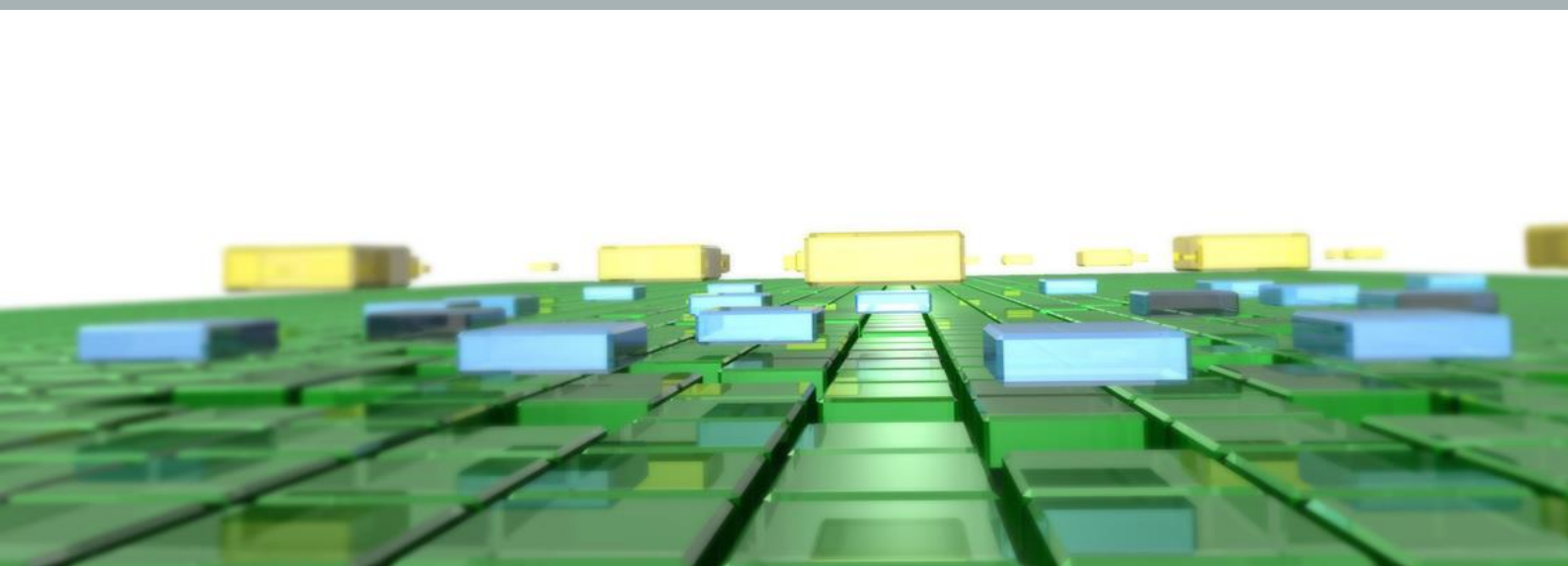


Bestemmingsplan 'Keur 19'

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Keur 19'

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X07982.085276_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1948.BGS000BP0022017P-VG01
Datum:	maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Van der Sangen
Projectteam BRO:	Joost van der Aa, Ruud Tak, Marloes Timmers
Concept:	augustus 2016, oktober 2016
Ontwerp:	december 2016
Vaststelling:	6 april 2017
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	BRO Abstract 4
Beknopte inhoud:	Realisatie Ruimte-voor-ruimtewoning Keur 19 te Schijndel

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	5
2. PLANOPZET	6
2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Toekomstige situatie	8
2.4 Vigerend bestemmingsplan	9
2.5 Landschappelijke inpassing	11
3. BESTAAND BELEID	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Ruimte Noord-Brabant	18
3.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014)	19
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Schijndel	22
3.4.2 Ruimte-voor-ruimte Schijndel	24
4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING	25
4.1 Flora en fauna	25
4.2 Archeologie	27
4.3 Cultuurhistorie	28
4.4 Waterparagraaf	29
4.5 Bodem	31
4.6 Verkeer en parkeren	32
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 Bedrijven en milieuzonering	33
4.9 Akoestiek	34
4.10 Externe veiligheid	34

5. JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Systematiek	36
5.2.1 Inleidende regels	36
5.2.2 Bestemmingsregels	37
5.2.3 Algemene regels	38
5.2.4 Overgangs- en slotregels	39
5.3 Specifieke bestemmingsregels	39
 6. UITVOERBAARHEID	 41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 2: Flora en faunaonderzoek	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, de heer Van der Sangen, is voornemens om op het perceel Keur 19 een woning te realiseren. In de huidige situatie (zie figuur 1.1) is op het perceel een intensieve veehouderij zonder bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan is de realisatie van een woning op het perceel uitgesloten. De realisatie van de woning op het perceel is derhalve niet direct toegestaan.

De initiatiefnemer is voornemens gebruik te maken van de regeling ruimte-voor-ruimte zoals opgenomen in artikel 7.8 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. In ruil voor beëindiging van de intensieve veehouderij, sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van de fosfaatrechten wordt één bouwtitel verkregen. In de structuurvisie is de locatie Keur 19 in de 'Structuurvisie Buitengebied' aangeduid als 'aandachtgebied'. Dergelijke 'probleemlocaties' bieden ruimte aan dynamiek. De structuurvisie biedt op de locatie ruimte aan een ruimte-voor-ruimtewoning indien het ter plaatse een knelpunt oplost. Met het onderhavige plan wordt een knelpunt opgelost. Op basis van de structuurvisie en door gebruik te maken van de regeling ruimte-voor-ruimte is de realisatie indirect, ofwel middels het doorlopen van een juridisch-planologische procedure, wel mogelijk.

De intensieve veehouderij betreft een varkenshouderij met 846 m² aan bedrijfsgebouwen. Het aantal m² aan bedrijfsgebouwen is te weinig om te voldoen aan de vereiste minimale sloop van 1.000 m². Om deze reden is de initiatiefnemer voornemens om twee bedrijfslocaties te combineren zodat toch aan de voorwaarden kan worden voldaan. De tweede locatie is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel op het adres Twijnmeer 41. Het aantal m² aan te slopen bedrijfsgebouwen bedraagt op dit adres 315 m². De combinatie betekent in totaal de sloop van 1.161 m². Daarnaast worden op de slooplocaties in totaal 3.500 kg aan fosfaten doorgehaald door inlevering van varkensrechten.

Het overgrote deel van de bebouwing wordt binnen de gemeentegrenzen van Schijndel gesloopt. Bovendien wordt 3.500 kg fosfaat ingeleverd en wordt het plangebied landschappelijk ingepast waardoor de in de structuurvisie benoemde landschappelijke structuren van bebouwingsconcentratie Elde worden versterkt. Er kan derhalve gesteld worden dat de kwaliteitsverbetering als gevolg van de realisatie van de ruimte-voor-ruimtewoning hoofdzakelijk binnen de gemeentegrenzen wordt gerealiseerd.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing van het plangebied

1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de rechten van de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van resultaten van inspraak en vooroverleg. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANOPZET

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Keur 19 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Schijndel ten westen van de woonkern van Schijndel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie L, nummers 0102 en 094 (zie figuur 1.1). De straat Keur vormt aan de zuidwestzijde de grens van het plangebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het bebouwingslint Elde en aan agrarisch gebied in de vorm van grasland. Aan de overige zijden (noord- en oostzijde) wordt het plangebied begrenst door agrarisch gebied, eveneens in de vorm van grasland.

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een bedrijfsperceel met een intensieve veehouderij zonder bedrijfswoning. Naast de intensieve veehouderij bestaat het plangebied uit een oprit en grasland. Aan de randen van het bedrijfsperceel liggen sloten/greppels.

