



bestemmingsplan

Kerkendijk 130

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0844.BpKerkendijk130-VG01



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (06) 146 488 29 • Fax: (084) 745 81 60
Email: info@wintraeckenadvies.nl • Internet: www.wintraeckenadvies.nl



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: **Bestemmingsplan "Kerkendijk 130"**

Datum: 17 oktober 2016
Projectnummer: 2015.154
Status / versie: definitief / 17-10-2016

Initiatiefnemer: **M.A.J. Goijaarts**
(Post)adres: Bartokstraat 2
5481 PB Schijndel

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Contactpersoon: de heer mr. David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en planvoornemen	5
1.2 Situatie.....	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 Doelstelling bestemmingsplan	10
1.5 Leeswijzer.....	10
2. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	11
3. Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid.....	21
4. Uitvoeringsaspecten.....	28
4.1 Geluid	28
4.2 Bodem.....	29
4.3 Water	30
4.4 Milieueffectrapportage	31
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Mobiliteit en infrastructuur	34
4.7 Archeologie en cultuurhistorie.....	34
4.8 Flora en fauna	39
4.9 Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	41
4.10 Externe veiligheid.....	43
5. Juridische toelichting.....	46
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	46
5.2 Systematiek van de regels	46
5.3 Bebouwing algemeen	47
5.4 Toelichting bestemmingen.....	47
6. Uitvoeringsaspecten.....	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7. Eindconclusie	50

Bijlagen

1. Voorlopige ontwerptekening met situatieweergave (Bosch & van Oers Bouwkundigen B.V.)
2. Verkennende bouwhistorische notitie (Monumentenhuis Brabant b.v.)
3. Verkennend bouwkundig onderzoek (Bosch & van Oers Bouwkundigen B.V. & Constructiebureau Keetels)
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (De Roever Omgevingsadvies)
5. Verkennend bodemonderzoek (MILON bv)
6. Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie)
7. Nota van zienswijzen



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en planvoornemen

Initiatiefnemer wil de bestaande boerderij aan de Kerkendijk 130 slopen, verplaatsen, her-/nieuwbouwen – met behoud van de authentieke vorm, karakteristiek en situering – en daarna splitsen in twee wooneenheden. Het plan wordt verder voorzien van een passende infrastructuur en (groen)inrichting.

Voor de voorlopige ontwerp-tekening met situatieweergave van Bosch & van Oers Bouwkundigen B.V. wordt verwezen naar [bijlage 1](#).

Op de hierna volgende foto is de boerderij in kwestie afgebeeld.



Op basis van het meest recente erfgoedbeleid, zoals dat is vastgelegd in de beleidsnota Erfgoedbeleid Herijking Schijndel, heeft het college het verzoek van initiatiefnemer beoordeeld. Hierin is onder meer opgenomen dat het bevoegd gezag (B&W) bij de beoordeling van een aanvraag de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw betreft. De achterliggende gedachte bij deze bepaling betreft de vraag in hoeverre het opleggen van verplichtingen aan eigenaren redelijk en billijk zijn.

Voor wat betreft de sloop, verplaatsing, her-/nieuwbouw van de boerderij geldt dat het pand niet als gemeentelijk monument is aangewezen, maar in het bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013” wel de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing’ heeft meegekregen. Met name de authentieke boerderijvorm en situering waren voor de gemeente redenen om een cultuurhistorisch waardenonderzoek te verlangen. Initiatiefnemer heeft om die reden door het Monumentenhuis Brabant een bouwhistorische notitie met waardenstelling laten uitvoeren. In deze verkennende bouwhistorische notitie (zie [bijlage 2](#)) zijn de cultuurhistorische, bouwhistorische en monumentale kwaliteiten van de boerderij, zowel van het exterieur als het interieur, beschreven.

Het Monumentenhuis Brabant deed de volgende aanbevelingen (letterlijk geciteerd):

'Bij een toekomstige verbouwing en/of herbestemming is het van belang dat de nog af leesbare historische gelaagdheid van het pand wordt gerespecteerd. Historische elementen zouden zoveel mogelijk intact moeten blijven, zodat de bouw- en gebruiksgeschiedenis herkenbaar blijft. Daarbij verdient een aantal aspecten bijzondere aandacht.

- 1. Het behouden van de gebintconstructie en kapconstructie.*
- 2. Het behouden van de typologie en indeling.*
- 3. Het herkenbaar houden van de bouwgeschiedenis.*

Hoewel het gebouw in de loop der eeuwen een nieuwe typologie heeft gekregen (van hoekgevel naar langgevel), zijn beide fases herkenbaar gebleven. In een nieuwe situatie zou dat ook het geval moeten zijn.

Het strekt tot de aanbeveling om nader onderzoek te doen naar het gebint. Wanneer de staanders meer vrij zijn gemaakt kan meer gericht worden gezocht naar telmerken. Ook nader onderzoek naar de sporenkap wordt aanbevolen. De kap kan wel licht meer vertellen over de hoekgevel. Mogelijk zijn ook in de kap merktekens aanwezig. De telmerken kunnen meer duidelijkheid geven over de leeftijd van de constructie en de boerderij. Een dendrochronologisch onderzoek kan exact uitsluitsel geven over de kapdatum van het gebruikte hout.'

Bij de aanbevelingen van het Monumentenhuis heeft de gemeente vervolgens mede betrokken of de kosten van waardedaling en renovatie in verhouding staan met de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw. De volgende argumenten voor slopen, verplaatsen, her-/nieuwbouwen en daarna splitsen van de boerderij zijn voor de gemeente van doorslaggevend belang om medewerking te verlenen aan het initiatief:

- renovatie is aanzienlijk duurder dan nieuwbouw waardoor het financieel niet haalbaar is om het splitsingsplan te realiseren;
- indien de boerderij niet verplaatst kan worden, is de kavel niet langer optimaal 'indeelbaar';
- de waarde van het voorhuis van de boerderij zal, na renovatie, ruim minder bedragen dan de investering die gedaan moet worden in verband met aankoop grond en bouwkosten;
- uitruil gronden met woning Steeg 19 is niet mogelijk in verband met positie bijgebouwen;
- het bouwkundig en constructief rapport laat zien dat de boerderij onherstelbaar vervormd is.

In zijn overwegingen om medewerking te verlenen aan de (ver)nieuwbouw van de boerderij heeft de gemeente, gezien de bouwhistorische waardestelling, de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- de te herbouwen boerderij wordt gesitueerd aan het oorspronkelijke wegenpatroon;
- de te herbouwen boerderij heeft het profiel (hoofdvorm) van de oorspronkelijke boerderij en wordt medebepaald door hergebruik van de bestaande hoofdconstructie (gebinten/staanders/spanten);
- met splitsing en herbouw moet de oorspronkelijke gevelkarakteristiek behouden blijven en moet materiaalgebruik/detaillering en kleuren zijn afgestemd op de karakteristieken van de oorspronkelijke boerderij;
- de gewijzigde verkaveling moet landschappelijk op een verantwoorde wijze worden ingepast. Aansluiting met de directe omgeving (versterken oude wegenpatroon, aansluiting met Kerkendijk, etc.) is hierbij onontbeerlijk.

Splitsing van de langgevelboerderij zorgt ervoor dat de vrij forse woning niet bewoond en onderhouden hoeft te worden door één huishouden. Dit brengt de volgende voordelen met zich mee:

- een wooneenheid met een kleiner oppervlak sluit beter aan bij de wensen van de toekomstige bewoners. De inhoud van circa 1.750 m³ is gebaseerd op één wooneenheid inclusief een stalgedeelte ten behoeve de vroegere agrarische bedrijfsvoering;
- de investering die benodigd is voor het onderhouden, en daarmee behouden, van de gehele woning is niet op te brengen door één huishouden. Splitsing zorgt voor halvering van de kosten en verdeling over twee huishoudens;
- zonder splitsing zal het pand mogelijk te duur worden voor onderhoud. Hierdoor zou het pand op den duur in een nog slechtere staat kunnen gaan verkeren. Dit zorgt niet alleen voor een verslechtering van de beeldkwaliteit in het gebied, maar tevens voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 28 augustus 2015 een principebesluit genomen over het slopen, verplaatsen en her-/nieuwbouwen van de boerderij, de voorgenomen splitsing in twee wooneenheden, de ruimtelijke inpassing van de nieuwe situatie (situering inritten, tuinen, verdeling bijgebouwen etc.) en de aanwezigheid en eventuele hinder van bestaande bedrijven met een ‘milieucirkel’ (Bolsius, brandweerkazerne, sociaal cultureel centrum).

