MEIERIJSTAD

Bestemmingsplan
“Landelijk gebied, herziening Venushoek 38”

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.BGS000BP0022021P-ON01

Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel:	**Bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening Venushoek 38"**
Datum:	01-12-2021
Projectnummer:	2020.160
Status / Versie:	Definitief / Ontwerp

Adviesbureau:	**Wintraecken Advies B.V.**
Auteurs:	Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken
Contactpersoon:	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.

Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Achtergrond en doel van het plan 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 10
2. Beschrijving bestaande situatie 11
2.1 Huidige situatie omgeving 11
2.2 Huidige situatie plangebied 12
3. Visie op het plan(gebied) 15
3.1 Doel en hoofdlijnen 15
3.2 Planbeschrijving 16
3.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering 19
3.4 Slotconclusie 21
4. Beleidskader 22
4.1 Inleiding 22
4.2 Rijksbeleid 22
4.3 Provinciaal beleid 24
4.4 Gemeentelijk beleid 36
5. Archeologie en cultuurhistorie 47
6. Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof 50
7. Water 54
8. Fysieke belemmeringen 56
8.1 Kabels en (buis)leidingen 56
9. Milieu-hygiënische verantwoording 58
9.1 Inleiding 58
9.2 M.e.r.-beoordeling 58
9.3 Bodem 60
9.4 Geluid (wegverkeerslawaai) 61
9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai) 62
9.6 Luchtkwaliteit 64
9.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen 67
9.8 Externe veiligheid 69
10. Mobiliteit; verkeer en parkeren 73

11. Juridische opzet 74
11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument 74
11.2 Systematiek van de regels 74
11.3 Toelichting bestemmingen 75
12. Uitvoeringsaspecten 76
12.1 Economische uitvoerbaarheid 76
12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 76
13. Slotconclusie 78

Bijlagen

1. Situatie - verkaveling nieuw gemaatvoerd
2. Landschappelijk inpassingsplan, Bureau Schildwacht, projectnummer: 2034, mei 2021
3. Venushoek 38, Schijndel, gemeente Meierijstad: Bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie Rapport 981, 14 december 2020
4. Ecologische quickscan Venushoek 38 Schijndel in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurlink, rapportnummer: EQ2049, 29-06-2021
5. Stikstofdepositie-onderzoek Venushoek 38 Schijndel, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20201723.v01, 23 december 2020
6. Watertoets ter plaatse van Venushoek 38 Schijndel, MILON, projectnummer: 20203945, 24-12-2020
7. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Venushoek 38 te Schijndel, MILON, projectnummer: 20203603, 18 december 2020
8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Venushoek 38 Schijndel, Toevoeging van 3 woningen, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20201722.v01, 11 februari 2021

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Aan de Venushoek 38 te Schijndel is in de huidige situatie een agrarische bedrijfswoning met bijbehorende opstallen van meer dan 2.000 m^2 aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de opstallen te slopen en daarvoor in de plaats drie woningen met bijgebouwen op te richten. De nieuwbouwwoningen worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte. De vigerende bestemming is 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' en kent niet de mogelijkheid om één of meerdere woningen op te richten. Hierdoor is de realisatie van het planvoornemen op het moment niet mogelijk. Feitelijk omvat het plan de sloop van de bestaande opstallen, de oprichting van drie woningen met bijgebouwen (Ruimte-voor-Ruimte woningen) en het behoud van de bestaande burgerwoning.

Het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Voor de uitwerking van het plan naar een haalbaar plan gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Kwaliteitsverbetering:
a. Bij de bestaande woning aan de Venushoek 38 maximaal 200 m^2 aan bijgebouwen kan blijven behouden ten behoeve van een yogastudio.
b. De voormalige bedrijfsbebouwing (ca. 2.000 m^2) in zijn geheel wordt gesloopt en omliggende verharding wordt verwijderd, waarbij is verzekerd dat de aanwezige bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht.
c. Voor de maximaal drie op te richten Ruimte voor Ruimte-woningen een certificaat van de verkregen bouwtitels van de Ruimte voor Ruimte-ontwikkelmaatschappij wordt overlegd.
d. De Ruimte voor Ruimte-woningen worden compact gesitueerd, waarbij doorzichten blijven behouden, volgens een nader te overleggen stedenbouwkundig plan.
e. De oppervlakte van bijgebouwen bij de Ruimte-voor-Ruimte woningen maximaal 150 m^2 bedraagt en dat uitbreiding van de oppervlakte in bijgebouwen niet is toegestaan.
f. Voor zowel de bestaande woning als voor de Ruimte voor Ruimte-woningen de bestemming 'Wonen' wordt opgenomen met een passende begrenzing.
g. De Ruimte voor Ruimte-woningen dienen landschappelijk te worden ingepast met streekeigen soorten volgens een nader te overleggen plan. De beplanting dient duurzaam in stand te worden gehouden. De aanwezige volwassen bomen rondom het plangebied dienen te worden behouden.
2. Doorvertaling in bestemmingsplan:
a. De onder 1 genoemde bestemming(en) worden vertaald in de herziening 'Landelijk gebied, herziening Venushoek 38'
b. De regels t.a.v. 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herijking' zijn onverminderd van toepassing op de bestemming 'Wonen'.