De intensieve veehouderij betreft een varkenshouderij en bestaat uit één verouderd bedrijfsgebouw (uit 1977) met een omvang van 846 m². Het bedrijfsgebouw ligt niet direct aan de straat, maar op een afstand van circa 35 meter (zie figuur 2.2 voor een impressie). De varkenshouderij heeft een milieuvergunning voor 730 vleesvarkens. Naast het perceel waarop de intensieve veehouderij is gelegen zijn omliggende gronden met een totale omvang van circa 4,5 hectare eveneens in bezit van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van boomteelt.



Figuur 2.1: Plangebied Keur 19 met ten noordwesten de boomkwekerij (Bron: Google Maps)



Figuur 2.2: Fotoimpressie Keur 19 (Bon: Google Streetview)

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zullen alle gebouwen die in gebruik zijn te behoeve van de intensieve veehouderij op het perceel Keur 19 gesloopt zijn en ingezet worden voor de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een bouwtitel te verwerven waarmee de initiatiefnemer een woning wenst te realiseren binnen het plangebied. Het Ruimte-voor-Ruimtedossier wordt separaat van het bestemmingsplan aangeleverd.

Ruimte-voor-ruimte bouwtitel

Om de ruimte-voor-ruimte woning te mogen realiseren dient 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt te worden en dient 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd. Het bedrijfsgebouw aan Keur 19 heeft een oppervlak van 846 m². Dit betekent dat het bedrijf niet voldoende te saneren m² aan bedrijfsgebouwen heeft. Om toch te kunnen voldoen aan de ruimte-voor-ruimte regeling worden twee bedrijfslocaties gecombineerd beëindigd. De tweede locatie betreft een intensieve veehouderij aan Twijnmeer 41 te Gemonde in de gemeente Sint-Michielsgestel. De intensieve veehouderij aan Twijnmeer betreft eveneens een varkenshouderij. Op dit adres wordt 315 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Tevens wordt 3.500 kg aan fosfaatrechten ingeleverd voor deze woning.

Realisatie woningen

Aan Twijnmeer 41 te Gemonde zijn inmiddels twee Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd. Hiervoor heeft initiatiefnemer twee bouwtitels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij (ORR). De initiatiefnemer is voornemens om op de gronden die in zijn bezit zijn (zie figuur 2.2 voor een impressie van het perceel) één woning te realiseren.

De 315 m² aan stallen aan Twijnmeer 41 te Gemonde zijn dus niet gebruikt voor het verkrijgen van de Ruimte-voor-Ruimte titels om twee woningen aan Twijnmeer 41 te realiseren. Deze te slopen varkensstallen worden ingezet voor de Ruimte-voor-Ruimte woning aan Keur 19 te Schijndel.

Situering te realiseren woning

De woning zal op het bestaande agrarische bouwvlak worden gerealiseerd. Een gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' en een gedeelte van het voormalige bouwvlak blijft bestemd als 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap'.

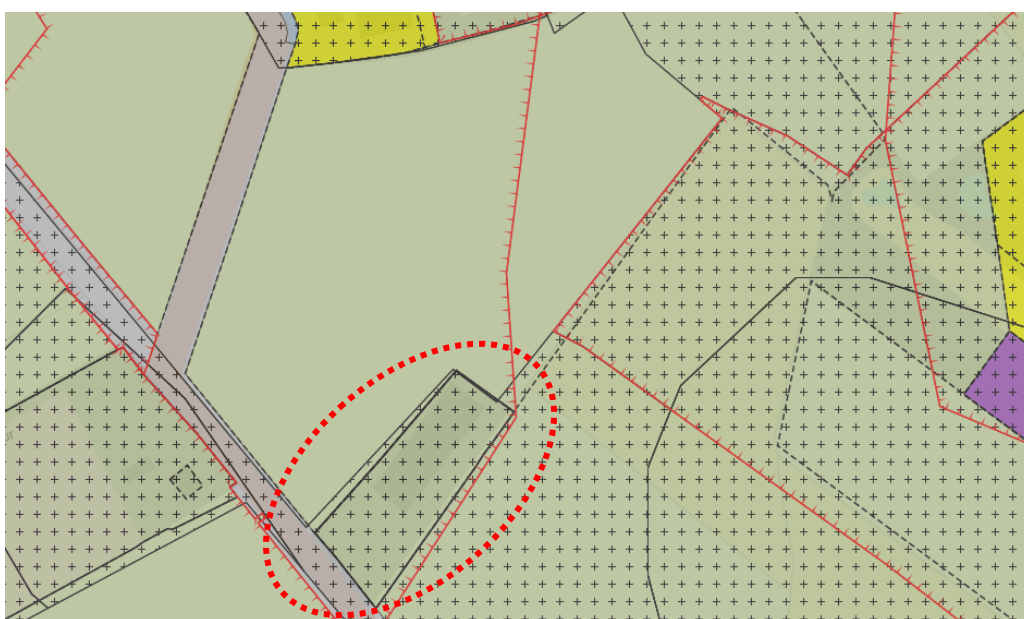
Landschappelijke inpassing

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de gewenste situatie ruimtelijk en landschappelijk ingepast in paragraaf 2.5. Hierbij wordt rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied zoals beschreven in Structuurvisie Buitengebied.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen (zie figuur 2.3):

- Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap;
- Waarde - Archeologie 6;
- wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie;
- reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- bouwvlak
 - intensieve veehouderij;
 - bedrijfswoning uitgesloten.



Figuur 2.3: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

Onderstaand is de relevante regelgeving weergegeven:

Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap (art. 4)

De voor Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. nevenactiviteiten;
- d. plattelandswoningen.

Nadere detaillering

a. Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan;

b. Type agrarisch bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, worden uitgeoefend; indien echter ter plaatse van het bouwvlak een nadere bedrijfstype-aanduiding is weergegeven, is uitsluitend het aangeduide bedrijfstype toegestaan:

- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een intensieve geitenhouderij en/of een intensieve schaphouderij.

Bouwregels

Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

Bebouwing binnen bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking'

Op 24 september 2015 is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' vastgesteld. Hierin is een aantal regels uit het vigerende bestemmingsplan gewijzigd. Onder meer is een nieuwe regeling betreffende de bescherming van de cultuurhistorische waarden in het buitengebied van Schijndel opgenomen. In het plangebied is hiertoe de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' opgenomen. Deze dient ter bescherming van de in de omgeving van het plangebied bestaande cultuurhistorische waarden. Het plangebied zelf behoort niet tot een gebied van hoge cultuurhistorische waarde.

