenummerd is in navolgende figuur weergegeven.



Figuur 17. Landschappelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning.

De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning wordt als volgt ingepast:

- aan de noordelijke perceelsgrens worden knotbomen (*Salix spec.*) geplant;
- aan de Vier Gemalen wordt het pootrecht benut en in stand gehouden met populieren;
- de voorzijde van de Ruimte voor Ruimte-kavel wordt ingepast middels (lage) meidoornhagen (*Crataegus Monogyna*);
- aan de toerit van de nieuwe woning en het bijgebouw zullen enkele landschappelijke bomen worden ingepast (kastanje, beuk, linde of walnoot);
- ten zuiden van de woning en het bijgebouw wordt een hoogstamfruitboomgaard aangelegd;
- aan de zuidzijde wordt de kavel ingepast middels een hakhoutsingel. Deze hakhoutsingel zal bestaan uit een mix van de volgende soorten: Es (*Fraxinus excelsior*), Meidoorn (*Crataegus Monogyna*), Els (*Alnus Glutinosa*), Geldere roos (*Viburnum opulus*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), Hazelaar (*Corylus avellana*) en enkele eiken. De houtsingel is minimaal 5 meter breed en zal minimaal bestaan uit drie rijen beplanting.
- de watergang aan de voorzijde blijft gehandhaafd.

De landschappelijke inpassing vindt plaats door het inpassen van streekeigen soorten. Door het inplanten van de knotwilgen en de houtsingel blijft een zekere kleinschaligheid van het landschap behouden. Deze kleinschaligheid draagt bij aan de kwaliteitsverbetering volgens het model 'Steenuil'.

Landschappelijke inpassing planlocatie Bodem van Elde 1B

De planlocatie aan de Bodem van Elde 1B is aan de voorzijde en aan de westzijde in gebruik als siertuin. Navolgende figuren geven een beeld van de huidige landschappelijke inpassing op de locatie aan de Bodem van Elde 1B.





Figuur 18. Foto's van de huidige landschappelijke inpassing op de locatie aan de Bodem van Elde 1B te Schijndel (bron: Google Earth).

De nieuwe landschappelijke inpassing van de locatie aan de Bodem van Elde 1B is in navolgende figuur weergegeven.



Figuur 19. Landschappelijke inpassing van de locatie Bodem van Elde 1B.

De locatie aan de Bodem van Elde 1B wordt als volgt ingepast:

- de bestaande tuinbeplanting aan de voor- en westzijde wordt omgevormd naar landschappelijke soorten en hagen (beuk, meidoorn, veldesdoorn), aangevuld met soorten die voorheen in boerentuinen werden aangeplant zoals jasmijn, ribes, sering, mispel en hortensia's;
- het erfgedeelte voor de schuur wordt omgevormd naar gras met hagen bestaande uit een landschappelijke soort (beuk, meidoorn of veldesdoorn) en een landschappelijke boom;

- aan de oostelijke perceelsgrens wordt een robuuste groenstrook aangebracht van minimaal 5 meter breed, bestaande uit minimaal drie rijen beplantingen met bomen en heesters. De groenstrook bestaat uit de volgende soorten: Es (*Fraxinus excelsior*), Meidoorn (*Crataegus Monogyna*), Els (*Alnus Glutinosa*), Geldere roos (*Viburnum opulus*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), Hazelaar (*Corylus avellana*) en enkele eiken (*Querus Robur*);
- aan de westzijde wordt de kavel ingepast middels een hoge beukenhaag;
- aan de Bodem van Elde wordt het pootrecht benut en in stand gehouden met knotwilgen (voor de woning in het verlengde van de voortuin; onderlinge plantafstand 4 meter) en langs het overige deel van Bodem van Elde met populier;
- de strook grond tussen erfgrans en rijbaan wordt omgevormd naar een groene, gemaaide berm.

De landschappelijke inpassing vindt plaats door het inpassen van streekeigen soorten. Door het inplanten van de knotwilgen blijft een zekere kleinschaligheid van het landschap behouden. Deze kleinschaligheid draagt bij aan de kwaliteitsverbetering volgens het model 'Steenuil'. Door het behoud van de opstallen blijven eventuele broedplaatsen voor Steenuilen en boerenzwaluwen behouden.

3.6 Gebruiksfunctie van het project

Na de bestemmingsplanherziening krijgt het plangebied aan de Vier Gemalen ongenummerd en aan de Bodem van Elde 1B een woonbestemming voor een grondgebonden eengezinswoning. Op de locatie aan de Bodem van Elde 1B is het toegestaan het te behouden gebouw te gebruiken voor opslag.

3.7 Ontsluiting & parkeren

De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte-woning aan de Vier Gemalen ongenummerd wordt ontsloten op de Vier Gemalen. Als parkeernorm zal conform de CROW-richtlijn een minimum van twee parkeerplaatsen, exclusief garage, te realiseren op eigen terrein, worden aangehouden. De woning aan de Bodem van Elde 1B is en blijft ontsloten aan de Bodem van Elde. Op het terrein is meer dan voldoende ruimte voor parkeren aanwezig. Verkeer ten behoeve van het halen en brengen van de materialen die zijn opgeslagen, kan op het perceel parkeren. Er is voldoende manoeuvreerruimte voor de beoogde activiteiten.

4. BELEIDSVERANTWOORDING

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte en de kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het

beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

1. het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
2. de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
3. het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
4. het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
5. de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. het geven van ruimte voor duurzame energie;
7. de concentratie van verstedelijking;
8. het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
9. het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
10. het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. het ontwikkelen van economische kennisclusters;
12. het realiseren van internationale bereikbaarheid;
13. de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant verwoord. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

4.2.2 Verordening ruimte 2012

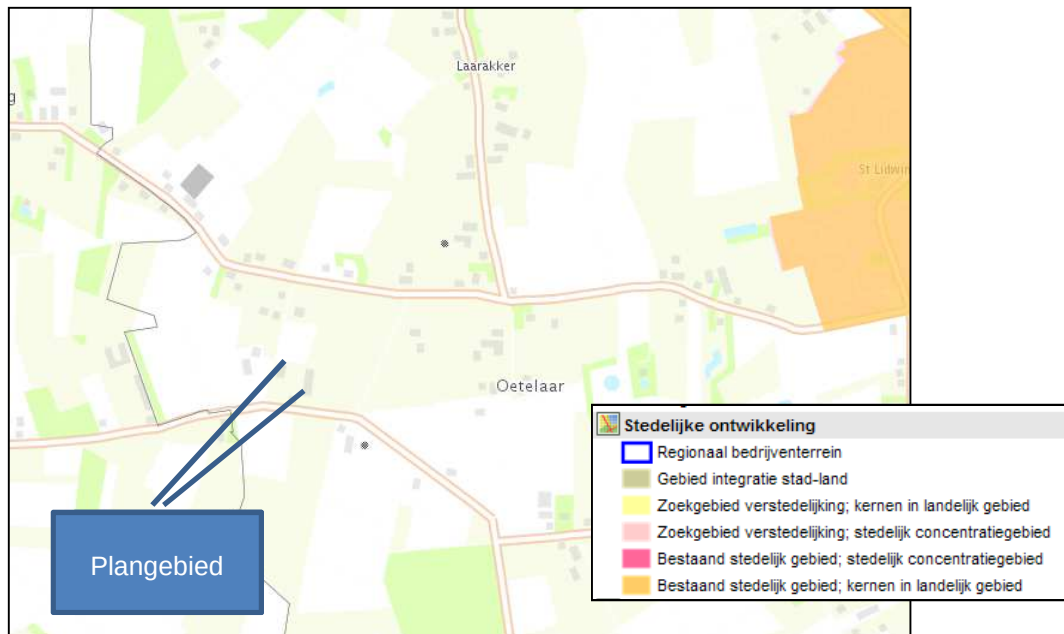
Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening ruimte is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte 2012 betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening ruimte is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De Verordening ruimte vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat met name de volgende onderwerpen;

- a. stedelijke ontwikkeling;
- b. ecologische hoofstructuur;
- c. water;
- d. Groenblauwe mantel;
- e. aardkunde en cultuurhistorie;
- f. agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- g. niet agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied (waaronder Ruimte voor Ruimte);
- h. regionaal ruimtelijk overleg.

Zonering binnen de Verordening ruimte

In de Verordening ruimte zijn de stedelijke gebieden en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling opnieuw gedefinieerd. Het plangebied is niet gelegen in stedelijk gebied of in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



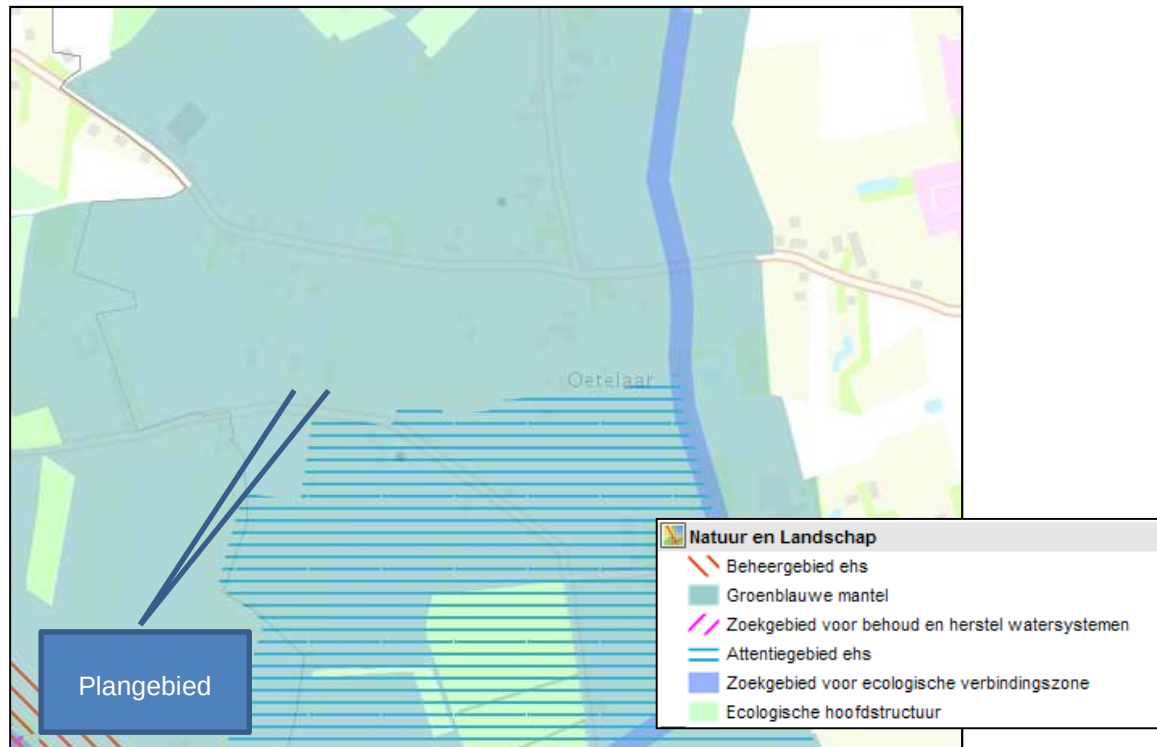
Figuur 20. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte op de kaart 'stedelijke ontwikkeling'.

De Ecologische Hoofdstructuur is in de Verordening ruimte verankerd. Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Figuur 21 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur weer.

De Groene Hoofdstructuur is in de Verordening ruimte herzien en de nieuw beleidslijnen hieromtrent vormen onderdeel van de Verordening ruimte. Het landelijk gebied in Noord-Brabant is in de Verordening ruimte onderverdeeld in een tweetal robuuste structuren; de structuur 'Landelijk gebied' en de 'Groenblauwe structuur'. In de structuur Landelijk gebied stimuleert de provincie een menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie. De Groenblauwe structuur is gekoppeld aan het water- en natuursysteem van de provincie Noord-Brabant. De Groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven: het kerngebied groenblauw, de Groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging. De Groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied en ook het stedelijke gebied. De Groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied, met grondgebonden landbouw. Nieuwe ontwikkelingen dienen qua aard en schaal te passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de Groenblauwe mantel en houden rekening met de omliggende waarden.