Onder andere om reden dat het plangebied deel uitmaakt van de bebouwingsconcentratie 'Schootsestraat – Venushoek – Putsteeg' heeft de gemeente Meierijstad verklaard (in

principe) bereid te zijn om – met gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte regeling – medewerking te verlenen aan het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. Voor de bebouwingsconcentratie 'Schootsestraat – Venushoek – Putsteeg' is expliciet vermeld dat voor specifieke locaties aan de Venushoek Ruimte-voor-Ruimte kan overwogen om knelpunten op te lossen. Zo'n knelpunt betreft de huidige situatie aan de Venushoek 38. De sloop van het ruime oppervlak en volume aan bijgebouwen wordt als belangrijkste voorwaarde gezien voor medewerking tot woningbouw. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarde.

De provincie Noord-Brabant is inmiddels akkoord met de voorgenomen Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling aan de Venushoek 38 en is tevens akkoord met het inzetten van de verkregen bouwtitels ter plaatse van onderhavig plangebied.

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen c.q. de oprichting van twee burgerwoningen en het vervallen van de agrarische bedrijfsbestemming planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

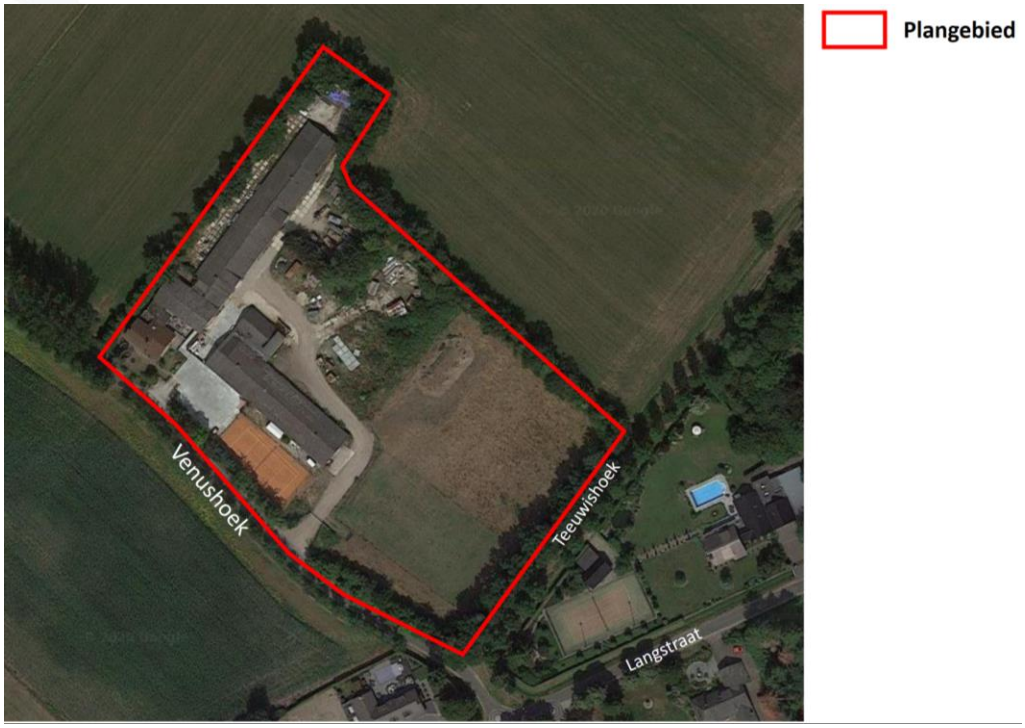
- het motiveren van het wijzigen van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan legt derhalve een planologische en juridische basis om de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het onderliggende bouwplan. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het bouwplan voor de sloop van bestaande opstallen, het behoud van de bestaande woning en de oprichting van drie ruimte voor ruimte woningen aan de Venushoek 38 te Schijndel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