Conclusie

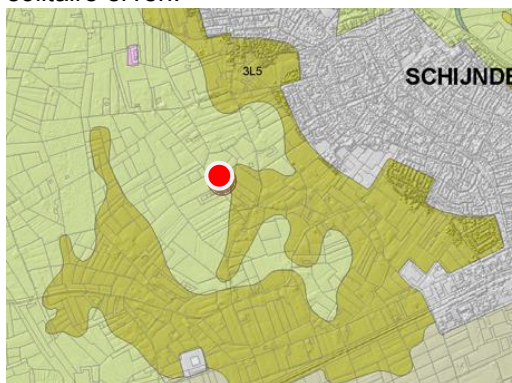
De realisatie van het onderhavige plan is niet toegestaan binnen de geldende bestemmingen. Bovendien is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtewoning. Het onderhavige plan dient door middel van een buitenplanse mogelijkheid mogelijk gemaakt te worden. Hiervoor is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

2.5 Landschappelijke inpassing

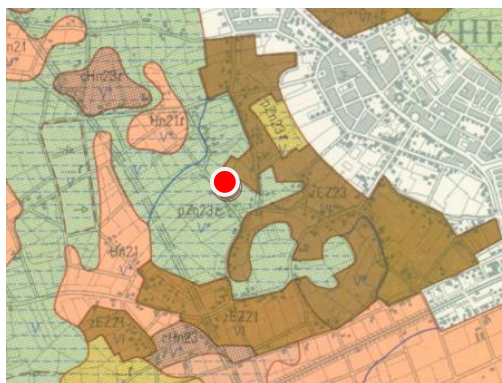
Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Gebiedsprofiel

Het plangebied aan de Keur 19 ligt in het buitengebied ten westen van de woonkern Schijndel. Het gebied is gelegen in het zandlandschap, wat gekenmerkt wordt door bebouwing en beplanting langs oude wegen en de afwisseling van akkers en weilanden met boomgroepen en solitaire bomen. Ruimtelijk gezien is het een zeer divers gebied, waar de afwisseling van openheid en besloten kamers, gevormd met lijnvormige beplantingspatronen zoals lanen, singels, hagen en heggen het ruimtelijke beeld bepalen. De wegen volgen doorgaans de hogere dekzandruggen waarlangs is ontgonnen. Het plangebied ligt op de geomorfologische overgang van dekzandrug (aanduiding 3L5 op de geomorfologische kaart) naar de dekzandvlakte. De bodem bestaat hier uit lemige beekeerdgronden (aanduiding pZg23t op de bodemkaart), met een matige tot diepe ontwateringstoestand (grondwatertrap V). Op de historische kaart is te zien dat de verkaveling al tijden bestaat uit smalle, kleinschalige percelen, veelal aangezet door laanbeplanting. De bebouwing ligt langs de (soms onverharde) wegen in korte linten of solitaire erven.

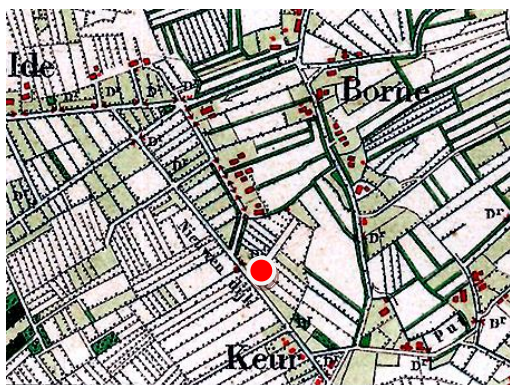


Figuur 2.4: Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Figuur 2.4: Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

¹ artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014



Figuur 2.5: Uitsnede historische kaart 1920
(bron: watwaswaar.nl)



Figuur 2.5: Uitsnede 'Handleiding landschappelijke
inpassing', Gemeente Schijndel

Het plangebied behoort daarmee tot het besloten kampen- broeklandschap, wat gekenmerkt wordt door een kleinschalige verkavelingsopzet, vaak afgebakend door hagen. De perceelsranden worden veelal beplant met rijen populieren en knotwilgen. Voorkomende landschapselementen zijn: hagen, knotbomen, boscomplexen, voorpootstroken en houtsingels.²

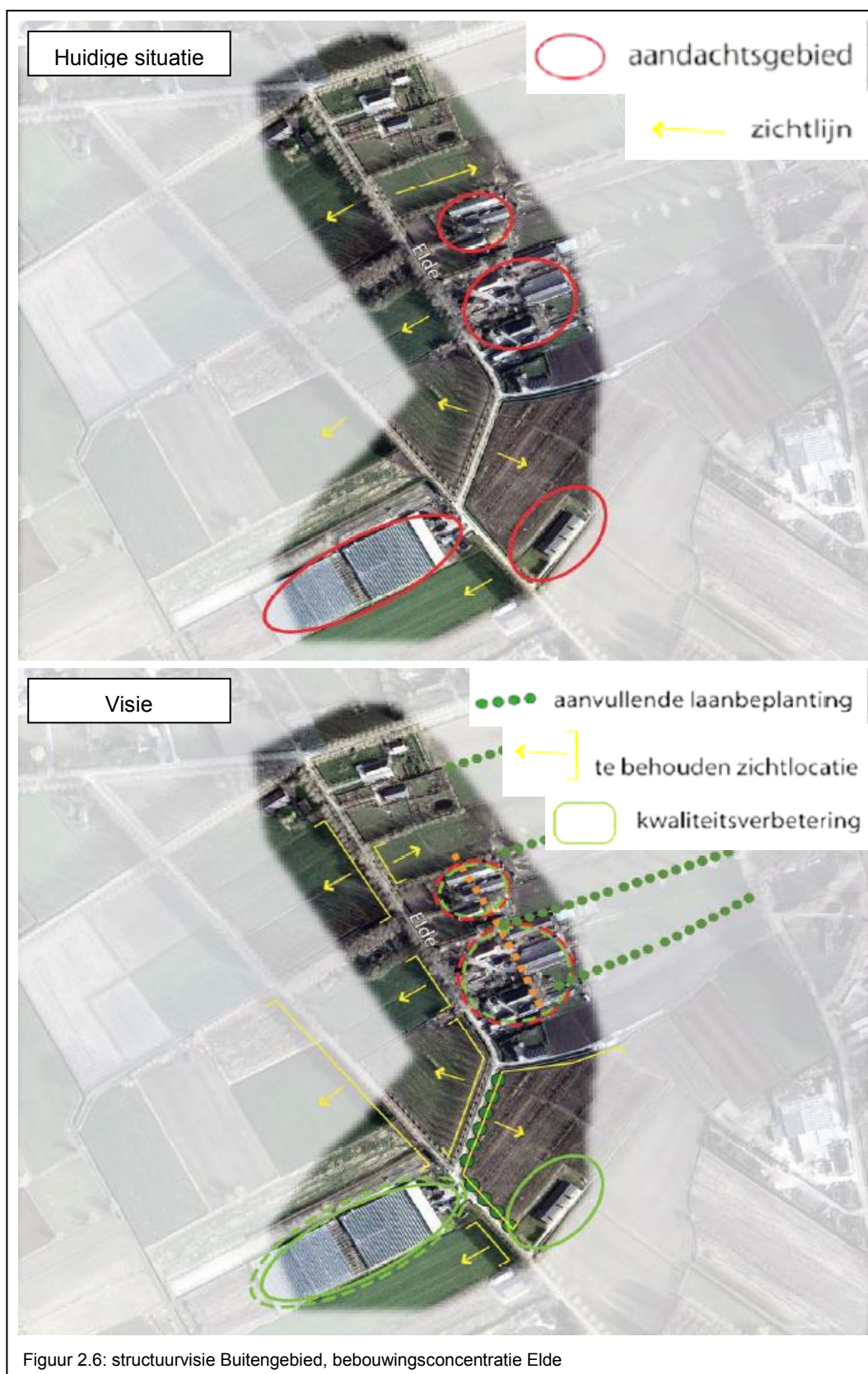
Visie bebouwingsconcentratie Elde

Het onderhavige plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie Elde. In de structuurvisie Buitengebied wordt deze concentratie omschreven als een 'bedrijvig' agrarisch lint met een meer authentieke uitstraling.

Voor de toekomstige ontwikkelingen in Elde worden enkele uitgangspunten genoemd die ruimtelijk van belang zijn:

- Het is van belang om de kleinschaligheid en de groene uitstraling die het gebied kenmerken te bewaren. De erven passen door een groene inpassing en de open ruimte aan de voorzijde goed binnen de karakteristieken van het landschap. Aandachtspunt is om de bebouwing vooraan het erf te situeren, waardoor de erven tussen de weg en bebouwing niet verrommelen;
- Ruimtelijk is het verstandig om de bedrijfsgebouwen achter de woningen te situeren, zodat het oorspronkelijke ritme van de erven (boerderijen vooraan, bedrijfsgebouwen erachter) hersteld wordt.
- Tussen de bebouwing zijn er enkele doorzichten naar het landelijk gebied. Door sloop van opstallen welke niet meer in gebruik zijn kunnen zichtlijnen worden hersteld;
- Door groene erfafscheidingen liggen de percelen ruimtelijk gescheiden.
- Aanvullende laanbeplanting hoek Elde – Keur.