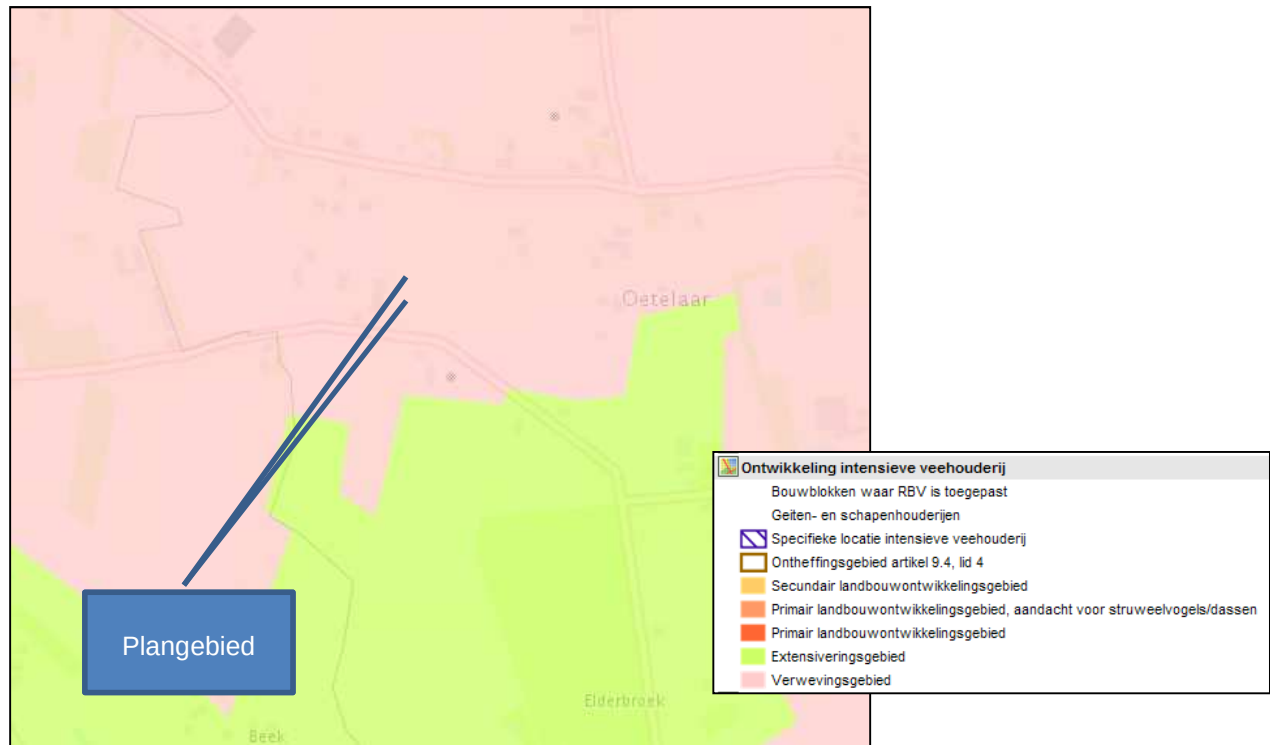
Het gehele gebied ten westen van de kern Schijndel is aangewezen als Groenblauwe mantel. Het plangebied is ook gelegen in deze Groenblauwe mantel. Binnen de Groenblauwe mantel is het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte-woningen toegestaan. Er dient (extra) aandacht besteed te worden aan de landschappelijk inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning. De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning wordt conform de eisen van het waterschap hydrologisch neutraal gebouwd en wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Dit wordt elders in deze

bestemmingsplantoelichting verder uitgewerkt. Voor het plangebied is een beplantingsplan opgesteld, dat als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting behoort.



Figuur 21. Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de kaart 'Natuur en Landschap'.

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw of in een gebied dat is aangewezen ten behoeve van waterberging. In het kader van de zonering van de intensieve veehouderij is het plangebied gelegen in een verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is gedefinieerd als: 'een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De hervestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. In deze bestemmingsplantoelichting wordt aangetoond dat geen veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Binnen de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied gelegen is, is de nadruk op de woonfunctie gelegen. Ontwikkelingen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte zijn passend binnen het gebied. De beoogde herontwikkeling past binnen de doelstellingen voor een verwevingsgebied. Navolgende figuur geeft een beeld van het plangebied in het kader van de zonering intensieve veehouderij.



Figuur 22. Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de kaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'.

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 2.1 (zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit) van de Verordening ruimte is een zorgplicht voor gemeenten opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan moet duidelijk zijn hoe omgegaan wordt met het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Een bijzonder aspect hierbij is het principe van zuinig ruimtegebruik. Artikel 2.2 van de Verordening ruimte biedt de grondslag voor de toepassing van de kwaliteitsregeling (kwaliteitsverbetering van het landschap).

De gemeente Schijndel werkt deze kwaliteitsregeling nader uit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke ontwikkelingen die:

- geen nadelige invloed hebben op het landschap;
- een beperkte invloed hebben op het landschap;
- van grote invloed zijn op het landschap.

Grondslagen van het beleid is dat:

- voor ontwikkelingen die geen nadelige invloed hebben op het landschap geen maatregelen voor inpassing of kwaliteitsverbetering worden geëist;
- voor ontwikkelingen die een beperkte invloed hebben op het landschap moet in ieder geval een landschappelijke inpassing plaatsvinden op basis van een door een deskundige en door burgemeester en wethouders goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
- voor ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het landschap moet niet alleen inpassing op basis van een inpassingsplan plaatsvinden, maar moet tevens een berekening worden gemaakt van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

De beoogde ontwikkeling heeft een grote invloed op het landschap. In artikel 11.2 van de Verordening ruimte is voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woning(en) een uitzonering gemaakt op de

verplichting van regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering vindt immers al plaats via sloop van stallen en doorhalen van milieurechten. Desondanks wordt voor het plangebied de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap toegepast.

Niet elke ontwikkeling heeft een even grote (negatieve) impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De impact wordt onder andere bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling en in samenhang hiermee de noodzaak tot eventuele vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak;
- of er sprake is van een hergebruik van bestaande bebouwing of het innemen van nieuw ruimtebeslag;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (zoals verkeersaantrekkende werking, geluid en milieucategorie);
- betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de gewenstheid van de ontwikkeling vanuit een beleidswens.

De kwaliteitsverbetering kan op meerder manieren plaatsvinden. De meest gebruikelijke en gehanteerde manieren zijn hieronder opgesomd:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen;
- aanleg van extensief recreatieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld een wandelpad;
- fysieke inrichtingsmaatregelen ter behoud of herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van niet cultuurhistorisch waardevolle opstallen en het verwijderen van verharding;
- het verkleinen of opheffen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken;
- het leveren van een fysieke bijdrage aan realisatie van de EHS.

Voor de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Daarnaast worden de beide planlocaties landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing is weergegeven in deze bestemmingsplantoelichting en wordt nader uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting behoort. Daarnaast vindt sloop van stallen plaats aan de Bodem van Elde 1B. De tegenprestatie van deze sloop vertegenwoordigt een waarde van € 33.066,00. De taxatie van de bijdrage aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering door sloop van voormalige bedrijfsgebouwen is gebaseerd op de uitgangspunten van de provinciale regeling van BIV- Noord-Brabant en is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Regeling Ruimte voor Ruimte

De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan voor stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen (in artikel 11.1). In afwijking hiervan biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte-regeling woningen te realiseren (in artikel 11.2), indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- de betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- de locatie is gelegen binnen een Groenblauwe mantel of agrarisch gebied;
- de locatie is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of vestigingsgebied voor glastuinbouw;
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;

- er is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling;
- er wordt voldaan aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat–Wielse Kamp'. Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de Groenblauwe mantel en is het plangebied niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied voor de glastuinbouw. In de volgende paragraaf wordt toegelicht dat het plan voldoet aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. Het initiatief voor het bouwen van een Ruimte voor Ruimte-woning voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 11.2 van de Verordening ruimte.

4.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

Totstandkoming beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

Het plangebied wordt herontwikkeld middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf reconstructieprovincies met de Rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten. Dit is een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingsregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De beëindigingsregeling bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte-regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'. Om toepassing van Ruimte voor Ruimte mogelijk te maken is het streekplan destijds herzien op 22 februari 2002. Tegenwoordig is toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte verankerd in de Verordening ruimte.

Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte-regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijn voor zuinig ruimtegebruik uit het provinciaal beleid en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte-woning.

Toepassing op plangebied

De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte in het plangebied wordt hieronder per punt besproken en toegepast op de beoogde herontwikkeling. Uit deze toets blijkt dat het plan voldoet aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006.

- In ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor**

woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. (Bij salderen moet per te slopen agrarische locatie minimaal 200 m² aan gebouwen gesloopt worden).

Ten behoeve van de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning is een bouwtitel aangekocht. Het bewijsstukkendossier voor de Ruimte voor Ruimte bouwtitel behoort als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

- b. De afwijking van de programmering voor woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.**

De gemeente Schijndel ligt geheel binnen het reconstructiegebied Maas en Meierij.

- c. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen in Brabant bevatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het pact van Brakkenstein.**

Binnen Noord-Brabant zijn nog geen 3.000 Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd. De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning past nog in de afwijking van de programmering.

- d. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.**

Het perceel is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat-Wielse Kamp' van gemeente Schijndel.

- e. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.**

Binnen de bebouwingsconcentratie waarin de woning gerealiseerd wordt is de woonfunctie de hoofdfunctie. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door (vrijstaande) woningen op grote percelen. De herontwikkeling van het plangebied naar een vrijstaande woning met een bijgebouw in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is passend binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse.

- f. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.**

De Groene Hoofdstructuur is met de inwerkingstelling van de Verordening ruimte komen te vervallen.

- g. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.**

Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden versterkt bij realisering van dit plan. In dit bestemmingsplan is aangegeven hoe omgegaan wordt met de open corridor in het plangebied en op welke wijze deze corridor versterkt wordt. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor gaan geen archeologische waarden verloren met de beoogde herontwikkeling. Uit dit bestemmingsplan blijkt verder dat er geen landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan en is in de waterparagraaf opgenomen hoe ter plaatse met water wordt omgegaan.

- h. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.**

De eventuele aanwezigheid van geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is onderzocht. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat in het plangebied. Dit wordt in hoofdstuk 5 van deze bestemmingsplantoelichting nader toegelicht.

- i. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.**

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving en zal ook in overeenstemming met de ontwerprichtlijnen uit de gemeentelijke "Structuurvisie Buitengebied Schijndel". De ontwerprichtlijnen worden in deze bestemmingsplantoelichting tevens toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

- j. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.**

De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is aangekocht. Uit het bewijsstukkendossier bouwtitel blijkt dat de gesloopte bedrijfsgebouwen geen bijzondere cultuurhistorische waarden hadden. Het bewijsstukkendossier hiervan is als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

- k. Zeker gesteld moet zijn dat de realisatie van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat milieuwinst (door middel van inleveren van de milieuvergunning en 3.500 kg fosfaatrechten) op de desbetreffende locatie is bereikt.**

De initiatiefnemer heeft een bouwtitel aangekocht. Uit het bewijsstukkendossier voor de bouwtitel blijkt dat voldoende bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieuwinst is bereikt. Het bewijsstukkendossier hiervan is als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

- l. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereiste kan worden afgeweken in het kader van de revitalisering van het buitengebied.**

De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is aangekocht. Uit het bewijsstukkendossier voor de bouwtitel blijkt dat ter plaatse van de gesaneerde locatie een passende andere bestemming is ontwikkeld. Het bewijsstukkendossier hiervan is als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

- m. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**

De bouwtitel is aangekocht. Op de slooplocatie is deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte de enige manier waarmee tot sanering van het bedrijf kon worden gekomen. Er is binnen het plangebied geen sprake van sloop van stallen die worden ingezet voor de benodigde Ruimte voor Ruimte-bouwtitel. De stallen die gesloopt worden in het plangebied zijn ten behoeve van de omzetting van de veehouderijlocatie naar een woonbestemming op een voormalige agrarische veehouderij.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimte

De gemeente Schijndel heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie heeft een duidelijke relatie met de Wet ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat gemeenten een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied. Via de structuurvisie legt de gemeente, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, de lange termijndoelen vast. De volgende vier kernwaarden zijn het uitgangspunt geweest voor de gemeente Schijndel bij de totstandkoming van de Structuurvisie Ruimte:

- verdieping van de Strategische Visie;
- behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
- regierol voor de gemeente Schijndel;
- transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

In de Structuurvisie Ruimte zijn toekomstkeuzes opgenomen voor de beleidsterreinen: 'Natuur, water en cultuurhistorie', 'Recreatie en toerisme', 'Landbouw/Buitengebied', 'Voorzieningen', 'Verkeer en vervoer' en 'Werken' en 'Wonen'. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Met name de beleidskeuzes inzake landbouw/buitengebied zijn van belang voor de beoogde ontwikkeling. Hierop zal nader worden ingegaan.