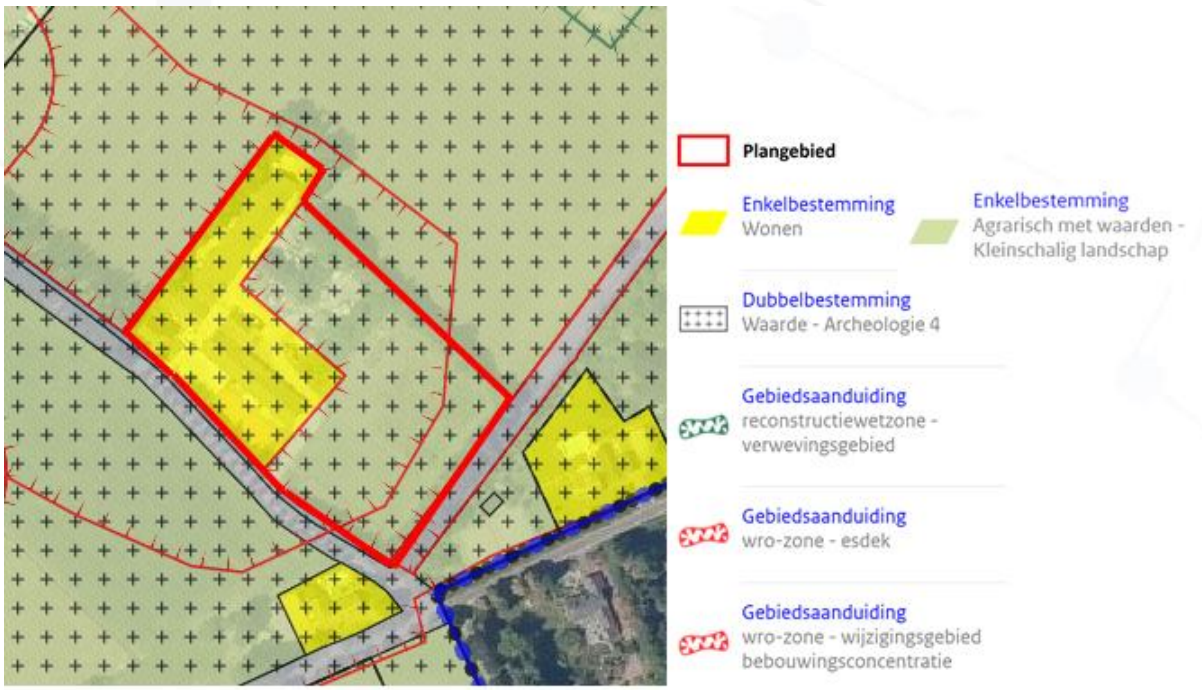
Het plangebied is gelegen aan de Venushoek te Schijndel. Op navolgende luchtfoto (bron: Google Maps) is de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingplan "Landelijk gebied" rust op het perceel aan de Venushoek c.q. op het plangebied de bestemming 'Wonen' met de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' en 'wro-zone – esdek'. Tevens rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' op het plangebeid. Ter plaatse geldt tevens het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herijking". Op grond van dit bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 41'.

De ligging en globale begrenzing van het voorliggende plangebied zijn op navolgende uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" rood omlijnd aangegeven.



De gronden bestemd voor '<u>Wonen</u>' zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. nevenactiviteiten zoals opgenomen in 26.1.2 onder c;
c. een aan huis verbonden beroep;
d. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 26.6.1;
e. bed en breakfast;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. ontsluitingswegen;
h. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 26.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Voor het aantal woningen geldt het volgende:

a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.
b. in afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is.

De voor '<u>Waarde - Archeologie 4</u>' 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. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Ten aanzien van bouwen op gronden dubbel bestemd als zijnde 'Waarde – Archeologie 4' geldt:

a. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m2 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
2. de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m2 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 33.1 genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden gegeven bestemming voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m2 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;

b. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

De gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ is van toepassing op intensieve veehouderijen waarop een uitbreiding is voorzien. Deze is derhalve niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

De gebiedsaanduiding 'Wro-zone – esdek' is gekoppeld aan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m^2 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
2. de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m^2 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 33.1 genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden gegeven bestemming voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m^2 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;

In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' is voor dit plan met name van belang vanwege het feit dat Ruimte-voor-Ruimte woningen in beginsel bij uitstek binnen als zodanig aangewezen gebieden gebouwd mogen worden. De aanduiding levert evenwel geen specifieke aanvullende eisen of beperkingen op.

Tevens vigeert het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herijking", waardoor op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' rust. De voor 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De cultuurhistorische elementen betreffen de elementen die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart en zijn aangeduid als landschapselement zeer hoog en/of hoog. De waardering van deze elementen is gebaseerd op het rapport 'Tussen Aadal en Rooise heide'.