Deze plantoelichting maakt inzichtelijk wat de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen zijn van voorliggende planontwikkeling voor de planlocatie en de directe omgeving ervan. Uit de plantoelichting blijkt hoe het voorgenomen plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van de planlocatie en de directe omgeving.

1.2 Situatie

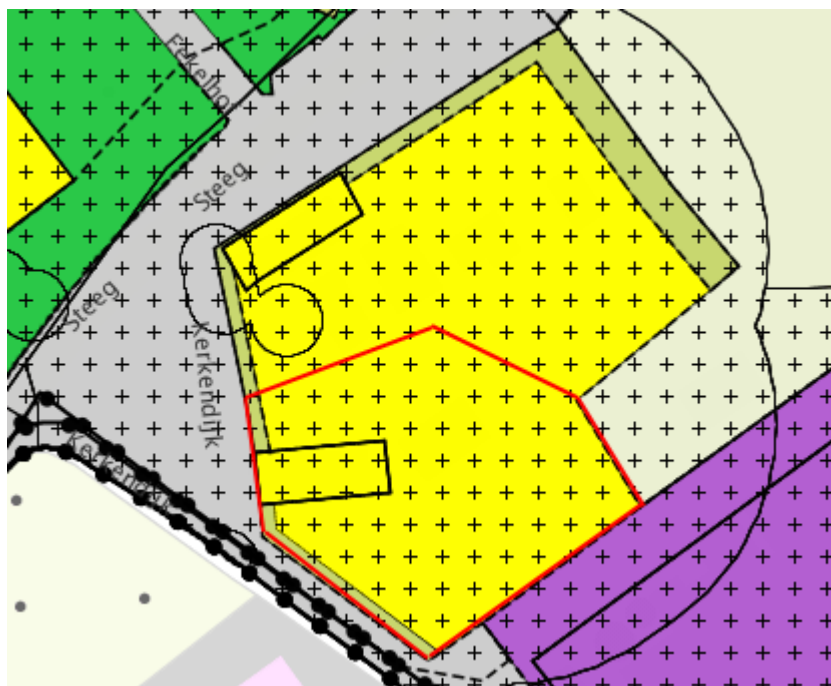
Onderhavig bestemmingsplan heeft specifiek betrekking op de gronden gelegen aan de Kerkendijk 130 te Schijndel. Op de hierna opgenomen luchtfoto's zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied geel omlijnd aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" en heeft de bestemming 'Wonen' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Tuin'. Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en rust op de boerderij de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2 - karakteristieke bebouwing'.

Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



Detailinformatie locatie	
	Enkelbestemming Wonen Bestemd voor: wonen
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 Bestemd voor: waarde
	Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 - karakteristieke bebouwing Bestemd voor: waarde
	Bouwaanduiding vrijstaand
	Bouwvlak bouwvlak

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- internetverkoop;
- bed & breakfast;
- tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

De als ‘Waarde - Cultuurhistorie 2 - karakteristieke bebouwing’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en waarbij de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd. De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn zeer hoog.

Het bestemmingsplan staat geen woningsplitsing toe, ook niet via wijziging. Het planvoornemen is echter in lijn met het ruimtelijke beleid van de gemeente Schijndel met betrekking tot woningsplitsing. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan dient rekening behouden te worden met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie 2 - karakteristieke bebouwing’.

1.4 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze herziening van het bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013” is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de plantoelichting. Hoofdstuk 2 gaat in op de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit en hoofdstuk 3 op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de eindconclusie.

2. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

In de huidige situatie bevindt zich op de planlocatie een langgevelboerderij uit 1870 (circa) met één bijgebouw van circa 144 m² (werktuigenberging). De boerderij maakte in het verleden onderdeel uit van een agrarische onderneming. Deze bedrijfsfunctie is al geruime tijd geleden beëindigd. De juridische verankering van de agrarische onderneming is derhalve komen te vervallen. Dit blijkt ook uit de woonbestemming die voor de planlocatie is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Onder meer naar aanleiding van de aanbevelingen van het Monumentenhuis Brabant heeft de initiatiefnemer vervolgens een bouwkundig onderzoek laten uitvoeren naar onder andere de staat van de constructie. Conclusie van het in [bijlage 3](#) bij dit bestemmingsplan toegevoegde bouwkundig onderzoek was de volgende (letterlijk geciteerd):

'Gezien de algehele staat van de boerderij lijkt het raadzaam om over te gaan tot hernieuwbouw. De constructieve staat van de gevels fundering en dakconstructie zijn dermate twijfelachtig en slecht dat dit niet haalbaar is om te herstellen of te renoveren. De vervorming van de buitengevels is onherstelbaar. Kosten technisch zal hernieuwbouw gunstiger uitpakken dan het trachten te renoveren of herstellen van het pand. Geadviseerd wordt om per omgaande over te gaan tot stutten van de kopgevel aan de straatzijde. Het gevaar bestaat dat deze bij de geringste calamiteiten zal bezwijken. Het is niet ondenkbaar dat de gevel richting de openbare weg zal instorten. Verder is het raadzaam om het pand alleen te betreden indien strikt noodzakelijk met inacht neming van de nodige veiligheid en voorzorgsmaatregelen.'

Ook de Monumentencommissie heeft ter plaatse kennis genomen van de bouwkundige staat van de boerderij en deze onderkend. Vanzelfsprekend is het behouden van de huidige indeling van de boerderij ook geen reële optie, aangezien het uiteindelijke doel boerderijsplitsing in twee afzonderlijke wooneenheden betreft. Wel zal de nieuwbouw qua typologie een kopie van de aanwezige langgevelboerderij worden. Verder wordt bij de nieuwbouw – zoveel als mogelijk – gebruik gemaakt van de materialen welke vrijkomen bij het slopen van de boerderij. Hiermee ontstaat een nieuwe boerderij die duidelijk refereert aan het verleden van de vervangen boerderij. Belangrijke constatering is verder de wens van de initiatiefnemer om de nieuwe boerderij wat verder van het ontsluitingsweggetje te situeren c.q. een stukje naar achteren op te schuiven. Hierdoor ontstaat een meer optimale verkaveling.

De hierna volgende ontwerpschetsen (bron: Bosch & van Oers Bouwkundigen B.V.) geven een beeld van de nieuwe boerderij. De integrale voorlopige ontwerptekening met situatieweergave is in [bijlage 1](#) opgenomen.



Aanleiding en visie voor gewijzigde situering en herbouw

Er zijn verschillende belangrijke redenen waarom er wordt gekozen voor de splitsing van de huidige langgevelboerderij. Ten eerste is de langgevelboerderij ruim van inhoud (circa 1.750 m³). Ten tweede is de boerderij uit omstreeks 1870 cultuurhistorisch karakteristiek voor haar omgeving. Het behouden van dergelijke cultuurhistorische monumenten voor de toekomst, staat daarom ook bij de gemeente Schijndel hoog in het vaandel. Om het behoud van de langgevelboerderij te verzekeren, moet de kostenfinanciering voor het onderhoud gewaarborgd zijn. Door een dergelijk pand in twee wooneenheden te splitsen, vindt er een verdeling van onderhoud en kosten plaats. Op deze manier is het behoud en onderhoud van het pand voor de toekomst min of meer verzekerd.