Als hoofdlijn voor het beleid voor het landelijk gebied is het volgende opgenomen. "In de Structuurvisie Buitengebied zijn ambities geformuleerd die vanuit strategisch niveau direct doorwerken naar de uitvoering voor kwaliteitsverbetering van het landschap in combinatie met agrarische bedrijfsvoering. Deze koppeling is zo wezenlijk voor het behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, dat het integraal in deze ruimtelijke structuurvisie wordt besproken. Leidend voor Schijndel is daarom de keuze om binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties ruimte te bieden voor toevoeging van nieuwe bebouwing en nieuwe functies. Daaraan gekoppeld is een compensatiemaatregel om in het omliggende landschap te investeren in natuur en landschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitenstedelijk gebied zal specifiek aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het verdient de voorkeur om daarbij niet alleen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen na te streven, maar ook te kijken naar kwaliteitsverbetering in het omliggende landschap."

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Er wordt een nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning toegevoegd en een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt herbestemd naar een passende andere bestemming. Overtollige bebouwing wordt hierbij gesloopt. Daarnaast wordt de landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit op deze locatie versterkt.

4.3.2 Structuurvisie Buitengebied Schijndel

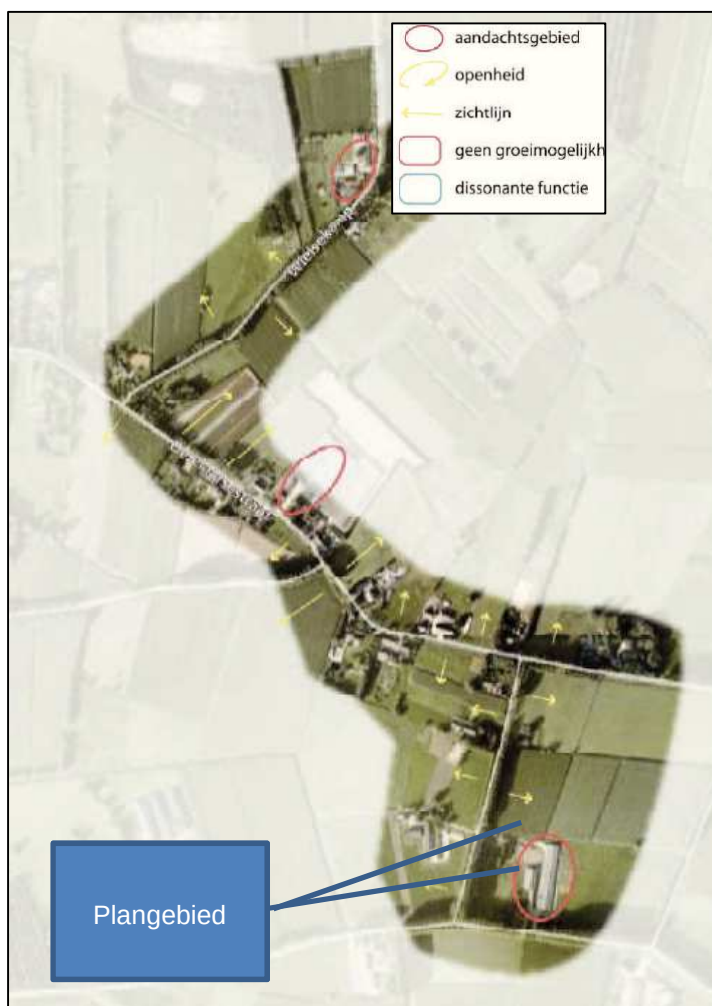
De gemeente Schijndel heeft de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld (25 mei 2011). De Structuurvisie Buitengebied Schijndel speelt in op de veranderingen in het buitengebied. Het landelijk gebied is van oorsprong bedoeld/gereserveerd voor een drietal functies: de agrarische functie, natuur en recreatie. Veel agrarische bedrijven zijn beëindigd en stallen komen hierdoor leeg te staan. Vanwege een gebrek aan een passende en economische functie dreigt verpaupering van deze bebouwing. Mits er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn daarom in de Structuurvisie Buitengebied nieuwe ontwikkelingen toegestaan (het nee, tenzij principe).

In de Structuurvisie Buitengebied Schijndel is aangegeven dat Ruimte voor Ruimte-woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied en binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat–Wielse Kamp'. Een Ruimte voor Ruimte-initiatief zal worden getoetst aan de in de structuurvisie opgenomen randvoorwaarden voor functieverandering en de opgenomen ontwerprichtlijnen. Voor het veranderen van functie zijn de hierna opgenomen algemene voorwaarden opgenomen:

- er mag door de nieuwe activiteit geen overlast of hinder worden veroorzaakt. Bestaande (agrarische) bedrijven mogen niet in de bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling worden belemmerd. Nieuwe activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;
- buitenopslag is niet toegestaan en het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- voor nieuwe initiatieven dienen diverse onderzoeken verricht te worden, waarin diverse waarden en milieuaspecten worden getoetst. Deze onderzoeken moeten in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Uit deze bestemmingsplantoelichting blijkt dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Naast algemene voorwaarden zijn er ook specifieke beleidsdoelstellingen per bebouwingsconcentratie geformuleerd. Onderstaande figuur betreft een overzicht van de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat-Wielse kamp'.



Figuur 23. Beeld van de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat-Wielse Kamp' (bron: Structuurvisie Buitengebied Schijndel).

In de visie op de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat-Wielse Kamp' heeft de bebouwingsconcentratie de karakteristiek van een groen woonlint. Agrarische bedrijfsbebouwing kan groen worden ingepast, maar het verdient de voorkeur de grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing te verwijderen en ter compensatie woningbouw toe te passen. Navolgende figuur laat het streefbeeld uit de Structuurvisie Buitengebied zien voor de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat-Wielse Kamp', de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied gelegen is.



Figuur 24. Visie op de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat-Wielse Kamp' (bron: Structuurvisie Buitengebied Schijndel).

In de Structuurvisie Buitengebied Schijndel is voor de bebouwingsconcentratie 'Oetelaarsestraat-Wielse Kamp' een tabel opgenomen met doelstellingen en randvoorwaarden voor de bebouwingsconcentratie. Deze tabel is in onderstaande figuur opgenomen.

Oetelaarsestraat-Wielse Kamp	
Mogelijke functies	- Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 en 3a tot maximaal 400 m² - Beroep aan huis; - Ruimte voor Ruimte
Doelstellingen voor het cluster	- Transformatie naar woonlint; - Oplossen van ruimtelijk knelpunten
Randvoorwaarden	- Algemene voorwaarden; - Gedeeltelijk sloop gaan voor (volledig) hergebruik (terugbrengen bebouwingsoppervlakte van stallen); - Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen in pandig plaats te vinden;

	- Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld
Inzet van strategieën	- Sloop van bedrijfsgebouwen en sociale investeringen - Ruimte voor Ruimte op de locatie zelf kan een oplossing bieden.

Figuur 25. Overzicht van mogelijkheden in de bebouwingsconcentratie Oetelaarsestraat-Wielse Kamp (bron: Structuurvisie Buitengebied Schijndel).

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld. De overtollige bebouwing wordt gesloopt en de te handhaven bebouwing wordt ingezet voor een passende andere functie waarbij geen sprake is van een uitstraling van activiteiten. Voor de passende andere functie is een oppervlakte van 450 m² benodigd. Met deze oppervlakte behoeft het gebouw ook niet architectonisch te worden aangepast en kan dit gedeelte van de opstallen in de huidige vorm gehandhaafd blijven. De beeldkwaliteit van de huidige opstallen (behoudens de kleurstelling van de roldeuren) is goed en de bebouwing is passend in het landelijke gebied. Er is geen sprake van buitenopslag. De bestaande bebouwing wordt qua kleurstelling aangepast, zodat er sprake is van een samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld.

Er wordt één Ruimte voor Ruimte-woning ontwikkeld. Het College van burgemeester en wethouders heeft bij principebesluit d.d. 22 september 2011 medewerking verleend aan de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning. Onderdeel van de principemedewerking is de voorwaarde dat de Ruimte voor Ruimte woning dusdanig gesitueerd wordt, dat de openheid en het doorzicht op het perceel behouden blijft. Het perceel van de initiatiefnemer heeft een breedte van circa 120 meter. De woning wordt aan de zuidzijde van het perceel opgericht. Door het toestaan van één Ruimte voor Ruimte-woning aan de Vier Gemalen op een perceel met een frontbreedte van circa 120 meter, blijft de gewenste openheid en het gewenste doorzicht naar het achtergelegen agrarische gebied behouden.

Om de natuurwaarden rondom de bebouwingsconcentratie duurzaam te behouden, zullen bij ontwikkelingen binnen deze bebouwingsconcentratie maatregelen genomen moeten worden, die effect hebben op de zogenaamde modellen 'Das', 'Levendbarende Hagedis', 'Kamsalamander', 'Steenuil' en 'Vleermuis'. Bij de landschappelijke inpassing van de woning en de voormalig agrarische bedrijfslocatie is rekening gehouden met de opgenomen doelstellingen:

- ontwikkeling of kwaliteitsverbetering van biotoop volgens modellen Steenuil en Das;
- ontsnipperingsmaatregelen voor model Das;
- creëren stapstenen voor model Kamsalamander en Levendbarende hagedis;
- versterking laanstructuur en/of vermindering lichthinder voor vliegroute volgens model Vleermuis.

Dit is nader toegelicht en uitgewerkt in het beplantingsplan, dat als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting behoort.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Schijndel

Door de gemeente Schijndel is het Landschapsontwikkelingsplan Schijndel opgesteld. De gemeente wil stimuleren dat het landschap verder wordt versterkt, dat de landschappelijke kwaliteit is in te zetten voor recreatie en toerisme en bevorderen dat de plaatselijke bevolking van dit landschap kan genieten, mede doordat het goed toegankelijk is. In het Landschapsontwikkelingsplan worden uitgaande van de bestaande kwaliteiten, de gewenste ontwikkeling vastgelegd en worden met verschillende betrokken partijen concrete afspraken gemaakt om die gewenste ontwikkeling ook

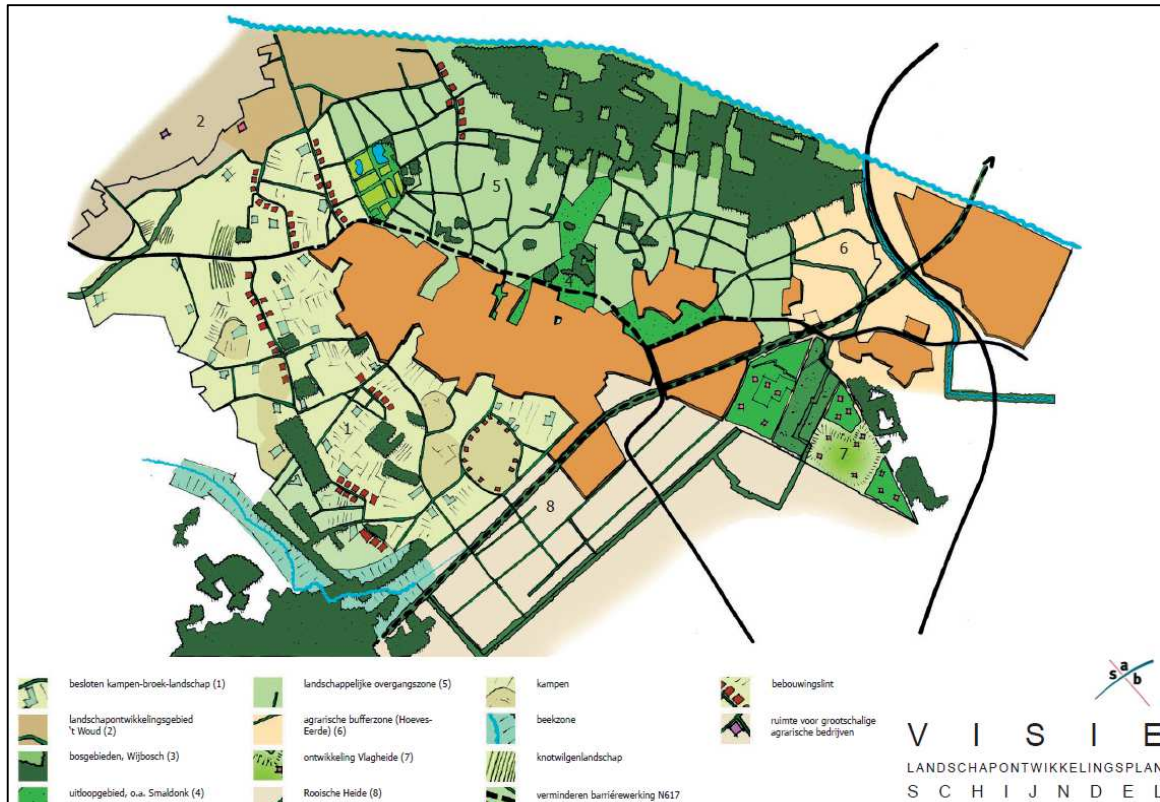
daadwerkelijk te realiseren door projecten uit te voeren. Om de landschappelijke kwaliteit van Schijndel te behouden en te versterken moet gezocht worden naar de eigenheid van dit landschap.