² 'Handleiding landschappelijke inpassing', Gemeente Schijndel.



Landschappelijke inpassing en ruimtelijke onderbouwing

Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze dienen te passen binnen de karakteristieken van het aanwezige landschap. Als basis voor de inpassing is gebruik gemaakt van de suggesties voor ingrepen in het besloten kampen- broeklandschap, zoals genoemd in de gemeentelijke 'Handleiding landschappelijke inpassing' en de uitgangspunten uit de structuurvisie Buitengebied.

Situering woonhuis

Voor de situering van de nieuwe woning aan de Keur is het wenselijk aan te sluiten bij het huidige straatbeeld. De Keur is een weg met een smal profiel, met aan weerszijden greppels en ter hoogte van het plangebied aan de zuidzijde voorzien van enkelzijdige laanbeplanting (populier).

Aan de overzijde zijn twee erven aan de Keur gelegen, elk met woning en bijgebouwen. De woonhuizen bestaan uit een enkele laag met een kap. De woningen in het omliggende gebied zijn veelal met de lange zijde naar de weg georiënteerd, evenwijdig aan de weg of perceelgrens. De meest voorkomende afstand van de voorgevel tot de as van de weg bedraagt ca. 15 tot 20m.

Voor de situering van de nieuwe woning is er gekozen om de lange zijde aan de straatkant te plaatsen conform het aanwezige straatbeeld en de korte zijde evenwijdig aan de perceelgrens te houden. Voor de afstand vanaf as van de weg tot aan de voorgevel is 15 meter aangehouden. De afmetingen van de woning bedragen 15 x 10 meter, waarbij er uitgegaan is van een enkele woonlaag met kap, met een goothoogte van 4m en nokhoogte van 6m. De eerste 1.000 m² zal de woonbestemming krijgen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, de rest van het perceel blijft agrarisch. Naast het woonhuis is er een bijgebouw (100 m²) opgenomen in het plan dat een parkeerfunctie zal krijgen.

Door de grootte van het perceel is het vanuit het Bor toegestaan om vergunningsvrij tot 150 m² aan bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) te realiseren.

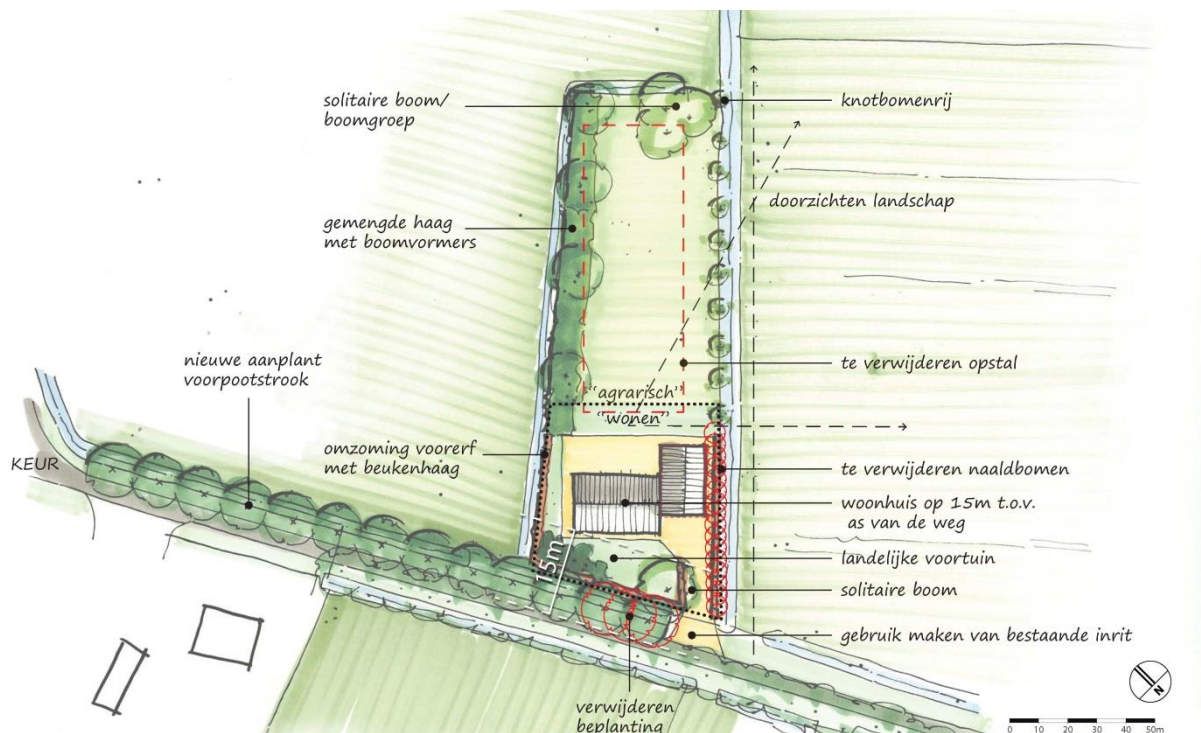
Inpassingsmaatregelen

De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel en verharding naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg, door middel van de toevoeging van landschapselementen. De inpassing bestaat uit:

- De aanvulling van de bomenrij langs de Keur versterkt de aanwezige lijnen in het landschap. Door de aanwezige voorpootstrook te gebruiken kan de bomenrij langs de Keur worden aangevuld aan de noordzijde, wat in lijn is met de gemeentelijke visie. De laanstructuur wordt aangezet met populieren (*Populus canadensis*), een kenmerkende soort voor Schijndel. De bomen worden aangeplant op een onderlinge afstand van 8m. De drie aanwezige populieren worden gerooid ten behoeve van het zicht op de nieuwe woning.
- De perceelsranden aan de voorzijde worden voorzien van lage hagen van gewone beuk (*Fagus sylvatica*). Plantverband bestaat uit twee rijen in driehoeksverband, 9 stuks m¹. De verdere inrichting van het voorerf zal passen binnen het beeld van een landelijke voortuin.
- Aan de westzijde wordt een gemengde haag aangeplant van heesters en enkele boomvormers. Voorgesteld sortiment bestaat uit: hazelaar, meidoorn, Gelderse roos, Sleedoorn, Rode Kornoelje, veldesdoorn, vogelkers en zwarte els. Als boomvormers passen zomereik en gewone es bij het gewenste landschapsbeeld. De haag zal ongeveer een hoogte bereiken van 4m. De omkadering

draagt bij aan de kleinschaligheid van het landschap en sluit aan op de bestaande ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Daarnaast creëert het een mate van privacy op het achtererf.

- De relatie met de open velden wordt verbeterd door de sloop van de huidige opstal en zichtlijnen naar het gebied worden begeleidt door de knotbomenrij langs de oostzijde van het perceel. De naaldbomen langs de oostelijke perceelgrens worden verwijderd.
- Aan de voorzijde van het perceel breekt een solitaire boom(walnoot, kastanje) het zicht vanaf de weg.
- Aan de achterzijde bepaalt een boomgroep of solitair de beëindiging van het kavel.