Tevens geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 41'. Deze aanduiding regelt de mogelijkheid om ter plaatse 1.880 m^2 in te zetten voor opslagdoeleinden.

Strijdigheid bouwplan met bestemmingsplan
De strijdigheid van het bouwplan met het vigerende bestemmingsplan is gelegen in het feit dat ter plaatse van het plangebied één woning is toegestaan, waar initiatiefnemer voornemens is een burgerwoning te behouden en drie woningen (in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling) op te richten op gronden waar thans de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' rust'.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. De hoofdstukken 5 tot en met 10 gaan in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11 en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 12. Hoofdstuk 13 tenslotte bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

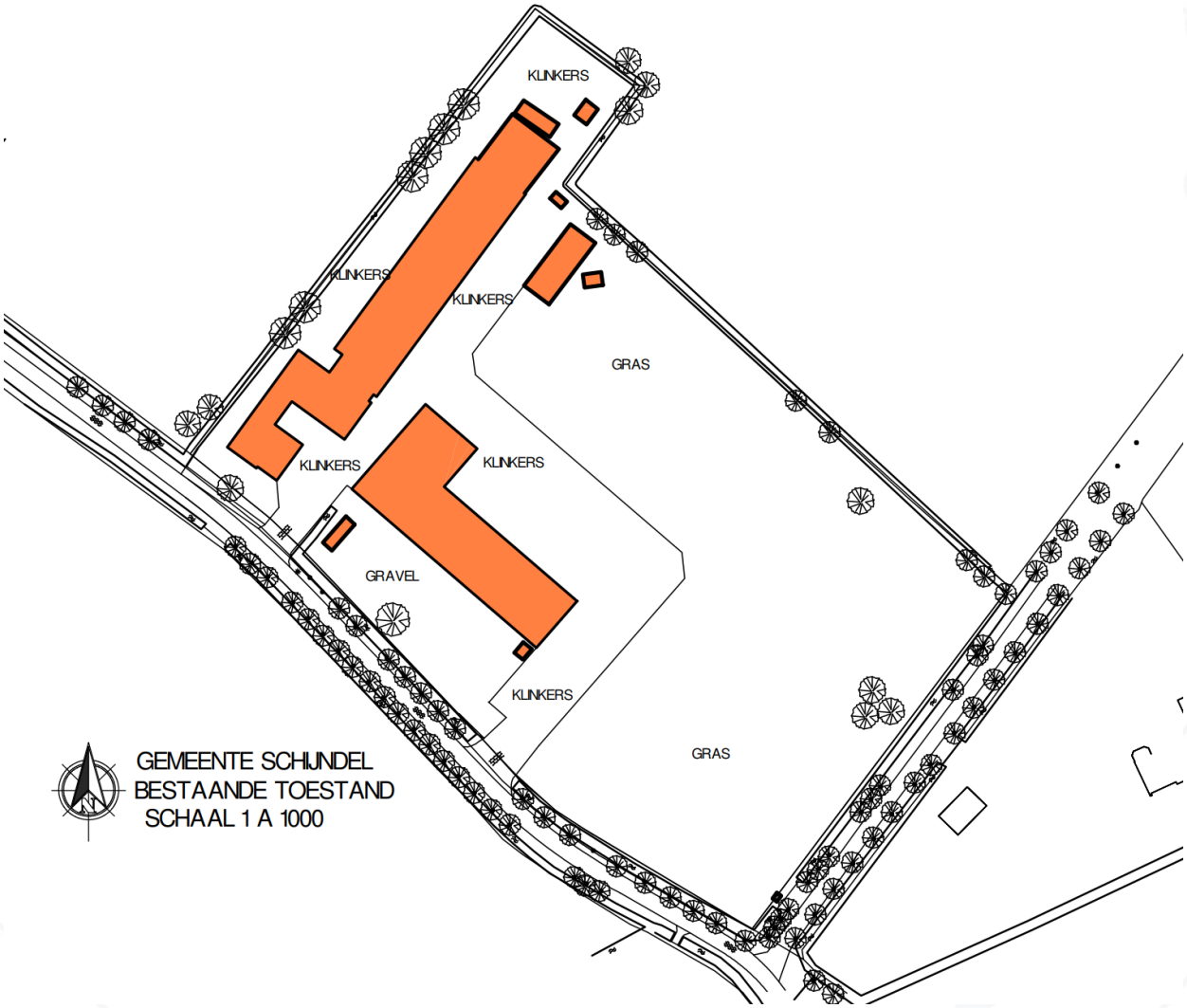
Het plangebied ligt aan de Venushoek, in het buitengebied van Schijndel. De directe omgeving wordt gekenmerkt door agrarisch gebied met akkers, grasland en enkele agrarische bedrijven en woningen. De kern Schijndel ligt op circa 500 meter ten noordoosten van het plangebied. Navolgende luchtfoto bevestigt dit (maps.google.nl).