De karakteristiek van het landschap in de gemeente Schijndel wordt ten eerste voor een belangrijk deel bepaald door het raster van wegen dat door de aanwezigheid van wegbeplanting dominant aanwezig is. Binnen de beplanting is als gevolg van het pootrecht een grote diversiteit aan boomsoorten aanwezig. Ten tweede wordt het beeld in hoge mate bepaald door kleine landschapselementen op een laag schaalniveau. Het gaat om variatie in verkavelingen als overblijfselen van ontginningstructuren, om knotwilgen op perceelsranden en erfbeplantingen. Navolgende figuur geeft een beeld van de groenstructuur in de gemeente Schijndel.



Figuur 26. Groenstructuur in de gemeente Schijndel (bron: Landschapsonwikkelingsplan gemeente Schijndel).

Door de gemeente Schijndel is in het Landschapsonwikkelingsplan een integrale ontwikkelingsvisie opgesteld. Het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'besloten kampen-broekenlandschap'. Navolgende figuur geeft de beeld van de visie uit het Landschapsonwikkelingsplan.



Figuur 27. Visie uit het Landschapontwikkelingsplan Schijndel.

Relevant voor de ontwikkeling in het plangebied is dat als streefbeeld is opgenomen in het Landschapontwikkelingsplan dat voor een besloten kampen- en broeklandschap sprake moet blijven van doorkijken in lintstructuren. Nieuwe bebouwing dient uitsluitend langs de randen te worden opgericht. Gestreefd wordt naar de uitbreiding van het gebruik van knutwilgen op de perceelsranden. Met deze visie is rekening gehouden bij het opstellen van het beplantingsplan bij de beoogde herontwikkeling.

4.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008

Bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in 2008 zijn een aantal functionele doelen voor het buitengebied bepaald. Deze doelen zijn:

- het bieden van gunstige voorwaarden voor een veilige, concurrerende en duurzame agrarische productie;
- de verbetering van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het buitengebied voor het recreatief medegebruik, ondersteund door recreatieve voorzieningen en bedrijven;
- het voorkómen van een toename van niet-agrarische en niet functioneel aan het landelijk gebied gebonden functies in het buitengebied;
- niet-milieubelastende niet-agrarische functies alleen toestaan ter vervanging van milieubelastende functies, zoveel mogelijk in bestaande bebouwing. Daarbij mag de hoofdfunctie van het gebied niet worden aangetast.

De beoogde herontwikkeling op de locatie van de Bodem van Elde 1B betreft een niet-milieubelastende niet-agrarische functie binnen bestaande bebouwing. De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte vindt zijn grondslag met name in de hiervoor genoemde Structuurvisie

Buitengebied van de gemeente Schijndel. Geen van de beoogde ontwikkelingen is mogelijk binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2008' van de gemeente Schijndel. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk.

4.3.5 Woonvisie Schijndel

De Woonvisie is een actualisering van de woonvisie van de gemeente Schijndel uit 2004. Wegens veranderende omstandigheden in de woningmarkt, nieuwe inzichten en actuele besluitvorming is een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Uit de Woonvisie blijkt dat de belangrijkste opgave voor de komende jaren de afstemming tussen vraag en aanbod is, zowel kwantitatief als kwalitatief. Binnen de gemeente Schijndel is een grote behoefte aan woningbouwkavels aanwezig. Uit een inventarisatie van de gemeente Schijndel onder de inwoners van Schijndel bleek dat het aantal ingeschrevenen voor een nieuwbouwoopwoning of bouwkavel bij de gemeente in het jaar 2008 ruim 1.800 personen bevatte. In de Woonvisie zijn ambities voor de woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente Schijndel gegeven. Eén van de ambities is: "in het buitengebied blijven landbouw, natuur en recreatie de belangrijkste functies.

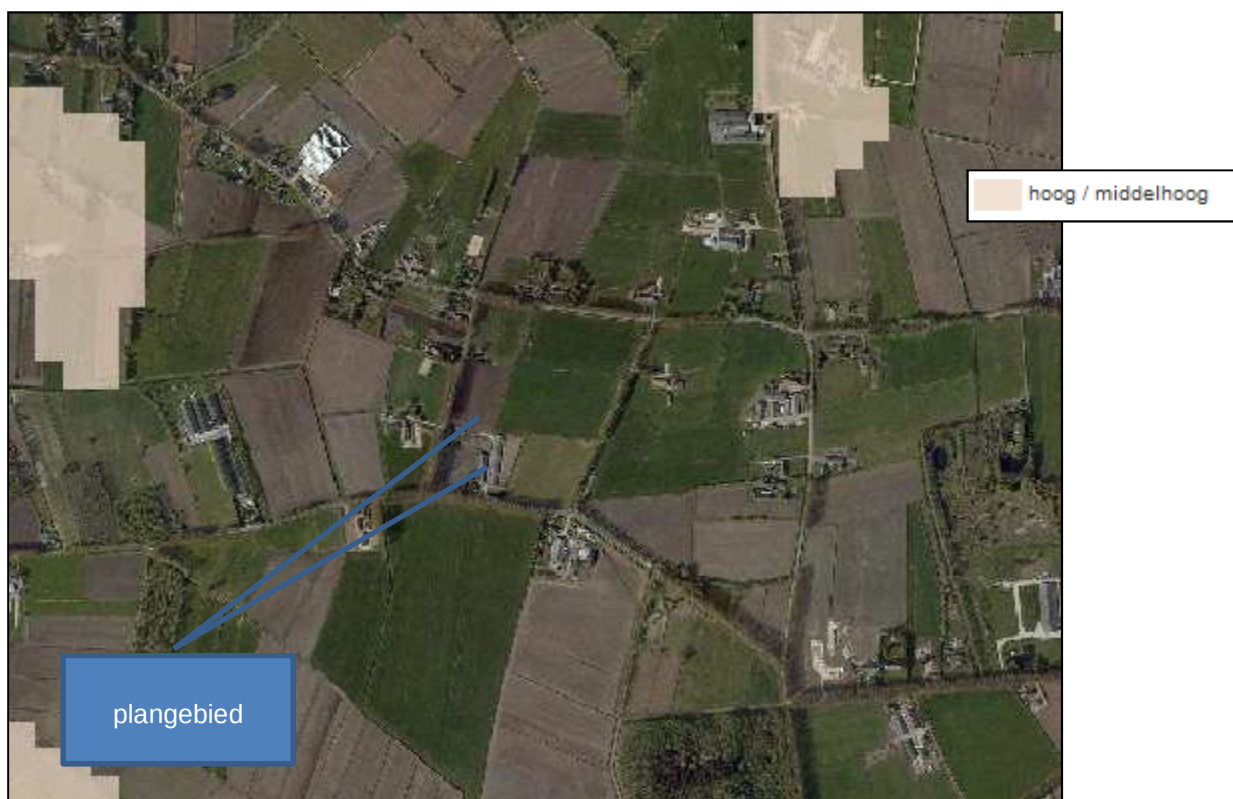
De ontwikkeling van de beoogde woning vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma.

5. MILIEUHYGIËNISCHE- EN WAARDEN VERANTWOORDING

5.1 Archeologische en cultuurhistorische waarden

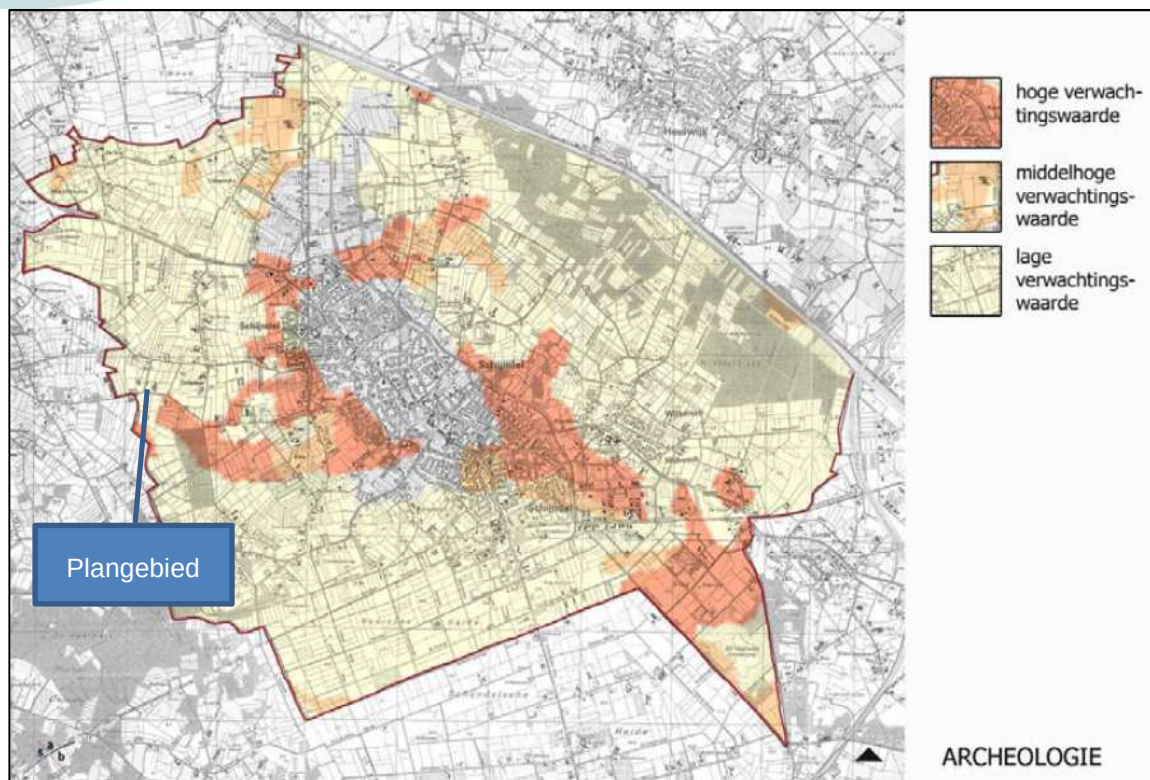
5.1.1 Archeologische Waarden

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geeft een beeld van de te verwachten cultuurhistorische waarden. Onderstaande figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied niet aangeduid als gelegen in een gebied met een hoge/middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 28. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 met indicatieve archeologische waarden voor het plangebied.

Ook door de gemeente Schijndel is een Archeologische Verwachtingskaart opgesteld. Het plangebied is op deze kaart aangeduid als een locatie met een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is voor het plangebied niet benodigd. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Archeologische Verwachtingswaarde kaart van de gemeente Schijndel weer.



Figuur 29. Archeologische verwachtingswaarden van de gemeente Schijndel (bron: Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel).

5.1.2 Cultuurhistorie

De gemeente Schijndel is partner in het Convenant voor behoud van cultuurhistorie en landschap in het landinrichtingsgebied Sint-Oedenrode en het daaraan gekoppelde procedureakkoord tussen de gemeenten en provincie. Middels dit akkoord spannen de deelnemers zich gezamenlijk in om de bedreigde cultuurhistorisch en landschappelijke waarden op een adequate en duurzame wijze te beschermen.

Het grootste gedeelte van het grondgebied van de gemeente Schijndel is aangeduid een 'historisch-landschappelijke vlak'. Het plangebied is ook gelegen in een gebied met hoge waarden in het kader van het cultuurhistorisch vlak. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart waarop de cultuurhistorie typering van het plangebied is aangeduid.



Figuur 30. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010.

Het cultuurhistorisch waardevolle vlak waarin het plangebied gelegen is betreft het vlak, 'De Geelder en Gemonde' (CHW-code 26). Dit vlak is gelegen in het landschap Groene Woud en heeft als strategie het planologisch beschermen van de waarden/kenmerken binnen het gebied. Deze waarde/kenmerken zijn:

1. het eikenhakhout;
2. de rabattenbossen;
3. de populierenakkers
4. de perceelrandbegroeiing;
5. de kleinschalige percelering;
6. het wegenpatroon met deels verhoogd aangelegde onverharde wegen;
7. de historische (langgevel)boerderijen.