Figuur 2.7: Voorstel landschappelijke inpassing

Conclusie

De landschappelijke inpassing van de nieuwe woning aan de Keur zorgt er voor dat de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Door de toevoeging van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen en de situering van de woning draagt de ontwikkeling zelfs bij aan de versterking van de huidige landschappelijke kwaliteit. Het eindbeeld is gestoeld op de gemeentelijke suggesties en voldoet aan de gestelde uitgangspunten vanuit het beleid.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in de initiatieflocatie passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Op de kaart in figuur 3.1 is te zien dat het plangebied niet binnen de nationale ruimtelijke hoofstructuur is gelegen. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft de algemene kaders uit deze structuurvisie uitgewerkt in concrete regels in onder andere de Verordening ruimte. De gemeente dient met het opstellen van beleid rekening te houden met deze nota's.



Figuur 3.1: Ligging plangebied t.o.v. Nationale hoofdstructuur

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimte Noord-Brabant

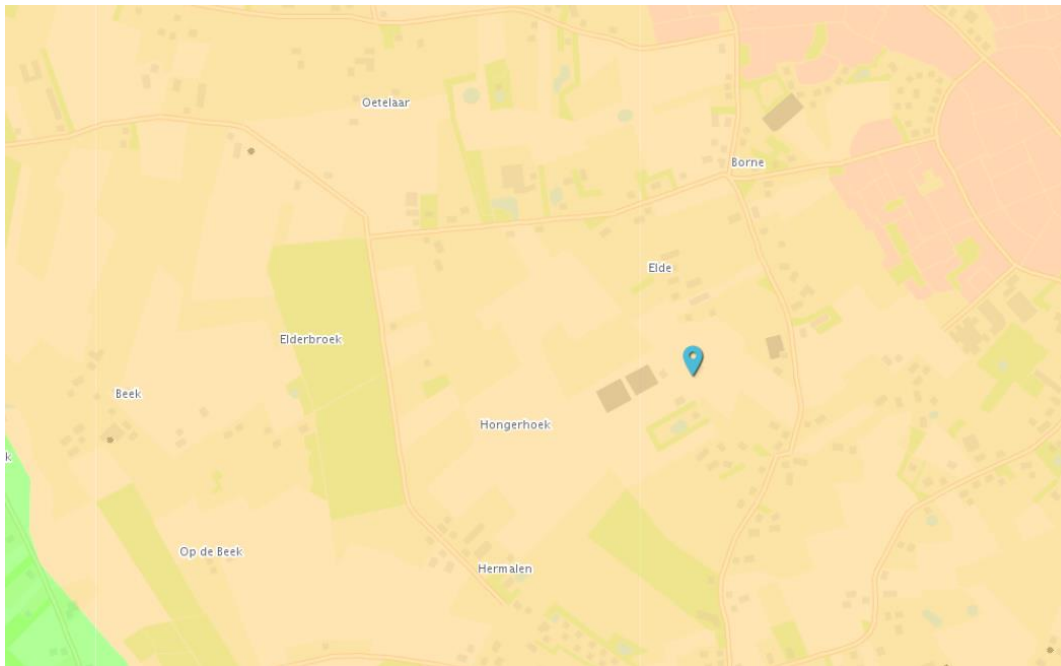
In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Een multifunctioneel landelijk gebied
2. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
3. Een betere waterveiligheid door preventie
4. Koppeling van waterberging en droogbestrijding
5. Duurzaam gebruik van de ondergrond
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2: Uitsnede Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Gemengd landelijk gebied

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruijnte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevings- toets). Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen echter niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. Onderhavig bestemmingsplan borgt zowel de toekomstige bestemming als de reeds aanwezige functies in de nabije omgeving van het plangebied.

3.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014)

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en is op 19 maart in werking getreden. Per 15 juli 2015 is de Verordening herzien. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als ‘Gemengd landelijk gebied’ (zie figuur 3.3).



Figuur 3.3: Uitsnede Verordening ruimte provincie Noord-Brabant 2014

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2)

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Gemengd landelijk gebied (art. 7.1)

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Ruimte-voor-ruimte (art 7.8)

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het onderhavige plan wordt een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk gemaakt conform artikel 7.8 van de Verordening Ruimte. Binnen een bebouwingsconcentratie in Gemengd landelijk gebied biedt het artikel ruimte voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimtewoning. Het plan wordt met een landschappelijk inpassingsplan ingepast. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing bij de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Schijndel

De belangrijkste doelstelling voor de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. De economische mogelijkheden in deze structuurvisie moeten ondernemers 'verleiden' om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

Bij de veranderingen op het platteland is het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt. Het vormt de identiteit en aantrekkingskracht van Schijndel en is voor diverse economische functies belangrijk, zoals recreatie, dienstverlenende functies en wonen. De structuurvisie erkent de behoefte aan nieuwe economische dragers. Echter mogen deze activiteiten niet tot een verslechtering van de specifieke ecologische, landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied leiden.

Ruimte voor ruimte als functie of als strategie

Er zijn twee manieren om gebruik te maken van de RvR-regeling. In de eerste plaats zijn er bebouwingsconcentraties waar nieuwe woningen passend zijn in de structuur, ook als er elders bebouwing wordt gesloopt. In de tweede plaats zijn er bebouwingsconcentraties waar woningen op zichzelf geen aanvulling betekenen, maar er wel voor kunnen zorgen dat een ruimtelijk knelpunt ter plekke wordt opgelost. Eén of enkele ruimte voor ruimte woningen kunnen in die gevallen de 'verleiding' zijn voor een ondernemer om stallen te amoveren. In de eerste situatie is ruimte voor ruimte een toelaatbare functie, in het tweede een strategie. In de tabel per bebouwingscluster is dit onderscheid gemaakt.

Het onderhavige plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie Elde

Visie bebouwingsconcentratie Elde

In de visie heeft Elde de uitstraling van een 'bedrijvig' agrarisch lint met een meer authentieke uitstraling. Voor de toekomstige ontwikkelingen in Elde is het van belang om de kleinschaligheid en de groene uitstraling die het gebied kenmerken te bewaren. De boerderijen komen weer prominent vooraan het erf in het zicht te liggen. De erven passen door een groene inpassing en de open ruimte aan de voorzijde goed in het landschap. In de afstand van de bebouwing tot de weg schuilt het gevaar dat de boerenerven tussen de weg en de boerderij verrommelen (mogelijk aan de zuidzijde van het lint). Ruimtelijk is het verstandig om de bedrijfsgebouwen achter de woningen te situeren, zodat het oorspronkelijke ritme van de erven (boerderijen vooraan, bedrijfsgebouwen erachter) hersteld wordt. Daartoe dient de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen op de percelen te sturen op sloop van naar voren gelegen bebouwing, zodat het zicht op de karakteristieke boerderijen hersteld wordt. Tussen de bebouwing zijn er enkele doorzichten naar het landelijk gebied. Door groene erfafscheidingen liggen de percelen ruimtelijk gescheiden. Door sloop van opstallen welke niet meer in gebruik zijn

kunnen zichtlijnen worden hersteld. Nieuwe economische activiteiten passen in het lint, indien gebruik wordt gemaakt van de achterliggende bedrijfsopstallen. De nieuwe economische functies mogen echter de draagkracht van het gebied niet overstijgen. Het gaat vooral om kleinschalige activiteiten, passend bij de landelijke functie van het lint. Door landschappelijke inpassing en de sloop van stallen zal verrommeling tegengegaan worden.