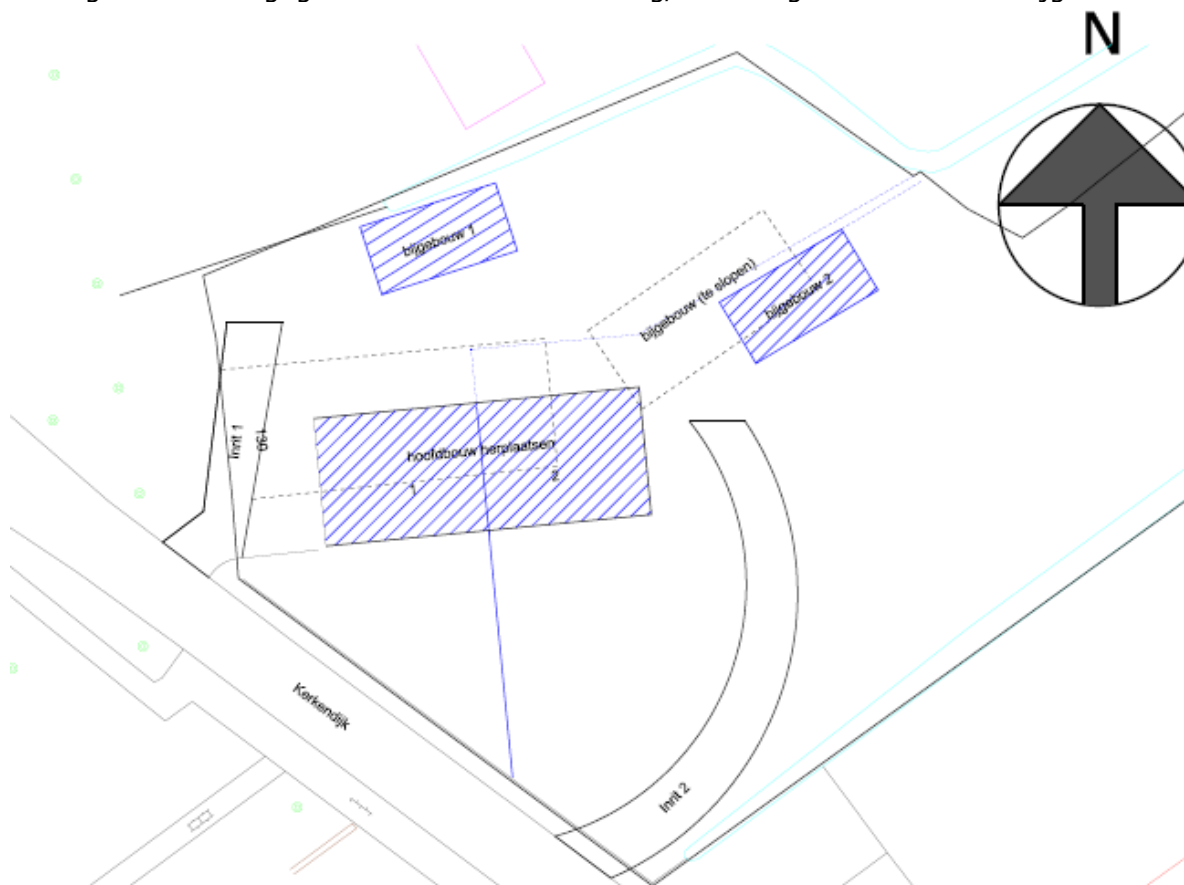
Er zijn ook verschillende belangrijke redenen waarom er wordt gekozen voor de sloop en herbouw van de huidige langgevelboerderij. Ten eerste verkeert de boerderij in een slechte staat. Het renoveren en verbouwen van een in slechte staat verkerend pand waarbij wordt voldaan aan de nieuwste bouw- en energie-eisen is kapitaalintensiever dan het realiseren van een nieuw pand. Tevens kunnen omvang en situering van gebruiksruimten in een nieuw gebouw naar moderne maatstaven worden gerealiseerd.

Het pand dat met de voorgenomen ontwikkeling teniet wordt gedaan is weliswaar karakteristiek, maar niet als zodanig beschermd. Het pand heeft geen monumentale status, maar is vanwege de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' wel beschermd tegen slopen of wijzigingen.

Het is de bedoeling de boerderij te slopen, verplaatsen en – met behoud van de authentieke vorm, karakteristiek en situering – te herbouwen en daarna te splitsen in twee

wooneenheden. Ze verkrijgt daardoor op deze wijze een functioneler plaatsingsopzet. De realisatie van eigen oprit naast de woningen behoort hierdoor tot de mogelijkheden.

Op de hierna volgende afbeelding is de gewijzigde situering/inrichting van het hoofdgebouw weergegeven alsmede de situering/inrichting van de nieuwe bijgebouwen.



Door realisatie van het plan verdwijnt er een deels ongewenste situatie. Het huidige pand verkeert in zeer slechte staat en is zonder een rigoreuze ingreep met herbouw niet te wijzigen in een gewenste situatie. Het plan, zoals hiervoor beschreven en geschetst, zorgt voor een opwaardering van het omschreven plangebied en haar omgeving. Daarbij geeft de voorgenomen ontwikkeling de mogelijkheid om de planlocatie landschappelijk in te passen, passend bij het karakter van de omgeving.

Relatie tot de omgeving

De beoogde ruimtelijke ingreep met sloop en her-/nieuwbouw voorziet, de cultuurhistorische aspecten buiten beschouwing gelaten, in een minimale verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie. Het plan is eveneens niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

De voorziene hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot.

De nieuwbouw wordt bovendien op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast (zie verder paragraaf 3.4 onder 'Groenbeleidsplan').

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling aan de Kerkendijk 130 wordt de aanwezige structuur behouden en verder versterkt. Met deze ontwikkeling wordt de plaatselijke groene en historische uitstraling versterkt, in ieder geval behouden, en blijven incidentele doorzichten bestaan.

Er ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische karakteristiek en identiteit ter plaatse.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In deze paragraaf is weergegeven welk beleid momenteel vigeert binnen de gemeente Schijndel en ter plaatse van de planlocatie. Aangegeven is op welke wijze het plan aansluit op het vigerende beleid.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang.

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

3.2 Rijksbeleid

Het plan sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden: de zogeheten ‘ladder duurzame verstedelijking’. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Het plan doet bovendien geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de Woonvisie Schijndel 2013 en het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten, zoals beschreven in de Woonvisie. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid).

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van het bouwplan niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte 2014 van de provincie zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen volgens het 'migratiesaldo-nul'. Vitale dorpen bieden landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

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

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie (zie onderstaande uitsnede van de structurenkaart) ligt de planlocatie in de 'stedelijke structuur' met de nadere aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'.



De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014) van de provincie. Hierna wordt nader ingegaan op de regels uit de provinciale verordening.

Op de hierna volgende uitsnede van de VR2014 is de globale ligging van de planlocatie met een blauwe ballon aangegeven.



Stedelijke structuur

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Artikel 4 van de VR2014 bevat de kern van het provinciaal bundelingsbeleid. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

Hoofdregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuur- en landschapswaarden een rol gespeeld. De ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater is eveneens van belang, omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren thuis in een stedelijk concentratiegebied.

Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Buiten het bestaand stedelijk gebied geldt als uitgangspunt dat er alleen nieuwe stedelijke ontwikkeling mag plaatsvinden indien deze niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende kern of in een andere kern van een gemeente mogelijk is. De provincie vraagt om dit in de toelichting van een bestemmingsplan – zowel in stedelijke concentratiegebieden als in kernen in landelijk gebied – te verantwoorden. Deze verantwoording is gebaseerd op onderzoek, dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie.

Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Hierbij moet aandacht worden besteed aan:

- compacte bouwwijzen;
- intensivering van ruimtegebruik, bijvoorbeeld door functies als wonen, werken en zorg te combineren.

De provincie realiseert zich dat zorgvuldig ruimtegebruik moet aansluiten bij het karakter en de kwaliteiten van het desbetreffende gebied. Bovendien ligt er een opgave om in de stedelijke concentratiegebieden en vooral in de grote steden te bezien welke belangrijke knooppunten zich lenen voor intensief en multifunctioneel ruimtegebruik. Dat speelt een rol bij het maken van de regionale afspraken over programma's en locaties voor wonen, werken en voorzieningen.

Bouwen van woningen

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Artikel 4 van de VR2014 bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37, onder b, van de VR2014.