Deze waarden/kenmerken worden nader omschreven. Specifiek is beschreven dat de omgeving een afwisselend landschap met landbouwgronden en bossen betreft. In het agrarische gebied zijn bijzonder veel houtsingels en laanbeplantingen gelegen met hoofdzakelijk populieren. Daarnaast zijn de kleine beekdalen van de Dungensche Loop en de Beeksche Waterloop met beemden, knotbomen en houtsingels binnen dit cultuurhistorische vlak gelegen. Ten zuiden van het Elderbroek liggen veel percelen met populieren. Percelen hakhout, deels op rabatten, zijn met name op de gronden van Hooge Beek en ten oosten van De Geelders terug te vinden. In het gebied tussen de Schijndelse Heide en het beekdal van de Ollandsche Loop is veel perceelsrandbeplanting verdwenen. Verspreid in het gebied, en met een grote concentratie in en bij Gemonde, zijn waardevolle boerderijen uit de negentiende en het begin van de twintigste eeuw te vinden. Met de beoogde ontwikkeling worden geen waarden aangetast. Geen beplanting wordt geveld. Er wordt juist nieuwe erfbeplanting aangelegd die past binnen het gebied. De ontwikkeling vindt niet plaats aan een onverharde weg en heeft geen invloed op historische (langgevel)boerderijen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en het milieu te beschermen is de milieuvergunning in het leven geroepen. In het geval van hinderende activiteiten dient een bepaalde afstand tot het vergunde bedrijf aangehouden te worden. Om consequent op te treden heeft de Vereniging van

Nederlandse Gemeenten (VNG) richtafstanden opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In de omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen waarvoor een richtafstand geldt in het kader van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering.

Op de locatie Bodem van Elde 1B zal opslag binnen gebouwen plaatsvinden. In het kader van de beoordeling volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering van VNG is dit te karakteriseren als: opslaggebouwen (SBI-2008 52109). De richtlijnafstanden en categorie van deze activiteit is hieronder weergegeven.

Omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Opslaggebouwen	20109	0	0	30C	10	30	2

Bij het aspect geluid is bij geluid een 'C' opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. Op de planlocatie Bodem van Elde 1B worden bouwmaterialen opgeslagen. Hier is geen sprake van het continu aanwezig zijn van geluid of het af- en aanrijden van verkeer. Doorgaans vinden de rijactiviteiten ook niet in de nacht plaats. De daadwerkelijke impact is derhalve (nog) minder dan is aangewezen in de handreiking Bedrijven en milieuzonering. De dichtstbijzijnde gelegen woonbestemming is gelegen op een afstand van circa 50 meter. Er wordt voldaan aan de te hanteren richtlijnafstanden.

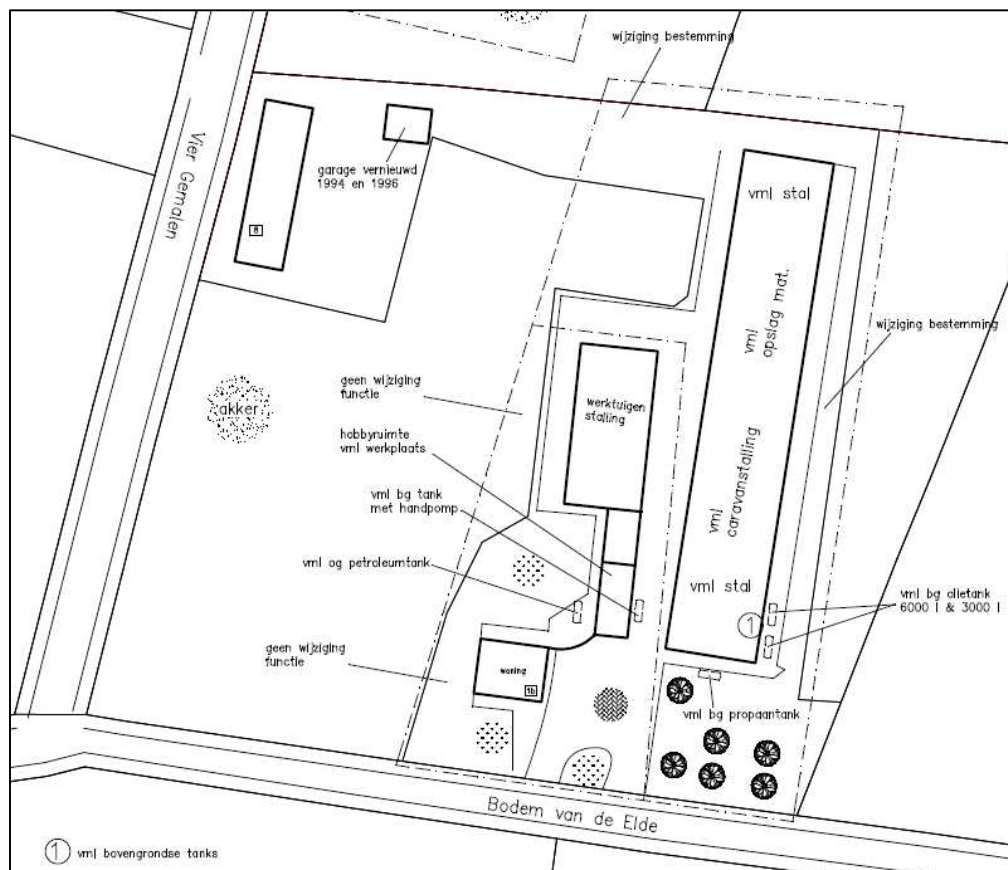
5.3 Bodem

De kwaliteit van zowel de bodem als het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging, kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Er dient redelijkerwijs aangetoond te worden dat er geen aanleiding is om (ernstige) bodemverontreiniging te verwachten of in ieder geval niet zodanig aan deze verwezenlijking van de bestemming in de weg staat. Door Archimil BV is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek .d.d. 13 september 2012 met rapportnummer 2876R001 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

De locatie aan de Vier Gemalen ongenummerd kan vooralsnog als onverdachte locatie worden beschouwd. Vanuit het oogpunt van wijziging van de bestemming is een onderzoek niet noodzakelijk. Gelet op het bodembeheersplan is een onderzoek evenmin noodzakelijk voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Aangezien er geen potentieel bodembedreigende activiteiten zijn voorzien is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nulsituatie onderzoek. Hergebruik van vrijkomende grond is binnen het beheersgebied van de bodemkwaliteitskaart in principe mogelijk.

Ter plaatse van de locatie Bodem van Elde 1B zijn diverse verdachte terreinonderdelen te onderscheiden. Op de locatie worden geen bouwactiviteiten voorzien. Vanuit het oogpunt van wijziging van bestemming bestaat er aanleiding om de verdachte terreinonderdelen rond de stal te laten onderzoeken. In principe bestaat er geen noodzaak om de bodem ter plaatse van de ondergrondse tank en de voormalige bovengrondse tank met tankplaats te laten onderzoeken

aangezien het feitelijke gebruik van dit terrein niet wijzigt en er geen bouwactiviteiten zijn voorzien. Desondanks wordt geadviseerd om hier eveneens onderzoek uit te laten voeren. Derhalve is ook hiervoor een onderzoeksvoorstel opgenomen in het historisch onderzoek. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied op basis van het historische onderzoek.



Figuur 31. Beeld van de huidige en beoogde situatie in het plangebied, Archimil BV.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven (inrichtingen) en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

5.4.2 Bedrijven

Vastgesteld dient te worden of het plangebied is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangeduid als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. De dichtstbijzijnde gelegen

inrichting is gelegen op een afstand van meer dan 500 meter van het plangebied. De ligging van inrichtingen ten opzichte van het plangebied is voor de ontwikkeling van de woning niet limiterend. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de inrichtingen in de omgeving weer.



Figuur 32. Ligging plangebied ten opzichte van inrichtingen in de omgeving (bron: Risicokaart externe veiligheid provincie Noord-Brabant).

5.4.3 Transport

Vervoer over de weg, het spoor of het water

Over de Vier Gemalen en over de Bodem van Elde worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied is bovendien niet gelegen binnen een invloedsgebied van een andere (water- of spoor-) weg voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen gesitueerd, noch gepland. Op een afstand van circa 350 meter ten westen van het plangebied zijn twee aardgasleidingen van N.V. Nederlandse Gasunie gelegen (NEN 3650-leidingen). Dit betreffen leidingen met diameters van 36" en 42" en een werkdruk van 66,2 bar. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van aardgastransportleidingen moeten externe veiligheidsaspecten in ogenschouw genomen worden. Hiertoe is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Deze regelingen zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Bij de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 en 3, of tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot afwijking van het bestemmingsplan op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een grenswaarde in acht genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten. De afstand van circa 350 meter van de buisleiding tot het plangebied is dusdanig groot dan gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen invloed heeft op de risico-contour van 10-6 per jaar.

5.5 Flora en fauna waarden

5.5.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrictlijngebied

De Vogel- en Habitatrictlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrictlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrictlijngebieden.

Binnen een afstand van meer dan 7,5 kilometer is geen Vogel- of Habitatrictlijngebied gelegen. Door de beoogde afstand van het initiatief tot de Vogel- en Habitatrictlijngebieden en de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een significant negatief effect op een Vogel- of Habitatrictlijngebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrictlijngebieden in de omgeving.



Figuur 33. Ligging plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrictlijngebieden (bron: website Alterra).

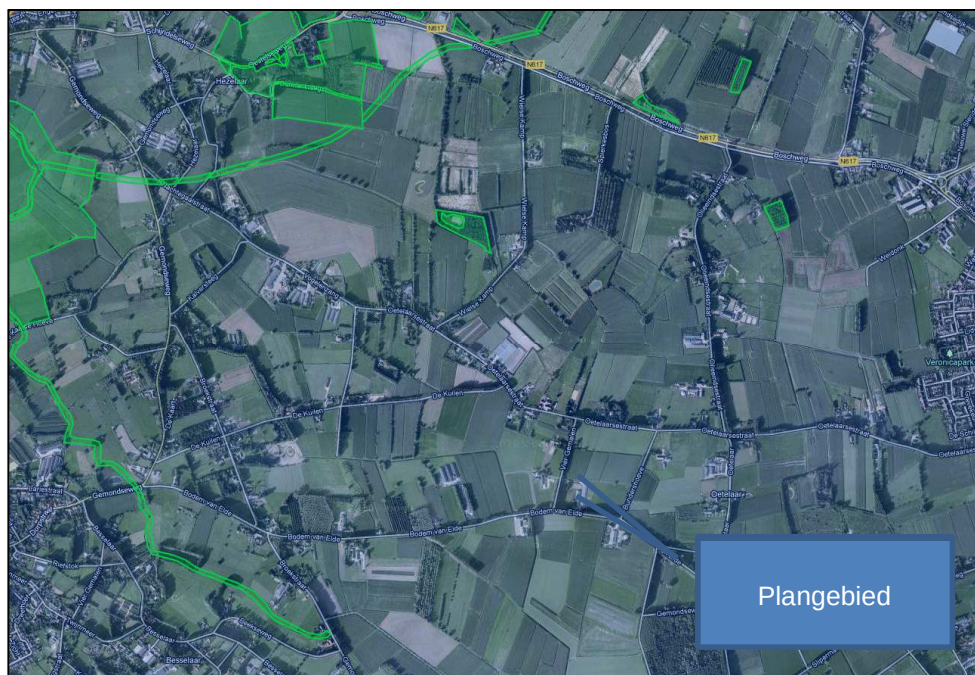
5.5.2 Ecologische hoofdstructuur

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland. De Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen. In de Ecologische Hoofdstructuur liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;

- d. ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur betekent niet dat bijvoorbeeld woningbouw en bedrijvigheid altijd verboden zijn. Ontwikkelingen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het Rijk en de provincies hebben hiervoor samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties, spelregels opgesteld. Samengevat betekent dat er in de Ecologische Hoofdstructuur het 'nee, tenzij'-principe geldt. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn. Ook moeten de ontwikkelingen een groot openbaar belang hebben. De schadelijke effecten van de activiteit op de natuur moeten bovendien worden gecompenseerd. Ook hierover zijn in de spelregels afspraken gemaakt. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur in de directe omgeving. Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur of in de directe nabijheid hiervan.



Figuur 34. Ligging plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur (bron: website Alterra).

5.5.3 Flora- en faunawet

Inleiding

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw ruimtelijk plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Deze beoordeling is hierna opgenomen.

Voor herontwikkeling van het plangebied is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd door NIPA. Dit rapport d.d. 5 september 2012 met projectnummer 13183 behoort als bijlage bij deze

bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder (samengevat) opgenomen. Op de planlocatie zijn geen beschermde soorten waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

5.6 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. De Vier Gemalen is een rustig gelegen weg met een lage intensiteit, er is geen sprake van doorgaand verkeer. Op de locatie Vier Gemalen ongenummerd wordt een voor geluidgevoelige functie toegevoegd. De woning zal op een afstand van circa 20 meter van de weg gesitueerd worden. De locatie aan de Bodem van Elde wordt herbestemd ten behoeve van opslag van bouwmaterialen. Deze functie is minder intensief dan de oorspronkelijke veehouderijfunctie. Derhalve zullen de verkeersbewegingen ter plaatse afnemen.