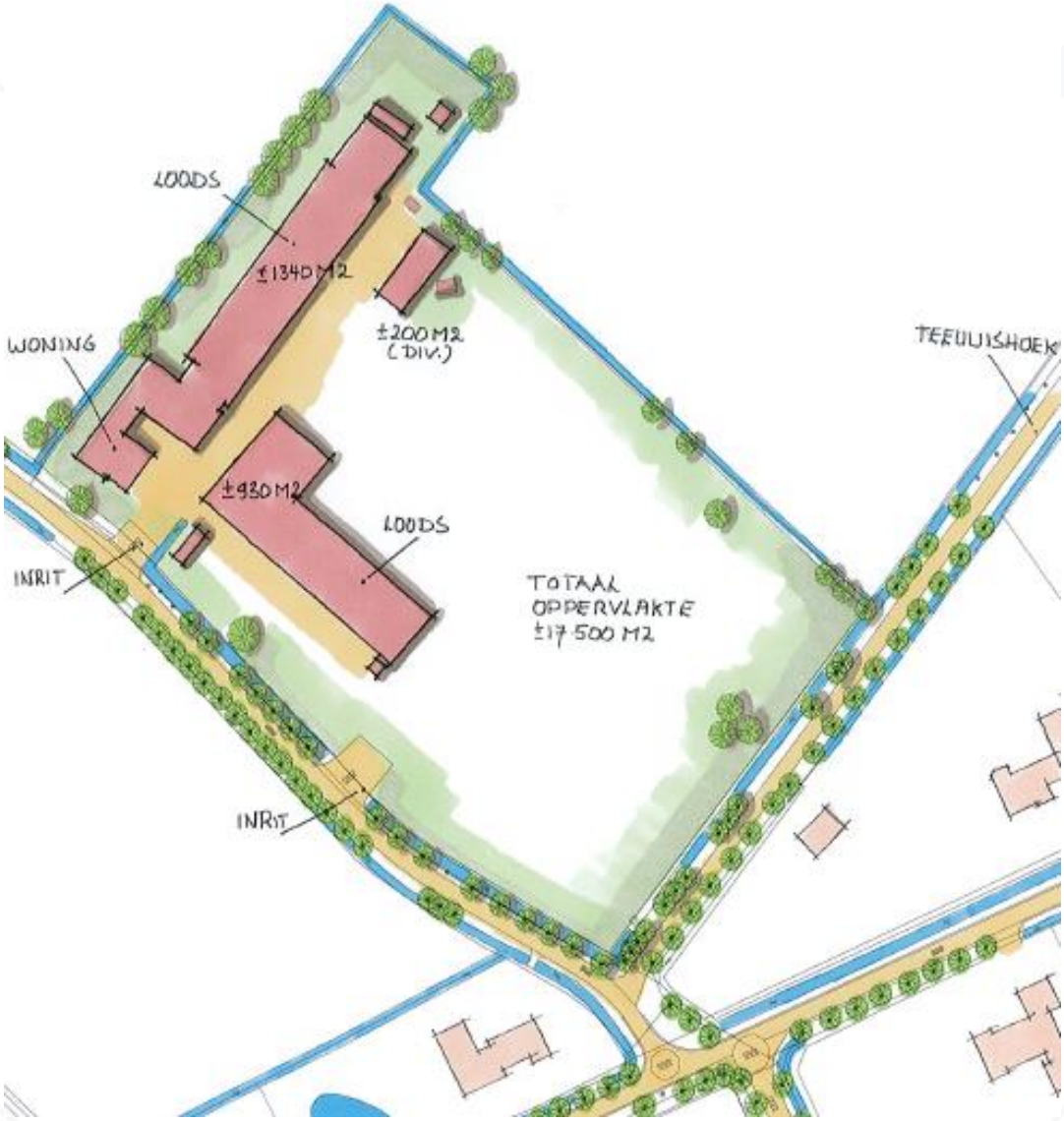


Het gebied rondom het perceel heeft voornamelijk agrarische functies. Het landschap heeft een kleinschalig karakter met veel groenstructuren in de vorm van houtsingels en laanbeplanting. Ondanks de aanwezigheid van begroeiing aan de perceelsranden heeft het gebied een tamelijk open karakter. Zodra men richting de bebouwde kom gaat, zijn er meerdere burgerwoningen gesitueerd.

2.2 Huidige situatie plangebied

Op het planperceel bevinden zich meerdere agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op navolgende afbeeldingen zijn plattegronden met daarop de aanwezige bebouwing weergegeven.