De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Daarnaast kunnen de afspraken betrekking hebben op:

- de aard van de woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, jongeren, zorgvragers, arbeidsmigranten, starters op de woningmarkt en in het bijzonder groepen met een lager inkomen;
- de aard van de woningen met betrekking tot de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap (zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, Besluit ruimtelijke ordening);
- locaties waaraan in regionaal verband de voorkeur worden gegeven.

Op basis van de regionale afspraken is er voor de gemeente Schijndel de komende 10 jaar (tot 2025) ruimte om 815 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Regionaal zijn er geen kwalitatieve afspraken gemaakt ten aanzien van doelgroepen of woningbouw categorieën. Binnen het woningbouwprogramma van Schijndel betreft circa 50% van de woningbouwplannen voor de eerste 5 jaar harde plancapaciteit. Binnen het woningbouwprogramma is een reservering opgenomen voor woningsplitsingen van cultureel waardevolle boerderijen. Dit plan komt ten laste van die reservering.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: plangebied in thematische kaarten

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Ontwikkeling intensieve veehouderij	Nee
Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Doorwerking provinciaal beleid voor plan/planlocatie

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het scheppen van voorwaarden voor stedelijke functies om in bestaand bebouwd gebied te kunnen uitbreiden behoort tot de doelstellingen van dit beleid.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Brabant stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking: inbreiden, herontwikkelen, herstructureren en intensiveren.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het ruimtelijke initiatief wordt verder gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

3.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Het vigerende bestemmingsplan is reeds behandeld in paragraaf 1.3. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Woonvisie Schijndel 2013, het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014, de Structuurvisie Ruimte, het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan, Groenbeleidsplan, Welstandsbeleid, het Waterplan Schijndel en het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid. e.d. Ook beschikt de gemeente over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor het planvoornemen. Ook deze worden in deze paragraaf besproken.

Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma Wonen 2014

Het ruimtelijke beleid van het Rijk en de provincie Noord-Brabant is al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking in de stedelijke regio's. Dit principe is enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om verstedelijking van het landelijke gebied tegen te gaan.

De volgende knelpunten zijn op de Schijndelse woningmarktesignaleerd:

- er is een vertraging in de kwantitatieve opgave;
- woningen in het middensegment zijn minder gebouwd dan gewenst; dure koopwoningen daarentegen meer;
- in de bouw van goedkope koopwoningen is wel een flinke slag gemaakt; het behouden van deze woningen voor de doelgroep wordt gegarandeerd door maatschappelijk gebonden eigendom;

- goedkope woningen blijven schaars en de stap voor een starter om te kopen of de stap van een huur- naar een koopwoning is groot;
- vergrijzing, ontgroening en krimp zorgen voor een veranderende kwantitatieve en kwalitatieve vraag.

In de Woonvisie staat het woonbeleid, zoals dat de komende jaren wordt uitgevoerd. Het bevat maatregelen en oplossingen die genomen moeten worden om het woonbeleid te realiseren. In de Woonvisie staat ook beschreven wat voor soort woningen er gebouwd moeten worden in de komende periode. Ook verdeling naar prijsklasse, doelgroep en type woning komt daarbij aan bod.

De woonvisie geeft een beeld van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in Schijndel en biedt een beleidskader waarbinnen afwegingen over wonen kunnen plaatsvinden. Met de vaststelling van de woonvisie worden derhalve strategische keuzes gemaakt die van invloed kunnen zijn op andere beleidsvelden dan wonen.

De woonvisie heeft een aantal prioriteitsgroepen. Dat zijn de mensen met een relatief laag inkomen, starters, doorstromers, alleenstaanden, mensen die behoefte hebben aan wonen met zorg en senioren. De gemeente wil hier met het oog op de toekomst rekening mee houden.

Op dit moment wordt het Uitvoeringsprogramma Wonen 2014 opgeschoond. Er wordt geschrapt om ruimte te maken voor alternatieve plannen, plannen die meer inspelen op de behoefte op korte en lange termijn. Eerst extra woningen in bestaande gebouwen, dan herstructurering, dan pas in nieuwbouw. Ook meer aandacht voor alternatieve woonvormen (tijdelijk wonen), wonen en zorg en betaalbare kleinere woningen.

De belangrijkste doelstelling voor de komende jaren is de afstemming tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Doorwerking planlocatie

In de Woonvisie staat vermeld dat er onder andere voor woningsplitsing specifiek beleid wordt ontwikkeld. Dit beleid is echter nog niet uitgewerkt. Zolang dat niet is gebeurd, moet er maatwerk geleverd worden voor de specifieke situatie(s) in kwestie.

Het voorliggende plan betreft de splitsing van een cultuurhistorisch karakteristieke boerderij in twee wooneenheden. Daarmee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, verdichting en behoud van cultuurhistorisch karakteristiek erfgoed.

Het voorliggende planvoornemen is derhalve in overeenstemming te zijn met de beleidsdoelstellingen en -uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Schijndel.

Structuurvisie Ruimte

De Structuurvisie Ruimte, vastgesteld door de Gemeenteraad op 31 mei 2012, heeft een duidelijke relatie met de Wet ruimtelijke ordening. Deze schrijft namelijk voor dat gemeenten een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied. De structuurvisie speelt een cruciale rol bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen. Daarnaast legt de structuurvisie een relatie tussen lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Via de structuurvisie legt de gemeente Schijndel, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, haar lange termijn doelen vast.

Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Ruimte vormden de volgende vier kernwaarden het uitgangspunt:

1. verdieping van de Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020';
2. behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
3. regierol voor de gemeente Schijndel;
4. transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

De Structuurvisie Ruimte is een vertaling van een in 2010 uitgevoerde uitgebreide analyse van zeven thema's aangevuld met nieuwe ontwikkelingen die per thema beleidsmatig vertaald zijn.

De zeven thema's zijn:

1. natuur, water en cultuurhistorie;
2. recreatie en toerisme;
3. landbouw en buitengebied;
4. voorzieningen;
5. verkeer en vervoer;
6. werken;
7. Wonen.

Per thema zijn definitieve keuzeonderwerpen benoemd die voor de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt en uiteindelijk worden gerealiseerd. Voor onderhavig plan is in hoofdzaak het thema 'wonen' van belang.

De provinciale Verordening ruimte schrijft voor dat de woningbouwopgave vrijwel geheel wordt opgevangen binnen de officiële fysieke begrenzing van het stedelijk gebied van Schijndel. Dit komt neer op herontwikkeling in plaats van uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Een mogelijke vervolgon ontwikkeling zoals herstructurering van woonwijken gaat vooralsnog voorbij aan Schijndel. De aard en omvang is niet dermate dat aan te geven is wanneer dit in de toekomst wel aan de orde gaat zijn. Met enige grip op de woningmarkt is een kwantitatieve en kwalitatieve afstemming met de bestaande woningvoorraad goed mogelijk. Het belang van een Woonvisie die bij de tijd is om knelpunten te analyseren blijft groot. In wisselwerking hiermee staat het houden van de balans bij een verdergaande stedenbouwkundige ontwikkeling van Schijndel, om de kenmerkende Schijndelse eigenschappen in de veranderingen een voorname rol te laten spelen. Bij de beoordeling van de wenselijkheid van bouwontwikkelingen helpt een stedenbouwkundige visie, vanwege het tactische uitwerkingsniveau. Beleidsmatig is er behoefte aan een handvat.

In de Structuurvisie Ruimte worden de mogelijke woningbouwlocaties aangegeven. Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd; geen uitbreiding dus, wel inbreiding, herontwikkeling en verdichting.

Doorwerking planlocatie

De Structuurvisie Ruimte maakt er melding van dat herontwikkeling gewenst is boven uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente wil hier met het oog op de toekomst rekening mee houden en met het bouwplan wordt hier dus een positieve bijdrage aan geleverd.

Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP)

In maart 2012 is het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (GVVP) Schijndel vastgesteld als actualisatie van het gemeentelijk verkeersplan (GVP) en het daaruit voortkomende uitvoeringsprogramma (UGVP) uit respectievelijk 2001 en 2002. Dit document is het

kader voor het te voeren gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid op basis van een integrale verkeersstructuur. In het GVVP Schijndel zijn zeven beleidsthema's onderscheiden en heeft betrekking op drie perioden, te weten de korte termijn (2011 – 2015), de middellange termijn (2015 – 2025) en de lange termijn (2025 – 2040).