Door Tritium BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 31 augustus 2012, met rapportnummer 1207/039/RV behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

De planlocatie aan de Vier Gemalen ongenummerd zal worden herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied. Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Vier Gemalen, Bodem van Elde, Bundershoeve en Oetelaarsestraat. Voor de vier beschouwde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. De Wet geluidhinder legt hierdoor geen beperkingen op aan het bouwplan. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning niet hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Omdat de woning geluidonbelast is (en de cumulatieve geluidbelasting op geen enkele gevel hoger is dan 53 dB), voldoet de woning uiteraard ook aan de voorwaarde dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.

5.7 Geurhinder

5.7.1 Inleiding

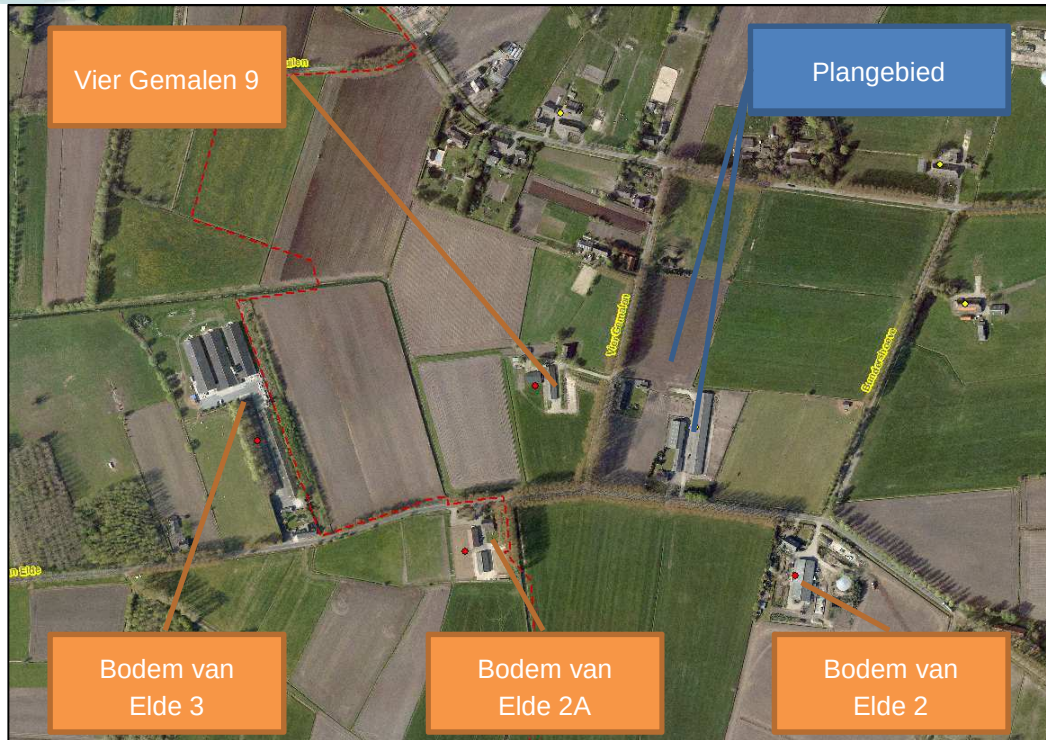
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van de nieuwe woning in het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geur-

belasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006.

Voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. De gemeente Schijndel heeft geen afwijkende geurnormen vastgesteld. Voor de nieuwe woning binnen het plangebied geldt derhalve een geurnorm van 14 oue/m³. Voor diercategorieën waarvoor geen odour units zijn vastgesteld, gelden vaste afstanden. Er dient dan een afstand van 50 meter van de hoek van het bouwblok tot het geurgevoelig object te worden aangehouden voor gebieden gelegen buiten de bebouwde kom en een vaste afstand van 100 meter voor gebieden binnen de bebouwde kom. Het plangebied is buiten de bebouwde kom gelegen. Wanneer er sprake is van een vaste afstand, dient derhalve een afstand van 50 meter te worden gehanteerd.

Aan de locatie aan de Bodem van Elde vindt een functieverandering plaats. Er is geen sprake van toename van geurgevoelig object. De toetsing in deze paragraaf vindt plaats ten opzichte van de nieuwe woning aan de Vier Gemalen ongenummerd. In de directe omgeving van het plangebied (binnen 400 meter van het plangebied) zijn vier bedrijven aanwezig waar vee gehouden wordt. Dit betreft de locaties gelegen aan de Vier Gemalen 9 en Bodem van Elde 2 te Schijndel en de locaties aan de Bodem van Elde 3 en Bodem van Elde 2A te Gemonde. De ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied zijn in onderstaande figuur weergegeven.

De bedrijfsbestemming van de woning aan de Bodem van Elde 1B wordt omgezet naar een burgerwoning. Dit betekent dat het een aangepast beschermingsregime krijgt in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Voor een bedrijfswoning gelden andere normen dan voor een burgerwoning. Het agrarische bedrijf is na 19 maart 2000 beëindigd dus is een vaste afstand van toepassing. De planlocatie aan de Bodem van Elde 1B ligt in het buitengebied, dus geldt een afstand van 50 meter.



Figuur 35. Beeld van de veehouderijbedrijven, gelegen in de omgeving van het plangebied.

5.7.2 Voorgrondbelasting

De locatie aan de Bodem van Elde 2 is gelegen op een afstand van circa 200 meter van de beoogde woning in het plangebied. Binnen deze inrichting is een vergunning verleend voor het houden van 62 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en 50 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar. Er is sprake van een afstand van tenminste 50 meter van het bedrijf tot de beoogde woning, waardoor er geen sprake is van een belemmering van de veehouderij. Onderstaande figuur geeft de vergunning van de van het bedrijf aan de Bodem van Elde 2 weer.

5481 XL, Bodem van Elde 2, SCHIJNDEL											
Beschikingsdatum: 01-01-1980 RAV-tabelversie: Tabel 1996-2											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	62	546	0	75	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	50	195	0	13	0	2
Totalen						112	741	0	88	0	9

Figuur 36. Weergave dieren op de locatie Bodem van Elde 2 te Schijndel (bron: Bestand Veehouderijbedrijven Noord-Brabant).

De locatie aan de Bodem van Elde 2A is gelegen op een afstand van circa 200 meter van de beoogde woning in het plangebied. Binnen deze inrichting is een vergunning verleend voor het houden van 45 legkippen en 5 volwassen paarden. Navolgende figuur geeft de vergunning voor de inrichting aan de Bodem van Elde 2A weer.

5292 NB, Bodem van Elde 2A, GEMONDE											
Beschikingsdatum: 11-02-2003 RAV-tabelversie: RAV 2003-1											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.14		bedrijf	0,3150	45	14	1	0	15,30	4
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	13	65	0	19	0	0
Totalen						58	79	1	19	15,30	4

Figuur 37. Weergave dieren op de locatie Bodem van Elde 2A te Gemonde (bron: Bestand Veehouderijbedrijven Noord-Brabant).

Gezien de grote afstand van het plangebied tot de veehouderij aan de Bodem van Elde 2A en het geringe aantal dieren dat op deze locatie gehouden wordt, met een geuremissie van totaal 15,30 oue/m³ lucht, kan gesteld worden dat de geurbelasting van dit veehouderijbedrijf ten opzichte van het plangebied te verwaarlozen is en derhalve niet meer dan 14 oue/m³ bedraagt.

De locatie aan de Bodem van Elde 3 is gelegen op een afstand van meer dan 400 meter van de beoogde woning in het plangebied. Binnen deze inrichting is een vergunning verleend voor het houden van 9000 legkippen en het houden 9000 gespeende biggen. Navolgende figuur geeft de vergunning voor de inrichting aan de Bodem van Elde 3 weer.

5292 NB, Bodem van Elde 3, GEMONDE											
Beschikingsdatum: 27-10-2009 RAV-tabelversie: RAV 2009-1											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.9		bedrijf	0,1250	9000	1125	0	23	3060	756
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.10.1		bedrijf	0,18	9000	1620	409	393	49500	432
Totalen						18000	2745	409	416	52560	1188

Figuur 38. Weergave dieren op de locatie Bodem van Elde 3 te Gemonde (bron: Bestand Veehouderijbedrijven Noord-Brabant).

Voor de geurhinder van het bedrijf aan de Bodem van Elde 3 ten opzichte van de beoogde woning in het plangebied is een indicatieve berekening met het programma V-Stacks gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting van het bedrijf op het plangebied circa 4,9 oue/m³ lucht bedraagt. Hiermee voldoet de geurbelasting op de nieuwe woning ruim aan de voorgrondbelasting van maximaal 14 oue/m³ lucht. Navolgende figuur geeft de geurhinderberekening weer.

Berekende ruwheid: 0,13 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Bodem van Elde 3	154 842	403 744	5,0	3,5	0,50	4,00	52.560

Geur gevoelige locaties:

Volg-nummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Voorgevellijn woning	155 272	403 762	14,0	4,9

Figuur 39. Geurhinderberekening V-Stacks Vergunning voor de Bodem van Elde 3 ten opzichte van de beoogde woning in het plangebied.

In beginsel is de hoek van het bouwblok bepalend voor de geurbepaling bij toevoeging van een nieuw geurgevoelig object. Wanneer een veehouderij echter 'op slot' ligt door de aanwezigheid van een burgerwoning gelegen tussen de veehouderij en de nieuw toe te voegen woning, dient uit gegaan te worden van het dichtstbijzijnde gelegen emissiepunt, in casu de hoek van de stallen. Tussen de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning en de veehouderijlocatie is reeds een burgerwoning gelegen. Het dichtstbijzijnde emissiepunt van de locatie aan de Vier Gemalen 9 is gelegen op een afstand van circa 90 meter van de beoogde woning in het plangebied. Binnen deze inrichting is een vergunning verleend voor het houden van 80 vleesstieren. Navolgende figuur geeft de vergunning voor de inrichting aan de Vier Gemalen 9 weer.

5481 XK, Vier Gemalen 9, SCHIJNDEL											
Beschikingsdatum: 15-10-2001											
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	7,20	80	576	80	13	2848	14
Totalen						80	576	80	13	2848	14

Figuur 40. Weergave dieren op de locatie Vier Gemalen 9 te Schijndel (bron: Bestand Veehouderijbedrijven Noord-Brabant).

Voor de geurhinder van het bedrijf aan de Vier Gemalen 9 ten opzichte van de beoogde woning in het plangebied is een indicatieve berekening met het programma V-Stacks gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting van het bedrijf op het plangebied circa 3,4 oue/m³ lucht bedraagt. Hiermee voldoet de geurbelasting op de nieuwe woning ruim aan de voorgrondbelasting van maximaal 14 oue/m³ lucht. Navolgende figuur geeft de geurhinderberekening weer.

Berekende ruwheid: 0,13 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Vier Gemalen 9	155 174	403 747	3,5	3,5	1,00	2,00	2.848

Geur gevoelige locaties:

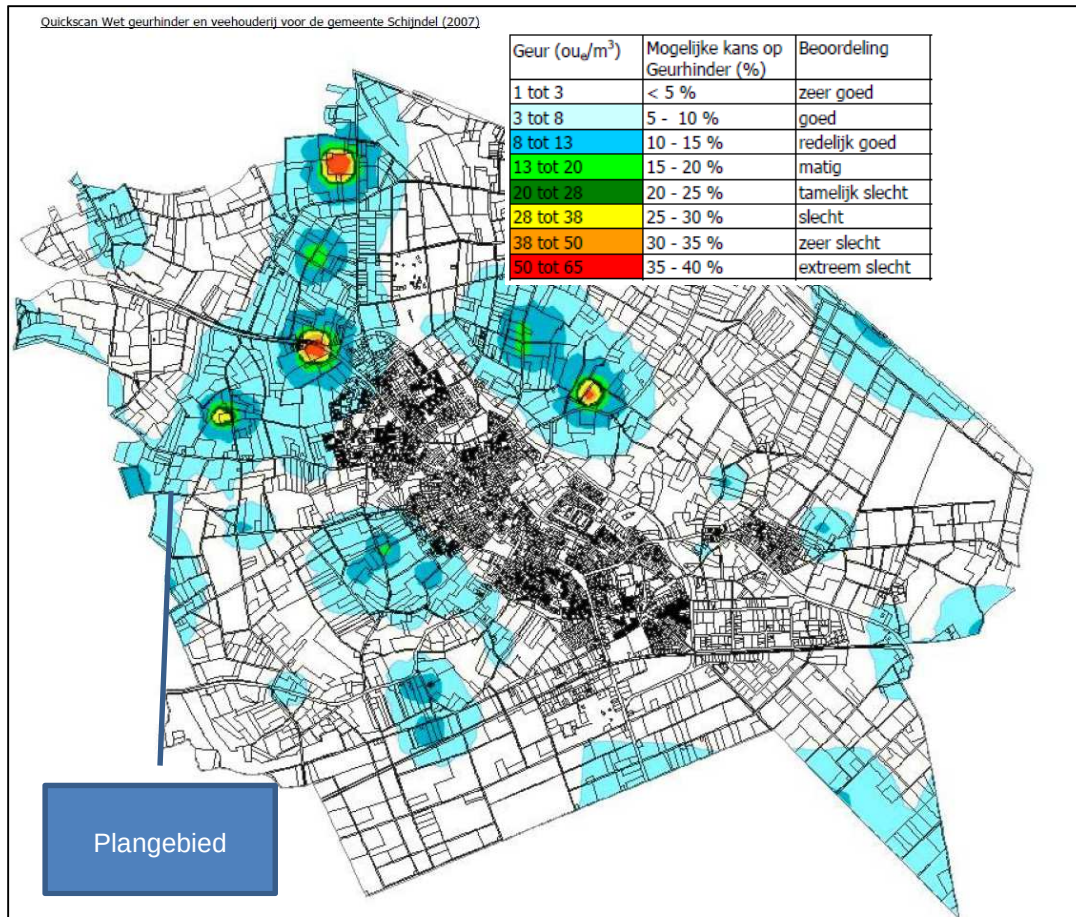
Volg-nummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Voorgevellijn woning	155 272	403 762	14,0	3,4

Figuur 41. Geurhinderberekening V-Stacks Vergunning voor de locatie Vier Gemalen 9 ten opzichte van de beoogde woning in het plangebied.