Elde	
Mogelijke functies	- Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 en 3a tot maximaal 400 m². - Opslagactiviteiten - Recreatieve activiteiten (dag- en verblijfsrecreatie) - Beroep aan huis
Doelstellingen voor het cluster	- Behoud karakteristieke voorzijde met langgevelboerderijen - Transformatie naar gemengd lint met kleinschalige activiteiten - Oplossen van ruimtelijke knelpunten (algehele kwaliteitsverbetering) door terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen.
Randvoorwaarden	- Algemene voorwaarden¹² - Structuurverbetering (door laanbeplanting en kavelgrensbeplanting). - Hoge kwaliteitseisen aan een eventuele ruimte voor ruimte woning; er moet sprake zijn van 'historische boerderijwoningen'. - Gedeeltelijke sloop gaat voor (volledig) hergebruik (terugbrengen bebouwingsoppervlakte van stallen) - Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld¹³
Inzet van strategieën	- Contracten voor sloop van stallen + investeren in landschap - Sloop van stallen en sociale investeringen (opruimwerkzaamheden) - Ruimte voor ruimte als het op de locatie zelf een oplossing kan bieden.

Tabel: overzicht van de mogelijkheden in bebouwingsconcentraties gerelateerd aan de doelstellingen en de randvoorwaarden per concentratie.

Figuur: 3.4: Beleidstabel bebouwingsconcentratie Elde

Doorwerking in het plangebied

In figuur 2.7 (op pagina 14) is de visiekaart opgenomen van bebouwingsconcentratie 'Elde'. Het onderhavige plangebied is aangeduid als een 'aandachtsgebied'. In het onderhavige geval betekent dit, dat in het plangebied gebiedsontsierende bebouwing ligt. Conform het beleid zoals gesteld in de tabel (figuur 3.4) behorend bij bebouwingsconcentratie 'Elde' biedt de bebouwingsconcentratie ruimte aan ruimte-voor-ruimte woningen indien het op de locatie zelf een oplossing kan bieden (zie bovenstaande tabel). In het onderhavige geval biedt de realisatie in het kader van ruimte-voor-ruimte een oplossing van een knelpunt ter plaatse. De gebiedsontsierende bebouwing wordt gesaneerd en bovendien wordt een intensieve veehouderij beëindigd. De realisatie van de woning past derhalve binnen het beleid zoals gesteld in de structuurvisie Buitengebied.

3.4.2 Ruimte-voor-ruimte Schijndel

Kwaliteitsverbetering

In het onderhavige plan wordt 846 m² van de benodigde 1.000 m² aan Keur 19 gesaneerd. Om te voldoen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt 315 m² aan Twijnmeer 14 te Gemonde gesaneerd. Het overgrote deel van de sloop, en daarmee de kwaliteitsverbetering, vindt derhalve binnen de gemeentegrenzen plaats. Bovendien wordt een knelpunt in een door de Structuurvisie Buitengebied aangewezen aandachtgebied opgelost. Tot slot, wordt in totaal 3.500 kg aan fosfaatrechten ingeleverd.

Conclusie

Op 315 m² na vindt alle sloop en daarmee kwaliteitsverbetering plaats binnen de gemeente Schijndel. Naast sloop wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd in de vorm van het inleveren van fosfaatrechten. Gesteld kan worden dat de realisatie van het onderhavige plan een forse kwaliteitsverbetering voor de gemeente Schijndel met zich meebrengt.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

Inleiding

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Als gevolg van het ruimtelijke plan mag het leefgebied van beschermde flora en fauna namelijk niet worden geschaad. Bovendien dient rekening gehouden te worden met beschermde (natuur)gebieden. In de bijlage is de totale Quickscan flora en fauna opgenomen.

Quickscan

In de quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 19 augustus 2015 door een ecooloog van BRO³ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Data-bank Flora en Fauna (NDFF) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens.

Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een oude schuur, met een ruig grasveld ervoor aan de Keur, in het landelijk gebied ten zuiden van Schijndel. De ligging van het plangebied is te zien in onderstaande afbeeldingen (figuren 4.1 en 4.2).

³ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.



Fig. 4.1: Ligging van het plangebied (rode ster, links in het plaatje)



Fig. 4.2: Ligging van het plangebied (rood omlijnd)

Het plangebied bestaat uit een oude boerenschuur, die momenteel nog in gebruik is als opslagplaats. Er staan vier grote silo's naast aan de oostzijde, waarvan er een omgevallen is. Tussen de weg en de schuur is een ruig grasveld met een betonnen, deels onverhard pad er naast. Naast het pad is een rij coniferen. Het plangebied ligt in het buitengebied van de Gemeente Schijndel, en is omringd door o.a. maisvelden en weilanden.

De gewenste ontwikkeling betreft de omzetting van een agrarisch bouwvlak in een woonbestemming, in het kader van een 'ruimte voor ruimte' realisatie. Hiervoor zullen de schuur en de betonnen bestrating verdwijnen. Het ruige gras en de coniferenrij zal verdwijnen. Het terrein zal bouwrijp gemaakt worden en er zal grondverzet gepleegd worden.

Het plangebied is geschikt voor vleermuizen, maar sporen van vleermuizen zijn niet aangetroffen. Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie aan de rand van het plangebied. Het plangebied is geschikt als foerageerbiotoop voor de kamsalamander. Verwacht wordt dat in de toekomstige situatie voldoende foerageerbiotoop voorhanden blijft voor kamsalamander zowel binnen als buiten het plangebied. Negatieve effecten voor de kamsalamander worden op voorhand uitgesloten. Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogels, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

Het plangebied ligt op grote afstand (>12,5 km, Campina) van Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden op voorhand uitgesloten.

Conclusie

Op basis van een quickscan flora en fauna kan geconcludeerd worden dat er zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten voorkomen. Indien bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, worden de effecten op gevoelige soorten geminimaliseerd.

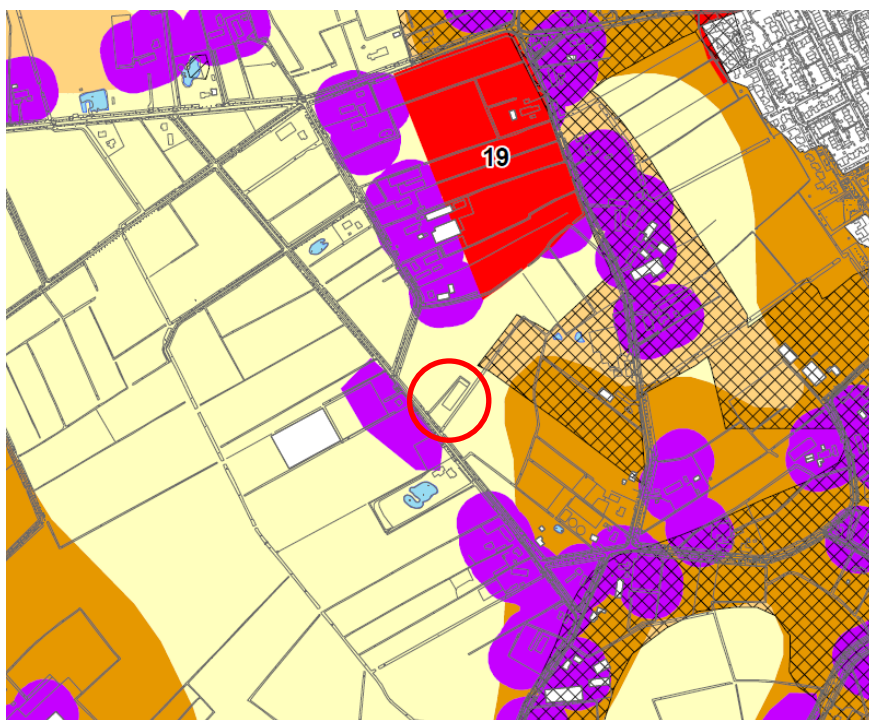
4.2 Archeologie

Archeologische waarden mogen niet geschaad worden door ingrepen in de bodem. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij in de bodem wordt geroerd dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

De gronden waar de woning (met bijgebouw) gerealiseerd wordt, komt op gronden die reeds geroerd zijn. Deels komt de woning op dezelfde locatie van de te slopen stal. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Beleid

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' van toepassing op het perceel. Verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van ten hoogste 25.000 m² en dieper dan 0,4m is toegestaan. Dit komt overeen met de lage archeologische verwachting welke wordt weergegeven op de archeologische beleidskaart van de gemeente Schijndel (zie ook figuur 4.3).