De beleidsthema's hebben betrekking op verkeersveiligheid, fietsvervoer, voetgangersverkeer, interne bereikbaarheid, externe bereikbaarheid, openbaar vervoer en parkeren. De ideaalbeelden per thema zijn in het GVVP Schijndel doorvertaald naar een categorisering voor het wegennet van de gemeente Schijndel volgens de principes van Duurzaam Veilig.

De categorisering van wegen gebeurt door onderscheid te maken tussen de verkeers- en verblijfsfuncties. Binnen de verkeersfunctie heeft het doorstromen van het verkeer de hoogste prioriteit, binnen de verblijfsfunctie heeft verblijven prioriteit. Woonwijken zijn het meest duidelijke voorbeeld van verblijfsfuncties. Voor elk type weg zijn andere maatregelen noodzakelijk om een verbeterde en veiliger verkeersstructuur te ontwikkelen voor alle doelgroepen (voetgangers, fietser, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer). Binnen de bebouwde kom ontstaat hierdoor een combinatie van de volgende wegen:

- gebiedsontsluitingswegen I, maximumsnelheid van 70 km/h;
- gebiedsontsluitingswegen II, maximumsnelheid van 50 km/h;
- erftoegangswegen I, maximumsnelheid van 30 km/h met fietsvoorziening;
- erftoegangswegen II, maximumsnelheid van 30 km/h zonder fietsvoorziening.

In het GVVP Schijndel worden een aantal maatregelen beschreven teneinde het gewenste eindbeeld op het gebied van verkeer en vervoer te bereiken. Enkele maatregelen hebben ruimtelijke consequenties. Gezien de planperiode van onderhavig bestemmingsplan van 10 jaar zijn de maatregelen voor de lange termijn (2025 – 2040) niet relevant. Maatregelen voor de korte en middellange termijn die mogelijk wel (ruimtelijk) relevant zijn en binnen of in de nabijheid van het plangebied liggen, betreffen:

- het uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen (thema langzaam verkeer);
- het realiseren van haltevoorzieningen, overkappingen en fietsstallingen (thema openbaar vervoer);
- het omvormen van het gebied Kloosterstraat/Hoofdstraat (thema bereikbaarheid);
- het toegankelijk maken van niet/geprioriteerde halteplaatsen (thema openbaar vervoer);
- daarnaast bestaan er ideeën om de profielen van de zogenaamde 'inprikkers' te wijzigen.

Doorwerking planlocatie

De Kerkendijk, maar ook de andere omliggende straten/wegen, worden gekenmerkt als 'erftoegangsweg II'. De maximumsnelheid bedraagt 30 km/uur. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit (verkeer en parkeren) en infrastructuur.

Groenbeleidsplan

In maart 2012 heeft de gemeenteraad van Schijndel het Groenbeleidsplan Schijndel vastgesteld. Met dit beleidsplan wil de gemeente de visie op het groen herzien en moderniseren. De visie op het groen van de gemeente Schijndel bestaat uit vier hoofdpijlers: duurzaamheid, met minimale inzet een maximaal resultaat bereiken, burgers en landschap en identiteit en oriëntatie.

Het Groenbeleidsplan Schijndel dient als basisdocument voor ontwerpen, aanleggen en beheren van de openbare ruimte. Op de bij het Groenbeleidsplan Schijndel behorende kaarten wordt onderscheid gemaakt tussen:

- hoofdgroenstructuur;
- wijkgroenstructuur;
- woongroenstructuur/overige elementen.

Voor deze categorieën geldt ingevolge de Bomenverordening Schijndel (zie hierna) het volgende ontheffingen c.q. vergunningenstelsel:

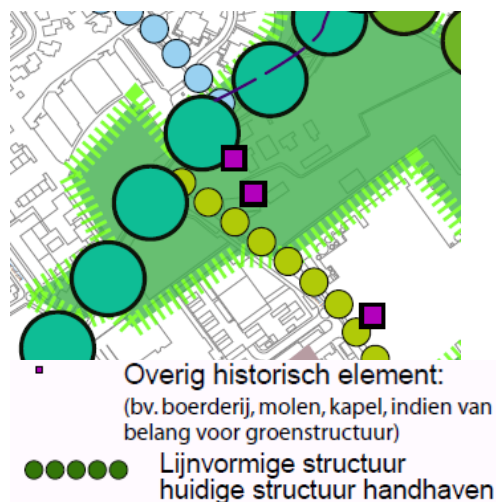
- bomen binnen de op de kaart aangegeven lijnstructuren in de groene hoofdstructuur mogen slechts met een ontheffing worden geveld dan wel verwijderd;
- bomen of houtopstanden in gemeentelijk eigendom binnen de wijkgroenstructuur en de hoofdgroenstructuur (tenzij dit beschermde bomen zijn, zie hierna) met een omtrek ≥ 10 centimeter mogen met een vergunning worden geveld dan wel verwijderd;
- voor groen in parken en op pleinen, groene wiggen, entrees sportvelden en begraafplaatsen in gemeentelijk eigendom geldt dezelfde vergunningvereiste;
- voor groen in de woongroenstructuur (en overige elementen) of bomen en houtopstanden in particulier eigendom geldt een vergunningplicht bij een omtrek ≥ 30 centimeter tenzij het beschermde bomen betreffen.

Naast het Groenbeleidsplan kent de gemeente Schijndel ook de Bomenverordening (vastgesteld januari 2012). Met deze verordening wil de gemeente de administratieve lasten van het oude kapvergunningenstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van de waardevolle bomen in Schijndel. Hiertoe is op 19 juni 2012 de 'Lijst Beschermde Bomen' door burgemeester en wethouders vastgesteld. De bomen op deze lijst staan zowel op publiek als privaat terrein en mogen alleen bij hoge uitzondering (en dus alleen met ontheffing) gekapt worden. Voor de overige houtopstanden geldt een vergunningenstelsel zoals hierboven genoemd.

Doorwerking planlocatie

Er vinden met het onderhavige plan geen ontwikkelingen plaats die een belemmering vormen voor de hoofdbomenstructuur ter plaatse. Binnen de planlocatie staan geen bomen die op de Lijst Beschermde Bomen staan.

Op de Groenstructuurkaart die bij het Groenbeleidsplan Schijndel 2012 hoort, wordt ter hoogte van het plangebied aangegeven dat de hoofdgroenstructuur langs de Kerkendijk gehandhaafd moet blijven: 'lijnvormige structuur, huidige structuur handhaven'.



Het bouwplan wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast, waarbij tevens de (aansluiting met de) directe omgeving betrokken wordt door expliciet aandacht te

schenken aan het handhaven van de hoofdgroenstructuur langs de Kerkendijk. Daarnaast wordt het erf met karakteristieke landschappelijke elementen ingericht. Hierbij moet gedacht worden aan hagen, hoogstamfruitbomen en andere karakteristieke erfbomen. Hiermee wordt dan tevens geen afbreuk gedaan aan de ligging van de planlocatie in de ‘groene wig Rietbeemd’.

Welstandsbeleid

In de gemeente Schijndel is al langere tijd een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota van kracht. Met de in juni 2012 door de Gemeenteraad vastgestelde welstandsnota ‘Welstand op maat’ wil de gemeente bereiken dat:

- bouwende partijen meer vrijheid krijgen, maar gelijktijdig meer verantwoordelijkheid;
- administratieve lasten voor burgers en bedrijven verminderen;
- vergunningsprocessen kunnen versnellen;
- bestuurlijke lasten kunnen verminderen;
- de gemeente invloed kan blijven uitoefenen op (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen;
- burgers en bedrijven beschermd blijven tegen excessen.

De welstandsnota geeft derhalve richting aan het gewenste gemeentelijke welstandsbeleid en geeft inzicht in de architectonische kwaliteit van de verschillende gebieden en de criteria die welstand hanteert bij de toetsing van bouw aanvragen.