5.7.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Door de gemeente Schijndel is een kaart met de huidige achtergrondbelasting opgesteld. De achtergrondbelasting op het plangebied bedraagt 3 tot 8 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³). Het leefklimaat in gebieden met een achtergrondbelasting van 3 tot 8 oue/m³ wordt beoordeeld als 'goed'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de achtergrondbelastingen binnen de gemeente Schijndel.

De kaart met de huidige achtergrondbelasting dateert uit het jaar 2007. Indien na 2007 (revisie)vergunningen voor veehouderijbedrijven zijn verleend, dienen deze vergunningen conform de regelgeving uit de Wet geurhinder en veehouderij te zijn verleend. In de omgeving van het plangebied zijn diverse burgerwoningen gelegen. Een goed leefklimaat is derhalve gewaarborgd. Herontwikkeling van de locatie Vier Gemalen ongenummerd ten behoeve van één Ruimte voor Ruimte-woning is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.



Figuur 42. Achtergrondbelasting veehouderijen binnen de gemeente Schijndel.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. 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 als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Aangezien het plan de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘niet in betekende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook inzicht in de achtergrondconcentratie ter plaatse van de ontwikkeling wel gewenst. Gezien de lage verkeersintensiteit en de lage achtergrondbelasting fijn stof door de intensieve veehouderijen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed leefklimaat en vormt het aspect luchtkwaliteit voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

De huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

1. het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
2. de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
3. de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ($40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

Uit de gegevens van Compendium voor de leefomgeving blijkt dat in 2010 in Schijndel het volgende geldt:

1. het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
2. het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt $25\text{-}30 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
3. de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de $10\text{-}30 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$. Deze blijft beneden de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

5.9 Verkeer

De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning wordt ontsloten aan de Vier Gemalen. Op de locatie wordt conform de CROW-richtlijnen ruimte gevonden voor twee parkeerplaatsen (exclusief garage). Het perceel biedt hiervoor de ruimte. De locatie aan de Bodem van Elde 1B blijft ontsloten aan de Bodem van Elde. De locatie wordt herbestemd naar een locatie voor kleinschalige opslagactiviteiten. Deze activiteiten worden verricht door en ten behoeve van de eigenaar van de locatie. Op het perceel zijn mogelijkheden aanwezig voor het bereiken van het gebouw dat voor opslag gebruikt wordt. Het perceel is in gebruik geweest ten behoeve van de veehouderij en ingericht voor het gebruik door vrachtverkeer. De toekomstige functie is minder intensief en vergt minder manoeuvreerruimte op het perceel. De verkeersintensiteit van zowel de Bodem van Elde als de Vier Gemalen zijn zeer laag. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied.

5.10 Water

5.10.1 Inleiding

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

5.10.2 Beleid Waterschap Aa en Maas

Inleiding

Water dient te worden beschouwd als een sturend element in de ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de watertoets heeft het Waterschap Aa en Maas een aantal beleiduitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het Waterschap gaat niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels. In het buitengebied is drukriolering aanwezig. Het is verboden regenwater op deze drukriolering te lozen. Omdat de drukriolering hiertoe niet bedoeld is kan er bij lozing van regenwater schade ontstaan aan het drukrioolstelsel.

Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Water als kans

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want het aspect "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van

de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild en wordt een mooie waterpartij met bijbehorend groen door vele inwoners gewaardeerd.

Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (bijvoorbeeld een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitbeheer streeft het Waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheerplan. Het Waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. de ruimteclaims voor waterberging;
- b. de ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- c. de aanwezigheid en ligging watersysteem;
- d. de aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- e. de aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de bestemmingsplantoelichting en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

5.10.3 Waterplan gemeente Schijndel

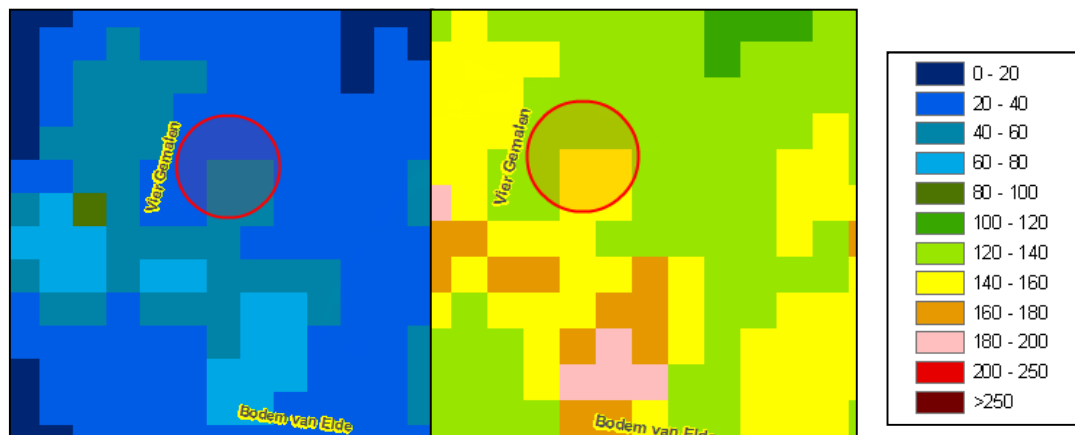
Het Waterplan van de gemeente Schijndel is vastgesteld in 2008. Dit het waterplan heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn "hard" te noemen. In het Waterplan zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- a. een krachtig en duurzaam watersysteem in 2015;
- b. een optimaal functionerende waterketen in 2015;
- c. een effectieve waterorganisatie;
- d. maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie;

In het waterplan zijn streefbeelden opgenomen voor 'Kernen', 'Kernrandzone', 'Agrarisch gebied' en voor 'Wijboschbroek, Elderbroek en De Geelders'. Het plangebied is gelegen in het streefbeeld 'Agrarisch gebied'. Voor dit streefbeeld is de doelstelling: "Peilbeheer en inrichting van het watersysteem afgestemd op agrarisch gebruik en een ecologische verbindingszone langs de Schijndelseloop en Molenheideloop". De beoogde ontwikkeling heeft geen (negatief) effect op dit streefbeeld en deze doelstelling.

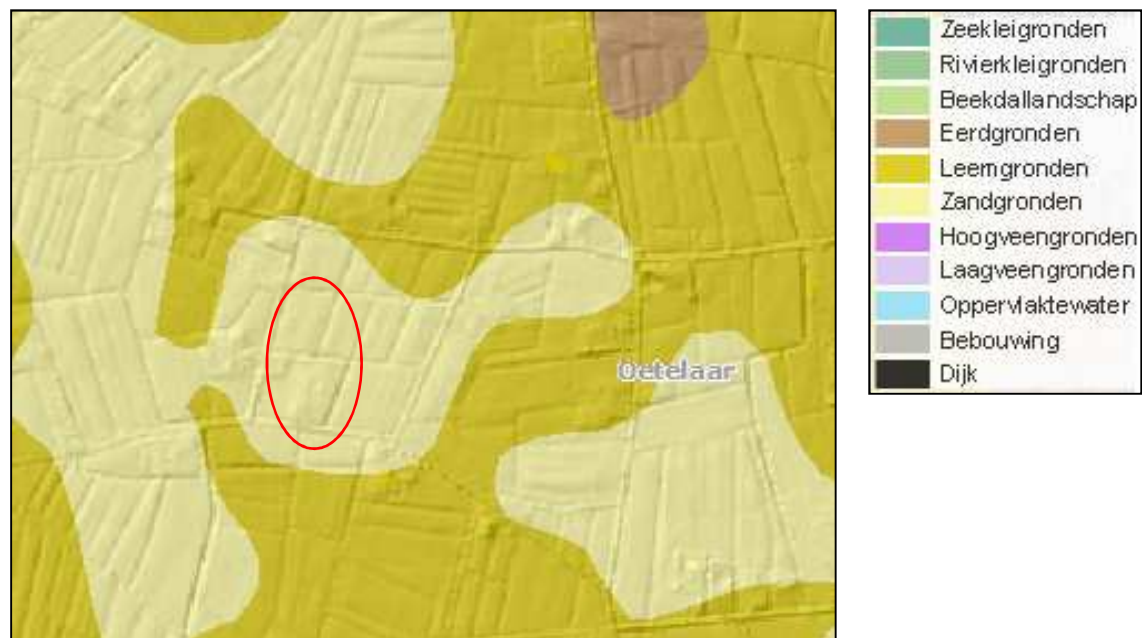
5.10.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP + 6,8 m. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied aan de Vier Gemalen ongenummerd bedraagt -20-60 cm-mv. De GHG ter plaatse van de bestaande situatie aan de Bodem van Elde 1B bedraagt -60-80 cm-mv. De GLG bedraagt aan de Vier Gemalen -120-160 cm-mv. De GLG ter plaatse van de Bodem van Elde 1B bedraagt -160-180 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart waarop de GHG en GLG binnen het plangebied is weergegeven.



Figuur 43. GHG en GLG binnen het plangebied.

Het plangebied betreft een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden/löss. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de bodemkaart van het plangebied en de omgeving van het plangebied.



Figuur 44 . Bodemsamenstelling van het plangebied en de omgeving.

5.10.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het

oppervlaktewater of naar het riool. Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10+10\%$ voor de toename van het verhard oppervlak. Bij een extreme bui van $T=100+10\%$ mag geen overlast voor derden ontstaan.

Het plangebied aan de Vier Gemalen ongenummerd is thans onbebouwd. Bij de bouw van de woning, het bijgebouw en de erfverharding neemt het verhard oppervlak naar verwachting met circa 400 m² toe. Op de locatie aan de Bodem van Elde 1B verdwijnen stallen ten behoeve van de veehouderij. Opstallen met een oppervlakte van circa 1.750 m² worden gesloopt. Per saldo neemt het verhard oppervlak af met circa 1.300 m².

5.10.6 Waterafvoer na ontwikkeling

Het te saneren aantal vierkante meters aan bebouwing is vele malen groter dan te realiseren oppervlakte aan bebouwing. In de huidige situatie vloeit het hemelwater dat valt op daken en verhardingen vanaf de daken af op het erf, waar het water infiltreert. De bodem is hiervoor geschikt. De beoogde herontwikkeling vindt binnen het plangebied derhalve altijd hydrologisch neutraal plaats.

Om te voorkomen dat er desondanks geen wateroverlast op het perceel aan de Vier Gemalen ongenummerd ontstaat, is desondanks toch berekend hoe de Vier Gemalen ongenummerd ook op deze locatie hydrologisch neutraal ontwikkeld kan worden. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlak van 400 m² binnen het plangebied voor de situatie $T=10+10\%$ 18 m³ bedraagt. Voor de berging van het water in de extreme situatie $T=100+10\%$ bedraagt de te realiseren berging 23 m³. Navolgende figuur geeft de berekeningsresultaten uit de HNO-tool weer.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	3	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	18	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	23	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	12	m ³
Maximale berging in normaal nat jaar	3	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	11	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	4	m ³
T=100 jaar	4	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	49	m ³
Berging bij T=10 jaar	18	m ³
Berging bij T=100 jaar	23	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	5	m ³

Figuur 45. Resultaten berekening Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woning en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

De GHG binnen het plangebied bedraagt -20-60 cm-mv. Het infiltratieveld dat in het plangebied gerealiseerd word, betreft derhalve een verlaagd veld met een diepte van 15 cm. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning kan een infiltratieveld worden aangelegd met een oppervlakte van 155 m². Navolgende figuur geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte.



Figuur 46 Voorbeeld van een infiltratieveld.