LOODS
±1340 M2
±200 M2
(DIV.)
WONING
TEEUWISHOEK
±930 M2
LOODS
INRIT
TOTAAL
OPPERVLAKTE
±17 500 M2
INRIT

De huidige situatie van het plangebied, bezien vanaf de Venushoek, is op navolgende foto's te zien (Google Street View).







3. Visie op het plan(gebied)

3.1 Doel en hoofdlijnen

Randvoorwaarden
Bij het ontwerpen van woningen en bijgebouwen dienen de randvoorwaarden in acht genomen te worden die gelden voor ontwikkelingen, waaronder op basis van Ruimte-voor-Ruimte. Zo moeten de inhoud, typologie, architectuur van de woningen en de tuinen passend zijn in de omgeving en moeten de nieuwe woningen door landschappelijke (erf)beplanting worden ingepast in het omringende landschap. Per woning betekent dit concreet dat:

- het een vrijstaande en grondgebonden woning betreft op een vrije kavel;
- de nieuwe woning direct ontsluit op bestaande wegen;
- de nieuwe woning er niet voor zorgt dat de kernrandzone dichtslibt;
- de eventueel aanwezige doorzichten c.q. zichtlijnen zo goed als redelijkerwijs mogelijk behouden moeten blijven;
- de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning op een vrij gelegen kavel wordt gerealiseerd;
- de nieuwe woning geen seriematige bouw kent, maar zich kenmerkt door individuele bouw.

Uitgangspunten integraal ontwerp
Op basis van de hiervoor genoemde randvoorwaarden is een integraal ontwerp gewenst voor zowel de nieuwe woningen als voor de kavels en de tuinen. Per woning zijn de volgende aspecten daarbij van belang:

- *Passend in het landschap*
  Het belangrijkste criterium is dat de woning past in het landschap. Er zijn twee aspecten waarin dit tot uitdrukking dient te komen:
  1. de situering en de vormgeving van de nieuwe woning, de kavel en de tuin dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken;
  2. de keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de nieuwe woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin, dienen aan te sluiten op het betreffende landschap.
- *Typologie van de woning*
  De Venushoek is een weg die al lang bestaat. Door de jaren heen is er op diverse plekken gebouwd, waardoor de bebouwing is zoals die is. Individuele woningen, geclusterd of juist als ensemble.

  Aan de individuele bebouwing op de locatie en in de omgeving is goed af te lezen wanneer de aanwezige woning is gerealiseerd. Dit is leesbaar/herkenbaar aan de hand van de bouwstijl, de detaillering en het materiaalgebruik die op dat moment gangbaar was. Verder valt het op dat het overwegend één laagse bebouwing met kap betreft die is gebouwd conform de tijdsgeest en wensen van het moment waarop de woningen zijn gerealiseerd.

  Aansluiten bij de typologie van de directe omgeving kan hierbij wenselijk en logisch zijn, maar is erg traditioneel en voorspelbaar en laat onvoldoende zien wat

tegenwoordig allemaal mogelijk is binnen het architectonische spectrum. Het afwijken van de bebouwing uit de directe omgeving kan juist een bijzonder spanningsveld opleveren waardoor je echt iets toevoegt van deze tijd.

Het is aan de initiatiefnemer / architect om een keuze te maken om direct aan te sluiten bij de traditionele aanwezige bebouwing of juist de randen op te zoeken met een bijzondere, en eigentijdse, niet traditionele invulling naar de maatstaven van deze tijd, waarbij de uiterste grenzen van de regels in het bestemmingsplan zeker kunnen worden opgezocht.

- *Typologie en architectuur tuin*
  'Vertuining' van het platteland dient te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel en nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting dienen te zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan bosschages, houtwallen, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties, bloemenweiden etc. Een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen deze landschappelijke structuren is uiteraard ondergeschikt een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk. De landschappelijke inpassing dient zo te zijn dat op de ruime kavel doorzichten naar het landschap blijven bestaan.

3.2 Planbeschrijving

De in paragraaf 3.1 genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten voor de oprichting van woningen in het Schijndelse buitengebied worden voor onderhavige ontwikkeling in acht genomen.

De op te richten woningen krijgen elk een inhoud van maximaal 1.000 m^3 en een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m^2. De woningen worden geplaatst in de bestaande voorgevelrooilijn, in lijn met de te behouden woning.