Cruciaal in de nieuwe regelgeving is dat de welstandsbeoordeling alleen nog mag plaatsvinden op basis van de welstandscriteria die in de Welstandsnota zijn opgenomen. De normstelling voor de welstandsbeoordeling van een bouwplan kan dus niet meer plaatsvinden nadat het bouwplan is ingediend; van tevoren moet uit de Welstandsnota duidelijkheid verkregen worden welke welstandseisen er voortaan gelden voor de bouwwerken. Om dit te kunnen toetsen bevat de nota objectieve criteria. Een ander aspect van de nieuwe regelgeving is het feit dat een gemeente die niet beschikt over een welstandsnota, aanvragen om bouwvergunning niet meer mag toetsen aan welstandseisen.

Belangrijkste redenen voor deze laatste actualisatie waren:

- het coalitieakkoord 2010 – 2014 ‘Samen Doen’, waarin is bepaald dat welstand teruggebracht moet worden naar gebieden waar dit écht noodzakelijk is, zoals het centrum, ensembles en monumenten;
- de gewijzigde missie van de gemeente Schijndel welke is gebaseerd op het geven van een grotere verantwoordelijkheid aan burgers en bedrijven en vermindering van regelgeving;
- het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010; met het vervallen van lichte bouwvergunning was de welstandsnota op onder andere dit onderdeel niet meer ‘Wabo-proof’.

In de welstandsnota ‘Welstand op maat’ worden drie welstandsniveaus onderscheiden, te weten:

- niveau 1: volledige welstandstoets. Niveau 1 is toegekend aan het centrumgebied en de historische bebouwingslinten, in- en uitbreidingsplannen met een beeldkwaliteitplan, zichtlocaties bedrijventerreinen, rijks- en gemeentelijke monumenten en het buitengebied;
- niveau 2: lichte welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. De toetsing strekt zich uit voor het bouwplan aan de voorzijde en/of zichtbaar vanaf de openbare gebied. Niveau 2 wordt toegekend aan de en-

sembles Hoevenbraak, Binnenweg/Van der Leckstraat, Deken Baekersstraat, Kerkstraat/Mgr.Van der Venstraat, Boterweg en aan Beemd Noord;

- niveau 3: geen welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw en monumenten. Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte en is toegekend aan bedrijventerreinen met uitzondering van zichtlocaties, voltooide woonwijken en omsloten recreatiegebieden

Conclusie welstand voor planlocatie

Het plan dient zowel te voldoen aan de eisen, zoals opgenomen in het welstandsnota van de gemeente, conform het van toepassing zijnde welstandsniveau.

Waterplan Schijndel (2008)

Met het Waterplan Schijndel wordt vorm en inhoud gegeven aan de activiteiten in het kader van duurzaam waterbeheer van watersysteem en -keten in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van de gemeente Schijndel. Hiervoor is door de volgende water-partners een gezamenlijke visie opgesteld:

- Gemeente Schijndel;
- Waterschap Aa en Maas;
- Waterschap De Dommel;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterleidingbedrijf Brabant Water.

Het waterplan schept randvoorwaarden en (beleid)uitgangspunten voor projecten binnen de gemeente Schijndel. Het waterplan is hierdoor een ‘parapluplan’ voor het onderhavig bouwplan, waarin ook het aspect water een rol speelt.

Middels een bestuursovereenkomst conformeren de gemeente Schijndel en de waterschappen Aa en Maas en De Dommel zich aan de inhoud van dit waterplan.

Doorwerking planlocatie

Voor de waterparagraaf die ten behoeve van onderhavig bouwplan is opgesteld, wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze plantoelichting.

Slotconclusies gemeentelijk beleid voor plan/planlocatie

Het voorliggende plan betreft de splitsing van een cultuurhistorisch karakteristieke boerderij in twee wooneenheden. Daarmee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, verdichting en het, zo goed als redelijkerwijs mogelijk, behoud van cultuurhistorisch karakteristiek erfgoed.

De karakteristieke langgevelboerderij blijft, qua authentieke vorm, karakteristiek en situering, gehandhaafd met een passende architectuurstijl die aansluit bij het karakter van de omgeving. Met de splitsing wordt het behoud van een bij de omgeving passend bouwwerk in de vorm van een boerderijwoning voor de komende jaren gewaarborgd.

In de Woonvisie staat vermeld dat er onder andere voor woningsplitsing specifiek beleid wordt ontwikkeld. Dit beleid is echter nog niet uitgewerkt. Zolang dat niet is gebeurd, moet er maatwerk geleverd worden voor de specifieke situatie(s) in kwestie.

Het voorliggende planvoornemen is derhalve in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen en -uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Schijndel.

Voor de ruimtelijke inpassing (stedenbouw, landschap en beeldkwaliteit) wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

4. Uitvoeringsaspecten

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling in het gebied gelegen aan de Kerkendijk te Schijndel. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.1 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Plan/planlocatie

Wegverkeerslawaai

Door De Roever Omgevingsadvies is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting door het wegverkeer in de omgeving op de te realiseren woningen. Het onderzoek is integraal

opgenomen in bijlage 4. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk geciteerd overgenomen.

Voor de te realiseren woningen op het perceel aan de Kerkendijk 130 is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai berekend. Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. De geluidbelasting op de woningen bedraagt tot 50 dB op de 1^e etage van de westgevel en tot 49 dB op de 1^e etage van de noordgevel.

De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB voor de gezoneerde wegen wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er is verder geen geluidzone Industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van Industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Algehele conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie en de directe omgeving is gewaarborgd.

4.2 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Plan/planlocatie

Door MILON bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is integraal opgenomen in bijlage 5. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk geciteerd overgenomen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de bovengrond aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde gehalten wordt niet zinvol geacht. Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

Algehele conclusie is dat het aspect 'bodem' de planontwikkeling niet in de weg staat.

4.3 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn dus beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het uiteindelijke doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de water-toets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie.

Plan/planlocatie

Het plan ziet op het realiseren van nieuwe bouwwerken. Het bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie blijft echter, in vergelijking met de bestaande situatie, nagenoeg gelijk. Zo blijft het oppervlak van de nieuwe boerderij gelijk aan het oppervlak van de te slopen boerderij: circa 300 m². Het te slopen bijgebouw (circa 143 m²) maakt plaats voor twee nieuwe bijgebouwen (circa 150 m² in totaliteit).

Het verhard oppervlak daarentegen neemt in ruime mate af. De nieuwe inritten en terrassen bestrijken een oppervlak van circa 350 m² terwijl er in de huidige situatie circa 545 m² aan verharding aanwezig is. Conclusie is dat er sprake is van een verbetering van de hydrologische situatie ter plaatse omdat de bergingsmogelijkheden toenemen.

Tot slot wordt vermeld dat er een gescheiden riolering wordt aangelegd waarbij het vuile water wordt aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt en niet aangesloten op de gemeentelijke riolering.

4.4 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (m.e.r.) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Plan/planlocatie

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.5 Luchtkwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de wettelijke normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het plan al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een plan op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Plan/planlocatie

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige ontwikkeling heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het bouwplan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor de planontwikkelingen.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg of een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

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

- 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;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze blijft beneden de norm van 40.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Het planvoornemen houden geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.6 Mobiliteit en infrastructuur

In het Gemeentelijk Verkeersplan van de gemeente Schijndel is een categorisering van wegen geformuleerd, conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Er is onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen I (70 km/u), gebiedsontsluitingswegen II (50 km/u), erftoegangswegen I (30 km/u met fietsvoorzieningen) en erftoegangswegen II (30 km/u zonder fietsvoorzieningen). De Kerkendijk betreft een 'erftoegangsweg II'.

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen en daardoor de verkeersintensiteit/-druk op de omliggende straten/wegen niet of nauwelijks toe ten opzichte het huidige niveau. Ten opzichte van de huidige situatie komt er namelijk één extra woning bij.