Figuur 4.3: Lage archeologische waarde plangebied in archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Schijndel)

Doorwerking plangebied

De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' zal na herbestemming 1.000 m² bedragen. Met werkzaamheden kan de bovengenoemde oppervlakte niet worden overschreden. Derhalve is geen archeologisch rapport benodigd. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' wordt in dit bestemmingsplan overigens niet overgenomen, nu deze in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' is komen te vervallen.

4.3 Cultuurhistorie

In artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het aspect cultuurhistorie. In het bestemmingsplan moet zijn beschreven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk naar de archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden in een gebied.

Overige cultuurhistorische waarden

Waardevolle stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuren zijn in de provincie Noord-Brabant verwerkt in de Verordening Ruimte 2014. Deze vlakken en lijnen zijn binnen deze Verordening aangegeven op de 'Cultuurhistorische waardenkaart'. In figuur 4.3 is een uitsnede opgenomen. Hieruit blijkt dat de planlocatie binnen de cultuurhistorische vlakken ligt.

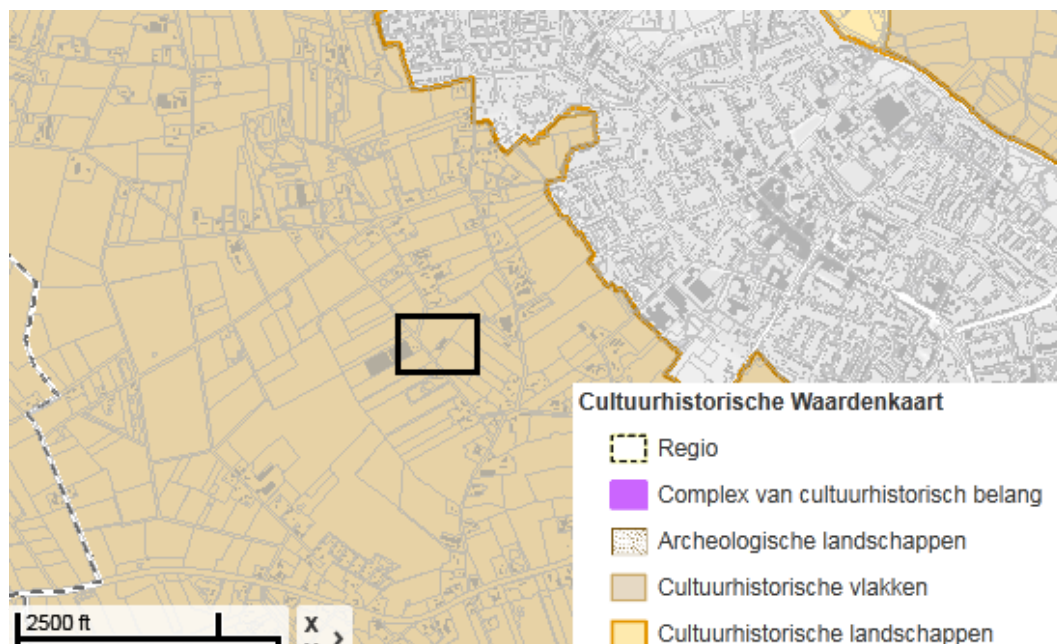
De Cultuurhistorische vlakken vormen de kernen binnen de Cultuurhistorische Landschappen. De Cultuurhistorische vlakken zijn de meest kenmerkende deelgebieden van de Cultuurhistorische Landschappen. Voor deze vlakken bepaalt de Verordening ruimte dat de gemeente - waar nodig - beschermende regels opneemt in het bestemmingsplan. Het betreft de meest kenmerkende deelgebieden van de cultuurhistorische landschappen. Het betreft bijvoorbeeld akkercomplexen, beekdalen, heidevelden, bossen, jonge ontginningen en polders. De Verordening ruimte bepaalt dat de gemeente - waar nodig - beschermende regels opneemt in het bestemmingsplan en biedt gemeenten de mogelijkheid om deze regels zelf, op grond van een nadere afweging van belangen, in te vullen en vast te stellen.

De gemeente Schijndel heeft in 2015 de cultuurhistorische waarden in het buitengebied van de gemeente in kaart gebracht en op 26 juni 2015 de ontwerpbeleidsnota 'Tussen Aa-dal en Rooise Heide' vastgesteld. In dit kader is een cultuurhistorische inventarisatie en bijbehorende waarderingskaart opgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' is de bescherming van deze cultuurhistorische waarden middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' gewaarborgd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak (zie figuur 4.4), maar behoort niet tot de hoog of zeer hoog gewaardeerde cultuurlandschappen of ensembles. De gemeente Schijndel heeft in

de 'Visie bebouwingsconcentratie Elde' de kaders aangegeven, waarbinnen landschappelijke inpassing gerealiseerd moet worden. De landschappelijke inpassing is reeds verantwoord in paragraaf 2.5. Uitvoering van deze landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd in het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' is in het bestemmingsplan opgenomen ter waarborging van de cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.



Figuur: 4.4: cultuurhistorische waardenkaart Verordening ruimte 2014

4.4 Waterparagraaf

Het is verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dienen de effecten van het initiatief op de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt te worden. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Waterschap Aa en Maas

Het uitgangspunt is dat er hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt. Het Waterschap verstaat hieronder dat de hydrologische situatie na een ontwikkeling niet verandert. Versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem moet voorkomen worden, zodat dat grondwaterstanden gelijk blijven. Doel is te voldoen aan het principe van "hergebruiken – vasthouden – bergen –afvoeren".

Waterplan Schijndel 2008

Voor wat betreft de watertoets sluit de gemeente Schijndel met haar beleid aan bij waterschap Aa en Maas. Het Waterplan Schijndel doet dienst als kaderstellend rapport. Het geeft de samenhang binnen het watersysteem aan en legt de beleidsmatige afspraken vast. In het waterplan komen de volgende doelstellingen aan de orde:

1. Een veerkrachtig en duurzaam watersysteem in 2015;
2. Een optimaal functionerende waterketen in 2015;
3. Effectieve waterorganisatie;
4. Maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie.

De geformuleerde doelstellingen dienen door te werken in ruimtelijke afwegingen. Voor wat betreft de watertoets staat de gemeente achter de volgende uitgangspunten:

1. Gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik – infiltreren – buffering – afvoeren;
3. Hydrologisch neutraal bouwen;
4. Voorkomen van vervuiling;
5. Water als kans;
6. Meervoudig ruimtegebruik.

Hydrologisch neutraal bouwen, gescheiden afvoeren en voorkomen van watervervuiling zijn van toepassing op de planlocatie.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

De intensieve veehouderij bestaat uit één verouderd bedrijfsgebouw (uit 1977) met een omvang van 846 m². Daarvoor wordt een woning van ongeveer 100 m² teruggebouwd. Het plan is waterneutraal. Op basis van het beleid van het Waterschap Aa en Maas hoeft geen waterberging gerealiseerd te worden. Dat geldt pas bij verhardingstoenames in het buitengebied van meer dan 2.000 m².