Indien bij de bouw van de beoogde woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 23 m³. om ervoor te zorgen dat er ook bij extreme situaties geen overlast voor derden optreedt.



Figuur 47 Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden, anders dan een infiltratieveld.

De huidige waterafvoer door sloten aan de Vier Gemalen moet gewaarborgd blijven. Indien voor de beoogde planontwikkeling bijvoorbeeld een duiker moet worden aangelegd wordt hiervoor een watervergunning aangevraagd bij het waterschap.

5.10.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Viergemalen ong. en Bodem van Elde 1B Schijndel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze bestemmingsplantoelichting met bijbehorende bijlagen.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Wonen' zijn aangegeven, evenals de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'specifieke vorm van wonen – nevenfunctie opslag'. Tenslotte zijn de plangrens en is de aanduiding gevellijn opgenomen.

6.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008 en bij de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Schijndel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

- a. Bestemmingsomschrijving
- b. Bouwregels
- c. Afwijken van de bouwregels

- d. Specifieke gebruiksregels
- e. Afwijken van de gebruiksregels
- f. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden
- g. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- h. Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene regels voor afwijken

In artikel 6 zijn regels gegeven voor afwijken van de regels middels een omgevingsvergunning voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemene bepaling voor verboden gebruik opgenomen.

Artikel 8 Overige regels

In deze bepaling is de strafbaarstelling geregeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In artikel 9 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 10 Slotregel

In artikel 10 worden de regels worden aangehaald als:
"Regels van het bestemmingsplan Bodem van Elde 1B".

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de exploitatie van agrarische- en agrarisch verwante bedrijven; behoud en herstel van de ruimtelijke karakteristiek, onverharde ontsluitings-doeleinden, uitsluitend ondergeschikt aan de andere functies van onderhavige bestemming; water, een en ander met de bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 1 meter.

6.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met de bijbehorende voorzieningen. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenfunctie opslag' betreft een burgerwoning in het buitengebied. Bij deze woning zijn extra mogelijkheden opgenomen ten behoeve van opslag in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dit is in de regels begrensd tot een oppervlakte van maximaal 450 m². De woning binnen deze aanduiding mag een inhoud hebben van maximaal 600 m³. Op deze locatie is echter al een burgerwoning aanwezig. Deze woning blijft in de huidige staat en omvang behouden. Het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' betreft een woning die wordt opgericht in het kader van de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. Voor deze woning is een inhoudsmaat opgenomen van maximaal 900 m³. Op deze locatie wordt een hoofdgebouw gebouwd en mogen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer heeft voor vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Schijndel gesloten. Daarin is tevens een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente Schijndel opgenomen, waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten voor rekening neemt.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken heeft vanaf 1 februari 2013 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen (Staatscourant nr. 2448, 31 januari 2013). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- HNO-tool berekening, Waterschap De Dommel, 16 maart 2012;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 31 augustus 2012, rapportnummer 1207/039/RV;
- Historisch onderzoek bodem, Archimil BV, 13 september 2012, rapportnummer 2876R001;
- Quick scan Flora en fauna, NIPA Milieutechniek b.v., 5 september 2012, rapportnummer 13183;
- Beplantingsplan, Crijns Rentmeesters bv; 29 november 2012;
- Bijdrage aan landschappelijke kwaliteitsverbetering door sloop van voormalige bedrijfsgebouwen aan Bodem van Elde 1B Schijndel, Landstein Rentmeesters, augustus 2012.

Separate bijlage:

- Bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

REGELS

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	7
Artikel 3 Agrarisch	7
Artikel 4 Wonen	9
Hoofdstuk 3 Algemene regels	12
Artikel 5 Antidubbelregel.....	12
Artikel 6 Algemene regels voor afwijken	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8 Overige regels	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	16
Artikel 9 Overgangsrecht	15
Artikel 10 Slotregel	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bodem van Elde 1B van de gemeente Schijndel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0844.BPBodemvanElde1b-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huis verbonden beroep:

het beoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch - of uiterlijke verzorgingsgebied, c.q. een naar aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in een woning, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin, kan worden uitgeoefend;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan een beperkt aantal personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.9 bestaand

- bij bouwwerken: zoals die zijn of rechtens mogen zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;
- bij gebruik: zoals dat is of rechtens mag zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht krijgt;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van kelder en zolder;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 gebruiken:

gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken;

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, functie of ligging als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.23 landschappelijke inpassing:

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapswaarden;

1.24 tuin:

een omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een huis en daarop aansluitend of het omgevende, waar bloemen en andere sierplanten worden gekweekt of groenten enzovoort geteeld;

1.25 woning:

een complex van besloten ruimten, die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, uitsluitend bestemd is voor de bewoning van één huishouden;

1.26 zijdelingse perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel niet zijnde de naar de weg gekeerde en de van de weg afgekeerde grens.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de perceelsgrens

kortste afstand van het verticale vlak tot de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomende bouwwerk

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 peil:

- a. voor alle bouwwerken in niet geaccidenteerd terrein gelegen op een afstand van minder dan 20 meter van de weg: de hoogte van die weg vermeerderd met 30 centimeter;
- b. voor alle overige bouwwerken: de oorspronkelijke gemiddelde hoogte van het bijbehorende bouwperceel, vermeerderd met 30 centimeter.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 AGRARISCH

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de exploitatie van agrarische en agrarisch verwante bedrijven;
 - b. behoud en herstel van de ruimtelijke karakteristiek;
 - c. onverharde ontsluitingsdoeleinden, uitsluitend ondergeschikt aan de andere functies van onderhavige bestemming;
 - d. water;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Agrarisch' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de doeleinden omschreven in 3.1 met dien verstande dat:

- a. uitsluitend zijn toegestaan andere bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 1 meter;
- b. ondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter en ondersteunende voorzieningen met een permanent karakter niet zijn toegestaan;
- c. kuilvoerplaten en sleufsilos zijn niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik van de grond en/of opstallen:

- a. als opslag-, stort en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor (detail-)handels en bedrijfsdoeleinden, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als (volks)tuin.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijking ten behoeve van de aanleg van een tuin

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in 3.1 bepaalde om gronden -grenzend aan een binnen het plangebied gelegen woning- in te kunnen richten en gebruiken als tuin, mits aan het volgende wordt voldaan:

- a. de agrarische belangen in de omgeving worden niet aangetast;

- b. de aanleg en inrichting geschieden op een binnen het landschap passende wijze, dit afgestemd op het gemeentelijk landschapontwikkelingsplan.

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

3.5.1 Werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning is vereist

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van landschapselementen (houtgewassen en poelen);
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het graven of dempen van sloten;
- d. het amoveren van paden.

3.5.2 Uitzondering voor noodzaak omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Het in 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een vergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud.

3.5.3 Toelaatbaarheid werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning is vereist

De in 3.5.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien deze uit agrarisch oogpunt noodzakelijk zijn, dan worden uitgevoerd in het kader van de aanleg van een tuin als bedoeld in 3.4.1.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen gebouwd worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. per bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw dient te worden opgericht op of achter de op de verbeelding aangeduide gevellijn;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter behoudens voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' op de verbeelding, alsdan bedraagt de bouwhoogte maximaal 9 meter;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 12°, aanbouwen mogen met plat dak worden uitgevoerd;
- f. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- g. de inhoud bedraagt maximaal 600 m³ behoudens voor:
 1. woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een inhoud hebben van meer dan 600 m³, alsdan is de bestaande inhoud de maximum toegestane inhoud;
 2. bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' op de verbeelding, alsdan bedraagt de inhoud maximaal 900 m³.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw mogen bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mogen bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², waarbij elk bijgebouw afzonderlijk aan de volgende voorwaarden moet voldoen:
 1. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
 3. bijgebouwen dienen te worden opgericht op of achter de op de verbeelding aangeduide gevellijn;
 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- b. wanneer op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab' is opgenomen is het toegestaan, naast de toegestane 100 m² aan bijgebouwen ten behoeve van de woonbestemming op het perceel, maximaal 450 m² aan bestaande bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van opslag.

4.2.3 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. antennes:
 1. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 meter;

2. de antennes hebben ten tijde van de tervisielegging met een grotere hoogte hebben, worden geacht te voldoen aan het plan, maar mogen niet worden vergroot;
 3. antennes mogen niet worden gesitueerd vóór voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan;
 4. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van ten hoogste 15 meter van de woning;
- b. van de overige andere bouwwerken mag de bouwhoogte maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten, die maximaal 6 meter mogen bedragen en erfafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning: deze mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

4.2.4 Ondergronds bouwen

Bij de bouw van een woning kan een kelderruimte onder de woning worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij het bepaalde in 4.2.2.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken ten behoeve van afstand van gebouwen tot de weg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in 4.2.1 onder b en 4.2.2 onder a sub 3 ten behoeve van het oprichten van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken voor de op de verbeelding aangeduide gevellijn, mits de verkeersveiligheid niet wordt aangetast. Dienaangaande vraagt het bevoegd gezag advies aan de wegbeheerder.

4.3.2 Afwijking voor uitbouwen aan de naar de weg gekeerde zijde van woningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in 4.2 bepaalde voor bijbehorende bouwwerken (erkers, portalen en overkappingen) aan de naar de weg gekeerde zijde van woningen, mits aan het volgende wordt voldaan:

- a. de diepte bedraagt niet meer dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand van de uitbouw tot de openbare weg minimaal 5 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 meter;
- d. de breedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel van de woning;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Gebruik overeenkomstig de bestemming

Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van een gedeelte van het hoofdgebouw voor:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep:

- b. het gebruik van een ruimte binnen de woning voor bed en breakfast mits dat gebruik beperkt blijft tot maximaal 25% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m².

4.4.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elke geval begrepen gebruik van de gronden opstallen:

- a. als opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen, stoffen en materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen, behoudens wanneer de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab', alsdan is opslag binnen bijgebouwen toegestaan;
- b. voor (detail-)handels- en bedrijfsdoeleinden;
- c. voor woondoeleinden behoudens de voor bewoning bestemde woning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijking van het bepaalde in 4.4.2 voor een daarbij te bepalen periode en toestaan dat een niet voor bewoning bestemd gebouw tijdelijk gebruikt wordt voor woondoeleinden indien:

- a. het gebruik van het gebouw voor woondoeleinden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg van de bewoner. Deze noodzaak dient aangetoond te worden door een door het bevoegd gezag aangewezen onafhankelijke deskundige;
- b. onverminderd wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan;
- c. onverminderd het bepaalde in het vorige lid, het gebouw een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- d. het gebruik van het gebouw voor woondoeleinden niet leidt tot onevenredige aantasting van belangen van omwonenden, waaronder begrepen (agrarische) bedrijven.

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld in, indien de noodzaak tot mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.5.2 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.2 ten einde een bestaand bijgebouw of een gedeelte daarvan in te richten en te mogen gebruiken voor bed en breakfast voorziening mits:

- a. de voorziening voor bed en breakfast enkel bestaan uit een slaap/verblijfsruimte en een ruimte met hoogstnoodzakelijke sanitaire voorzieningen;
- b. in totaal niet meer dan 10 bedden voor bed en breakfast mogen worden geplaatst;
- c. de eigenaar/verhuurder zekerheid verschaft dat permanente bewoning is uitgesloten;
- d. het op het erf nabij de bed en breakfast-voorziening voldoende ruimte beschikbaar is en wordt ingericht voor het parkeren van de voertuigen van de gebruikers van de bed en breakfast voorziening.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 5 ANTIDUBBELTELREGEL

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bestemmingsvlak, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

ARTIKEL 6 ALGEMENE REGELS VOOR AFWIJKEN

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken voor het hierna bepaalde voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de bouwregels, en afwijken van:

- a. de bouwhoogte, de goothoogte, de dakhelling en de voorgeschreven afstand tot de bestemmingsgrens ten einde maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af te wijken, mits de afwijking:
 1. niet leidt tot een onevenredige aantasting van het landelijk karakter van de omgeving;
 2. niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van naburige percelen;
 3. om stedenbouwkundige, esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
- b. de voorgeschreven maximale bebouwingshoogte van erfafscheidingen voorzover deze gelegen zijn voor de voorgevel mits:
 1. de erfafscheidingen niet hoger worden dan 2 meter;
 2. de met de naburige percelen verbonden belangen en/of het landelijke karakter van de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- c. de voorgeschreven maximale bebouwingshoogte van andere bouwwerken, mits de naburige percelen verbonden belangen en/of landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden binnen de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast.

ARTIKEL 7 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

Het is verboden de in de artikelen 3 en 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

ARTIKEL 8 OVERIGE REGELS

Overtreding van het bepaalde in artikel 7 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 9 OVERGANGSRECHT

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 10

SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Bodem van Elde 1B.

VERBEELDING