De gemeente Schijndel streeft naar een goede ontsluiting, maar ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

Ten behoeve van de planontwikkeling worden er twee nieuwe inritten gerealiseerd en komt er per saldo één nieuwe inrit / ontsluiting bij (voor de situering van nieuwe inritten wordt verwezen naar voorlopige inrichtings-/situatietekening welke in bijlage 1 is opgenomen). Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie vindt de ontsluiting plaats op de Kerkendijk. In verband met (verkeers)veiligheid wordt er voldoende opstelruimte (5 meter) gecreëerd bij het verlaten van de percelen. Tevens is er voldoende zicht op het kruisende verkeer.

Uitgaande van de parkeernormen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013", dient het plan te voorzien in 2,6 extra parkeerplaatsen op eigen terrein (differentiatie: koop, twee-onder-één kap). Voor de aanleg van deze extra parkeerplaatsen is op eigen terrein ruim voldoende plaats.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

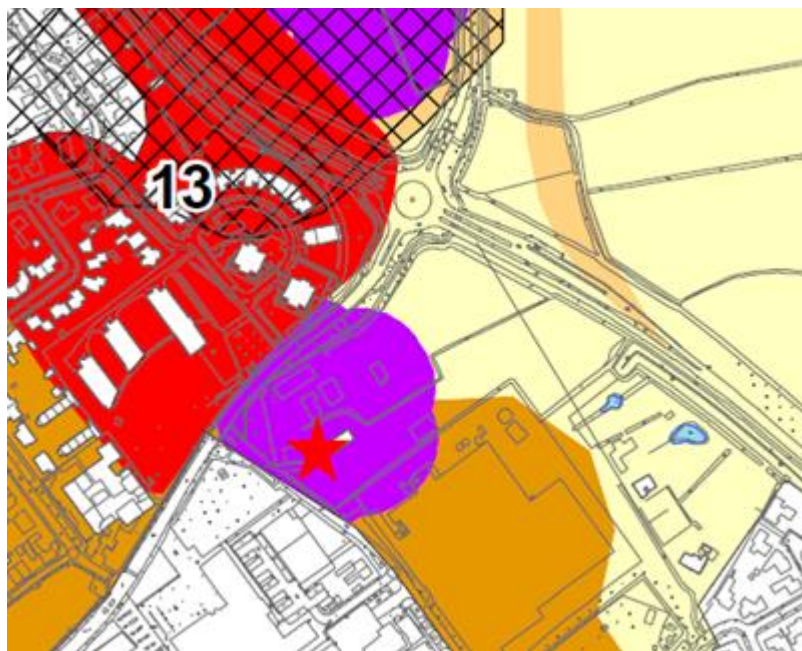
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Plan/planlocatie

Archeologie

Op onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Schijndel is de planlocatie aan de Kerkendijk 130 met een rode ster aangeduid.



Het plangebied ligt binnen categorie 3, dat wil zeggen een gebied met een hoge archeologische verwachting (historische kern).

Categorie 3:

Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Op de planlocatie rust tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 27 planregels bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013"). Dit houdt in dat de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Archeologische dubbelbestemmingen verplichten in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de bouw(graaf)werkzaamheden.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat er in totaal 162 m² aan nieuwe fundering wordt gegraven. Voor het overige wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige funderingen en is de bodem ook op diverse (overige) plaatsen al verstoord vanwege de aanwezigheid van een gierput en straatwerk met daaronder puin tot 0,6 meter diep.



Om te bepalen of archeologisch onderzoek nodig is, is echter de omvang van het plangebied leidend en niet de omvang van de verstoringen. Het plangebied is groter dan 250

m². Dat betekent voor dit bestemmingsplan dat bij verstoringen dieper dan 30 cm – maaiveld een goede onderbouwing (een archeologisch bureauonderzoek) nodig is. In dit onderzoek worden de te verwachten archeologische waarden afgezet tegen de te verwachten verstoringen. Hierin dient in ieder geval ter sprake te komen: de archeologische verwachting, de funderingsdiepte van het huidige gebouw en eventuele onderkeldering, de verwachte verstoringdiepte en de funderingsdiepte van het nieuwe gebouw.

Voordat te zijner tijd de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, dient derhalve een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het aspect 'archeologie' vormt voor nu echter geen belemmering voor de verdere planvorming.

Aan het vorenmelde kan worden toegevoegd dat vanwege de in het verleden uitgevoerde bodemverstoringen (gierput, straatwerk met puinverharding/grondverzet e.d.) de kans groot is dat het eventueel aanwezige archeologische bodemarchief al verstoord is. Bovendien geldt er altijd een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Cultuurhistorie

Op de planlocatie rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' (artikel 30 planregels bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013"). De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en waarbij de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd. De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn zeer hoog.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' is bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een cultuurhistorisch onderzoek moet overleggen waaruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden niet worden verstoord of vernietigd. Alvorens de gemeente beslist over de aanvraag om omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij de Monumentencommissie of een ander vergelijkbare deskundige commissie op het terrein van cultuurhistorische waardenzorg omtrent de vraag of met het verlenen van een omgevingsvergunning onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Hiermee wordt mede betrokken of de kosten van waardedaling en renovatie in verhouding staan met de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' is tevens een wijzigingsbevoegdheid van toepassing:

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

30.5.1

- a. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door: het bestemmingsvlak 'Waarden – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing':*
 1. *naar ligging van de bestemming 'Waarden – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' te verschuiven;*
 2. *naar omvang van de bestemming 'Waarden – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' te vergroten of te verkleinen;*

3. de bestemming ‘Waarden – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing’ van de verbeelding te verwijderen.
- b. Alvorens het plan te wijzigen wordt advies ingewonnen bij de Monumentencommissie of een ander vergelijkbare deskundige commissie op het terrein van cultuurhistorische waardenzorg.

Met name de authentieke boerderijvorm en situering waren voor de gemeente redenen om een cultuurhistorisch waardenonderzoek te verlangen. Initiatiefnemer heeft om die reden door het Monumentenhuis Brabant een bouwhistorische notitie met waardenstelling laten uitvoeren. In deze bouwhistorische notitie (zie [bijlage 2](#)) zijn de cultuurhistorische, bouwhistorische en monumentale kwaliteiten van de boerderij, zowel van het exterieur als het interieur, beschreven.

Het Monumentenhuis Brabant deed de volgende aanbevelingen (letterlijk geciteerd):

‘Bij een toekomstige verbouwing en/of herbestemming is het van belang dat de nog af leesbare historische gelaagdheid van het pand wordt gerespecteerd. Historische elementen zouden zoveel mogelijk intact moeten blijven, zodat de bouw- en gebruiksgeschiedenis herkenbaar blijft. Daarbij verdient een aantal aspecten bijzondere aandacht.

- 1. Het behouden van de gebintconstructie en kapconstructie.*
- 2. Het behouden van de typologie en indeling.*
- 3. Het herkenbaar houden van de bouwgeschiedenis.*

Hoewel het gebouw in de loop der eeuwen een nieuwe typologie heeft gekregen (van hoekgevel naar langgevel), zijn beide fases herkenbaar gebleven. In een nieuwe situatie zou dat ook het geval moeten zijn.

Het strekt tot de aanbeveling om nader onderzoek te doen naar het gebint. Wanneer de staanders meer vrij zijn gemaakt kan meer gericht worden gezocht naar telmerken. Ook nader onderzoek naar de sporenkap wordt aanbevolen. De kap kan wel licht meer vertellen over de hoekgevel. Mogelijk zijn ook in de kap merktekens aanwezig. De telmerken kunnen meer duidelijkheid geven over de leeftijd van de constructie en de boerderij. Een dendrochronologisch onderzoek kan exact uitsluitsel geven over de kapdatum van het gebruikte hout.’

Bij de aanbevelingen van het Monumentenhuis heeft de gemeente vervolgens mede betrokken of de kosten van waardedaling en renovatie in verhouding staan met de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw. De volgende argumenten voor slopen en verplaatsen / herbouwen en daarna splitsen van de boerderij zijn voor de gemeente van doorslaggevend belang om medewerking te verlenen aan het initiatief:

- renovatie is aanzienlijk duurder dan nieuwbouw waardoor het financieel niet haalbaar is om het splitsingsplan te realiseren;
- indien de boerderij niet verplaatst kan worden, is de kavel niet langer optimaal ‘indeelbaar’;
- de waarde van het voorhuis van de boerderij zal, na renovatie, ruim minder bedragen dan de investering die gedaan moet worden in verband met aankoop grond en bouwkosten;
- uitruil gronden met woning Steeg 19 is niet mogelijk in verband met positie bijgebouwen;
- het bouwkundig en constructief rapport laat zien dat de boerderij onherstelbaar vervormd is.