Verhard oppervlak	Oppervlakte
<i>Huidige situatie:</i>	
Voormalige stal intensieve veehouderij	846 m ²
<i>Nieuwe situatie:</i>	
Woning inclusief bijgebouw (150 m ² woning en 150 m ² bijgebouw)	Circa 300 m ²
Afname verharding per saldo	Circa 546 m²

Figuur 4.5: Verharding

Conclusie

Het onderhavige plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie en kan derhalve hydrologisch neutraal worden genoemd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Verkenkend bodemonderzoek

Door Lycens is een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage) uitgevoerd. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de herontwikkeling van de locatie.

Nader bodemonderzoek

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is, op basis van de criteria als genoemd in de NEN 5707, niet juist gebleken. Op basis van de uitgevoerde onderzoeksinspanning, de ervaring van de veldwerker en onderzoeksresultaten van vergelijkbare onderzoeken in het verleden kan echter worden aangenomen dat de bodem geen asbest bevat in gehalten boven de interventiewaarde en/of hergebruiksnorm. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in de bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Bereikbaarheid en ontsluiting

Het perceel is goed bereikbaar vanaf de openbare weg. Op eigen terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig.

Parkeren

Per woning is conform CROW-publicatie N317 Parkeren en Verkeersgeneratie twee parkeerplaatsen per woning benodigd. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. De kavels zijn voldoende groot om te voorzien in de parkeerbehoefte. Op het terrein dienen derhalve twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofddijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Het onderhavige plan behoort niet tot één van deze categorieën. Omdat uit de voorgaande paragraaf blijkt dat de verkeersgeneratie in geen geval toeneemt, wordt de luchtkwaliteit niet aangetast.

Huidige luchtkwaliteit plangebied

Uit de gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat in 2012 in Schijndel het volgende geldt:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijn stof plaatsvindt, ligt onder de 25 dagen. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- voor het jaargemiddelde fijn stofconcentratie geldt de norm van 40 µg/m³. Voor het plangebied bedraagt deze minder dan 25 µg/m³, waardoor voldaan wordt aan de gestelde normen;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 µg/m³. Deze blijft beneden de geldende norm van 40 µg/m³.

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

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Tabel 4.1 Relevante bedrijven omgeving Keur 19

Adres	Soort bedrijf ⁵	Categorie	Geur	Geluid	Stof	Gevaar	Werkelijke afstand ⁶
Elde 2	Melkveehouderij	3.1	50	30	30	0	301 m
Elde 3	Melkveehouderij	3.1	50	30	30	0	208 m
Elde 4	Vleeskalveren	3.1	50	30	30	0	165 m
Keur 26	Glastuinbouw	2	10	10	30	10	35 m
Borne 27	Hovenier	3.1	30	10	50	10	173 m

In het onderhavige plan de bestemming van een deel van het plangebied gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Over deze nieuwe woonbestemming mogen geen milieucontouren zijn gelegen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een quickscan gemaakt naar bedrijven in de omgeving. In tabel 1.1 zijn de bedrijven welke aanwezig zijn in de omgeving van Keur 19 weergegeven. Geconcludeerd wordt dat ruimschoots voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Er zijn derhalve geen milieucontouren over het plangebied gelegen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

⁴ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

⁵ Conform de informatie op web.bvb.brabant.nl.

⁶ Bouwvlak - bouwvlak

4.9 Akoestiek

Met onderliggend bestemmingsplan wordt een bestemmingswijziging mogelijk gemaakt in het plangebied van 'Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap' (bouwvlak) naar de bestemming 'Wonen'. Als gevolg van deze wijziging zullen er geen functies komen die de akoestiek ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, verslechteren voor de omgeving van het plangebied. De beoogde wijziging zorgt naar verwachting eerder voor een verbetering van de akoestiek in het plangebied ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming. Bovendien wordt rekening gehouden met de akoestiek van de te realiseren functies door de inrichting van het plangebied af te stemmen met de gevolgen voor de akoestiek richting de omgeving van het plangebied in het achterhoofd.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor het toekomstig realiseren van één ruimte voor ruimte woning en daarmee in realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object. Het plangebied is gelegen in de geluidcontour van de wegen Keur en Elde. Er is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet Geluidhinder (zie bijlage bij deze toelichting).

In het akoestisch onderzoek is de ligging van de voorkeursgrenswaarde contour van 48 dB bepaald. Deze geluidcontour ligt op een afstand van maximaal 5 meter tot de weg-as. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de woning minimaal 5 meter vanuit de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen' gesitueerd moet worden. Gerekend vanuit de wegas komt de woning altijd buiten de 48-dB contour te liggen, waardoor voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het voorliggend bouwplan opgelegd.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.10 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de daarmee samenhangende Regeling basisnet.

Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Conclusie

Op basis van een inventarisatie van de aanwezige risicobronnen is getoetst of het beoogde bestemmingsplan kan voldoen aan de grens- en richtwaarde voor externe veiligheid. Samenvattend legt het externe veiligheidsbeleid geen extra beperkingen op aan onderhavig bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening'. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de hoofdbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' aan de orde, alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen'. De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit⁷:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werken.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vanuit het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het toegestaan om tot een maximum van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken zijnde te realiseren. De oppervlakte van de bestemming 'Wonen' is groter dan 900 m², waardoor geen omgevingsvergunning vereist is voor de realisatie van dit oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

⁷ Een bestemmingsplanbepaling hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling om de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dit houdt in dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

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

Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden kan een omgevingsvergunningplicht in de regels worden opgenomen. Deze vergunningplicht dient ter bescherming van bepaalde waarden.

5.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regel voor legale bestaande gebouwen en andere bouwwerken die niet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. Deze zijn toegestaan, maar mogen niet worden herbouwd.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel wordt verwezen naar de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie'. De relevante regels voor deze aanduiding zijn in de hoofdbestemmingen opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

5.3 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' zijn bestemd voor onder meer agrarisch gebruik, (extensief) agrarisch grondgebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden, extensief recreatief medegebruik, erfbeplanting en tuinen. Binnen deze bestemming zijn een gebouwen toegelaten, maar uitsluiting kleinschalige bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van perceelsafscheidingsen of ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Middels een afwijkingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden andere bouwwerken zoals zonnepanelen, een paardenbak of schuilstallen worden gebouwd. De gronden grenzend aan de bestemming 'Wonen' kunnen na verlening van een omgevingsvergunning worden gebruikt als tuin. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het aanbrengen van verhardingen en aanleggen van landschapselementen ter bescherming van de landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden. Werkzaamheden in het kader van de verplichte landschappelijke inpassing zijn uitdrukkelijk uitgezonderd van deze vergunningplicht.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Het gebruik conform de bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat het landschappelijke inpassingsplan binnen één jaar wordt gerealiseerd.

Er is één vrijstaande woning toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' met een maximale goothoogte van 5,5 m en maximale bouwhoogte van 8 m. De maximale inhoud bedraagt 750 m³. Tevens zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen (max. 100 m²), en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Vergunningsvrij is het toegestaan vanuit het Bor om dit oppervlakte aan bijgebouwen te verruimen tot maximaal 150 m². Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor een hogere goot- en/of bouwhoogte, vergroting van de inhoud van de woning, een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en verkleining van de afstand tot de

bestemmingsgrens. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels voor afhankelijk wonen, voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of routegebonden horeca.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen'

De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemming ziet op de bescherming van de in de cultuurhistorische waardenkaart aangeduide cultuurhistorisch waardevolle gebieden, elementen en bebouwing. Hieraan is een omgevingsvergunningplicht gekoppeld.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Schijndel verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (de ruimtelijke onderbouwing) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad van de gemeente Schijndel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap' naar 'Wonen'. Met de eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grond exploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt 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. Eventuele ingekomen overlegreacties worden beoordeeld en verwerkt in het bestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage worden gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt bij gemeente Schijndel (inmiddels gefuseerd tot gemeente Meierijstad).

Regels