Elk van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen betreft een vrijstaande en grondgebonden woning op een ruime, vrij gelegen kavel welke ontsluit op een bestaand weg (Venushoek). Deze nieuwe woningen zorgen niet voor een dichtslibbing van de kernrandzone. Het behoud van eventuele doorzichten / zichtlijnen is hiermee gewaarborgd. De nieuwe woningen kennen verder geen seriematige bouw, maar kenmerken zich door individuele bouw. De inrichting van de openbare weg met bestaande sloot en bomenrij langs de Venushoek worden (deels) gehandhaafd. Ook de houtopstanden gelegen rondom het plangebied worden voor de toekomst behouden.

Door de gemeente is gevraagd om een compact stedenbouwkundig model, zodat er één geheel kan ontstaan, omgeven door groen en zichtlijnen op het weidse landschap. Ook de inritten worden gecombineerd. De planontwikkeling laat een compact geheel zien, met langgerekte massa's en forse kappen (in aansluiting op de bebouwingstypologie van het buitengebied). In het algemeen wordt aangehouden dat het bijgebouw duidelijk zichtbaar lager is dan het hoofdgebouw. Minimaal is een verschil van 1,5 meter tussen de hoogte van hoofd- en bijgebouw aan te houden.

De woningen worden mogelijk gemaakt door de aankoop van drie Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels. Met de aankoop van deze titels is kwaliteitsverbetering van de omgeving in de vorm van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gerealiseerd. In het geheel wordt nog meer ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door het realiseren van een landschappelijk inpassingsplan. Ten aanzien van de afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouw wordt uitgegaan van het vereiste van een ruimtelijke eenheid en zuinig ruimtegebruik. Het verkleinen van de afstand tussen woning en bijgebouw is in die zin gewenst.

Ten behoeve van onderhavig woningbouwplan is een landschappelijk inpassingsplan, inclusief landschaps-/inrichtingsschets, opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan, inclusief inrichtingsvoorstel, is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor een nadere beschrijving van de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt tevens verwezen naar paragraaf 3.3.

De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Venushoek in de vorm van het toevoegen van nieuwe woningen voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter hoogte van het plangebied. Er ontstaat, wat betreft beeldkwaliteit, een samenhangende ruimtelijke structuur met de aan westzijde te behouden woning. Met deze woning vindt in zekere zin een koppeling plaats.

Verder worden de voorziene hoofdmassa's en hoofdvormen van de bebouwing afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar zullen wel een eigen architectonische eenheid vormen.

Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot. Het plan is verder niet of nauwelijks van invloed op de parkeerinrichting en infrastructuur. Zo wordt op eigen terrein voorzien in (ruim) voldoende parkeergelegenheid en zal het plangebied direct ontsloten worden op de Venushoek. Op navolgende afbeelding is een eerste impressie van de mogelijke verkaveling van de drie nieuwe woningen in relatie tot de te behouden woning te zien (bron: Woudstra Architecten). Omwille van de leesbaarheid is deze afbeelding tevens als separate bijlage 1 opgenomen.



Binnen de rode stippellijnen zijn thans bedrijfsgebouwen aanwezig welke gesloopt worden ten behoeve van de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan. Het gebied tussen de blauwe en de rode stippellijnen betreft de aanwezige erfverharding.



3.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Landschappelijke inpassing
De (voormalige) gemeente Schijndel heeft in 2005 het landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan heeft een sturende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden. Het behouden, versterken en ontwikkelen van bestaande kwaliteiten en met name kleinschalige landschapselementen alsmede de relatie hiervan met ruimtelijke ordening (onder andere beeldkwaliteit en landinrichting) zijn belangrijke doelen van het LOP.

De landschappelijke inpassing van gebouwen is een concretisering van het landschapsontwikkelingsplan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is de initiatiefnemer verplicht om zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Ter facilitering van initiatiefnemer heeft de (voormalige) gemeente Schijndel de 'Handleiding landschappelijke inpassing' opgesteld.

Uit een landschappelijk inpassingsplan dient te blijken dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse niet schaden. Een landschappelijk inpassingsplan voorziet in een ontwikkeling in natura, waarmee aan de voorwaarden wordt voldaan die de provincie en gemeente stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

Om zo veel mogelijk aansluiting te vinden bij het karakter van de omgeving is er een landschappelijk inpassingsplan en inrichtingsvoorstel opgesteld (zie bijlage 2). Dit inpassingsplan is vooraf gegaan door een inventarisatie van de historische ontwikkeling, landschapsanalyses lint en kavel en door referenties uit de omgeving. Een en ander heeft uiteindelijk geresulteerd in een landschaps-/inrichtingsschets. Er vindt inpassing van de tuin en de nieuwe woning in het omringende landschap plaats door een combinatie van erfbeplanting en landschapsbeplanting.