Bij de principemedewerking heeft de gemeente (onder meer) de volgende voorwaarden gesteld (geciteerd uit brief principemedewerking gemeente d.d. 28 augustus 2015 met kenmerk: RBO/15.031914):

'De cultuurhistorische waarden van de boerderij zoveel behouden door:

- *de te herbouwen boerderij te situeren aan het oorspronkelijke wegenpatroon;*
- *de te herbouwen boerderij de hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij te geven door hergebruik van de hoofddraagconstructie;*
- *met de splitsing en herbouw de oorspronkelijke gevelkarakteristiek te behouden. De detaillering en kleuren af te stemmen op de karakteristieken van de oorspronkelijke boerderij;*
- *de gewijzigde verkaveling landschappelijk verantwoord in te passen. De aansluiting met de directe omgeving is hierbij essentieel.'*

Zoals onder meer blijkt uit de voorlopige ontwerptekening van Bosch & van Oers Bouwkundigen B.V. (zie [bijlage 1](#)) voldoet de nieuwe boerderij aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden welke met name zien op de authentieke vorm, karakteristiek, ensemblewaarde, historische ligging en situering van de boerderij. In lijn met het bepaalde in artikel 30.5.1 onder a sub 3 van de planregels kan de bestemming 'Waarden – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing' worden verwijderd.

Ook het aspect 'cultuurhistorie' vormt derhalve, bij het voldoen aan de voormelde randvoorwaarden, geen belemmering voor de verdere planvorming.

4.8 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Plan/planlocatie

Door Blom Ecologie is ter plaatse van het plangebied in december 2015 een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna verricht. Het onderzoek is integraal opgenomen in [bijlage 6](#). Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk geciteerd overgenomen.

Conclusies

- *In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn niet aangetroffen. Gedurende de sloop en ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. In de struiken en bomen op de planlocatie kunnen broedgevalen van algemene vogels voorkomen.*
- *De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen wordt nader onderzoek naar het voorkomen van soorten niet nodig geacht.*
- *Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden is van externe werking op beschermde gebieden geen sprake.*

Aanbevelingen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*

- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.*

Algehele conclusie is dat de aspecten 'flora en fauna' de planontwikkeling niet in de weg staan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstep worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Plan/planlocatie

Geurhinder (Wgv)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Nabij de planlocatie is de kaarsenfabriek van Bolsius gevestigd. Hier vinden feitelijk enkel nog maar commerciële/verkoopactiviteiten plaats, geen fabrieksactiviteiten. Bolsius heeft echter nog steeds een bedrijfsbestemming ten behoeve van een kaarsenfabriek. Daar dient dus in het kader van het milieuzoneringsonderzoek wel degelijk rekening te worden gehouden.

Onderstaande richtafstanden kunnen met één afstandsstep worden verlaagd, aangezien sprake is van een gemengd gebied. Er resteert dan voor 'geluid' een richtafstand van 25 meter. De afstand tussen het bouwvlak voor de nieuwe boerderij en het bouwvlak van Bolsius bedraagt circa 50 meter. Aan de richtafstand van 25 meter wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Staat van bedrijfsactiviteiten

	geur	stof	geluid	verkeer	visueel	gevaar	cat	gevaar
kaarsenfabrieken waarin uitsluitend elders geraffineerde parafine en was worden gebruikt	30	10	50	2	2	30	3.2	
kaarsenfabrieken en wasblekerijen met een vloeroppervlakte groter dan 100 m ²	30	10	50	2	2	50	3.2	*

Categorie 3.2: inrichtingen, die door hun aard en invloed van de milieubelasting toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken (indicatieve afstand tot woningen bedraagt 50 meter).

Aan de Kerkendijk 63 is het politiebureau gevestigd en aan de Kerkendijk 57 de brandweerkazerne. Deze gronden hebben een maatschappelijke doeleindenbestemming. De gronden op de kaart aangewezen voor maatschappelijke doeleinden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, sport, sportieve recreatie en openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte horecadoeleinden.

Voor de brandweerkazerne (SBI-2008: 8425) geldt een grootste richtafstand van 25 meter voor 'geluid' (na verlaging met één afstandsstep). Het politiebureau wordt niet expli-

ciet genoemd in de VNG-brochure, maar kan op één lijn worden gesteld met een brandweerkazerne. Ook voor deze maatschappelijke functies geldt dat er ruim voldoende afstand is tot het bouwvlak voor de te splitsen boerderij.

In de nabijheid van het plangebied komt verder geen (andere) bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Aan het vorenmelde kan worden toegevoegd dat er ter plaatse van de planlocatie reeds een woning aanwezig en dat enkel de situatie/ondergrond minimaal wijzigt.

Algehele conclusie

In de nabijheid van de planlocatie komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van ‘inwaartse milieuzonering’ komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief.

Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.10 Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Plan/planlocatie

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie navolgende afbeelding waarop met een rode ster de planlocatie is aangegeven) kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het bouwplan.



In de directe omgeving (ruim 325 meter) van het plangebied ligt geen risicovolle inrichting (rode aanduidingen op bovenstaand kaartbeeld). Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Externe veiligheid vervoer

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het Rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. De atlasen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang.

Het plangebied is gelegen aan de Kerkendijk. Voor deze weg is de PR-contour 10^{-6} /jr. niet berekenbaar. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

Op korte afstand gelegen van het plangebied is de Structuurweg, welke als rondweg rondom Schijndel fungeert. Over deze weg vindt zo nu en dan vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Echter blijkt dat er ook voor deze weg geen PR-contour 10^{-6} /jr voor het plaatsgebonden risico aanwezig is. Tevens blijkt uit eerdere onderzoeksresultaten dat er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico is aangetroffen. De conclusie luidt dan ook dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voorzien.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Er zijn er binnen en nabij het plangebied geen molenbiotopen, ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Algehele conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen bouwplan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ‘Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012’. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wro en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

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

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;

- het bouwvlak;
- de aanduidingen.

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Deze bestemming dekt het gewenste gebruik en sluit het beste aan bij de planmethodiek en plansystematiek die ter plaatse wordt gebruikt.

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn in hoofdzaak bestemd voor ‘wonen’. De woningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden en er zijn maximaal 2 (aangebouwde woningen toegestaan.

Erfbebouwing is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij geldt dat het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd met een maximale oppervlakte van 100 m².

De gronden zijn tevens bestemd voor ‘Waarde – Archeologie 3’. Deze gronden zijn daarmee mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg is in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd. Provincie en waterschap hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben. Ook is niet gebleken dat er bezwaren tegen het bouwplan zijn van de zijde van de direct omwonenden.

Initiatiefnemer heeft verder contact gehad met de Stichting De Brabantse Boerderij en de Heemkundekring Schijndel. Deze twee partijen hebben aangegeven kritisch te zijn over de planontwikkeling en het (bestemmings)plan te blijven volgen. De initiatiefnemer heeft echter duidelijk gemaakt dat restauratie en splitsing van het bestaande pand niet haalbaar is, mede uit financieel oogpunt. In lijn met de principemedewerking van de gemeente heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt. Zo blijven de bijzondere ligging en ensemblewaarde grotendeels behouden en er wordt, zoveel als redelijkerwijs mogelijk, (her)gebruik gemaakt van bestaande materialen (bijvoorbeeld gebinten, spanen, dakpannen, terugbrengen huidige metselverband met bijbehorende siermetselwerken etc.).

Op het ontwerp-bestemmingsplan is een aantal zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat in de Nota van zienswijzen welke als [bijlage 7](#) bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

7. Eindconclusie

In dit bestemmingsplan is gemotiveerd dat het (bouw)plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming(en) middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende bouwplan te kunnen realiseren.