De rapportage van Bureau Schildwacht heeft geleid tot een plan, waarmee behoud van natuur- en land(schapp)elijke waarden en kwaliteiten is gegarandeerd en er bovendien sprake is van een verbetering wat betreft deze aspecten. Er is zodoende een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de fysieke inrichting passend is bij de omgeving en natuur en groen de landschappelijke waarden en kwaliteiten ter plaatse zullen doen toenemen. Navolgende afbeeldingen betreffen sfeerbeelden van het plan(gebied). Het landschappelijk inpassingsplan dat hieraan ten grondslag ligt, is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Het landschappelijk inpassingsplan moet binnen één jaar na ingebruikname van de woningen gerealiseerd zijn en de initiatiefnemer moet de landschappelijke inpassing in stand houden. Dit is planologisch-juridisch geborgd in de planregels.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering
Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 22.5 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investeringen in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones. Bij hergebruik van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfslocaties is sloop van overtollige bebouwing uitgangspunt.

Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen in beginsel géén (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Achterliggende gedachte hierbij is dat deelname aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling namelijk reeds bijdraagt aan een investering in het landschap.

In het ontwerpbestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')" zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het toestaan van een grotere inhoud van een woning en een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (sloopbonus). Op basis van die regels is:

- een vergroting van de inhoud van de woning mogelijk van 0,5 m^3 per m^2 sloop van bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;
- een vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van 0,5 m^2 per m^2 sloop van bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

In de planregels van onderhavig bestemmingsplan worden drie Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk gemaakt van 1.000 m^3 elk. Het ontwerpbestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')" staat een inhoudsmaat voor (bedrijfs)woningen toe van maximaal 750 m^3.

Voor deze grotere woningen wordt er circa 2.000 m^2 aan (bedrijfs)opstallen aan bestaande (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt.

Bij zowel het ontwerpen van het bouwplan als bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan, inclusief de landschaps-/inrichtingsschets, is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de aanwezige waarden en kwaliteiten en huidige landschappelijke omgevingskarakteristiek en uitgangspunten. Zodoende kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van het gebied in stand gehouden worden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit zelfs verbeterd worden.

3.4 Slotconclusie

Met onderliggend initiatief 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. 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 landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van de woningen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en 10.

4. Beleidskader

4.1 Inleiding

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

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

Het beleid van de gemeente Meierijstad vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

4.2 Rijksbeleid

Het voorliggende plangebeid is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd kan verder worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Vanaf 2021 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

De vier prioriteiten waar de NOVI zich op richt in de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onderhavige planontwikkeling heeft met name een gunstige uitwerking voor een 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)
Toetsingskader
Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:
een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige

functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.
In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)
Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (AbRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4). 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. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie
Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4.3 Provinciaal beleid

Toetsingskader
Omgevingsvisie Noord-Brabant
In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak

kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang – hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:
1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	**Van toepassing**
Milieubescherming	Nee
Landbouw	**Ja**
Stedelijke ontwikkeling en erfgoed	**Ja**
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging	Nee
Basiskaart Landelijk gebied.	**Ja**
Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	**Ja**
Watersystemen, -veiligheid en -berging	**Ja**

Rechtstreeks werkende regels: landbouw
Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Het 'Landelijk gebied' is een veelzijdige gebruiksruimte met functies zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme. De functies zijn zo ontwikkeld dat er ten alle tijden rekening wordt gehouden met omliggende functies en aanwezige omgevingskwaliteiten.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft de voorwaarden waaronder binnen het plangebied het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte worden mogelijk is. Met artikel 3.80 is aansluiting kan gezocht bij de regels uit de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' van de provincie Noord-Brabant. Uit de verantwoording dient te blijken dat:

- het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren;
- is verzekerd dat is voldaan aan de nader gestelde regels;

- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Lid 2
Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Lid 3
In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Lid 4

Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Tevens dient bij stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied worden voorzien in een kwaliteitsverbetering. Artikel 3.9 'kwaliteitsverbetering landschap' zegt hierover het volgende:

Lid 1
Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2
Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3
Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4
Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0).

Vanwege de aanduiding als 'cultuurhistorisch waardevol vlak' dient een bestemmingsplan:

- mede gericht te zijn op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- regels te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken is er een dubbelbestemming gelegd op het plangebied: 'Waarde – Archeologie 4'. Hiermee is recht gedaan aan de waarden en kenmerken van het plangebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden. Voor een inhoudelijke behandeling over de aspecten cultuurhistorie en archeologie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze plantoelichting. Daar staat beschreven dat met het (bouw)plan geen inbreuk wordt gepleegd op de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten en dat de voorgenomen landschappelijke inpassing en bebouwing de onderkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten zelfs positief zullen beïnvloeden.

Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

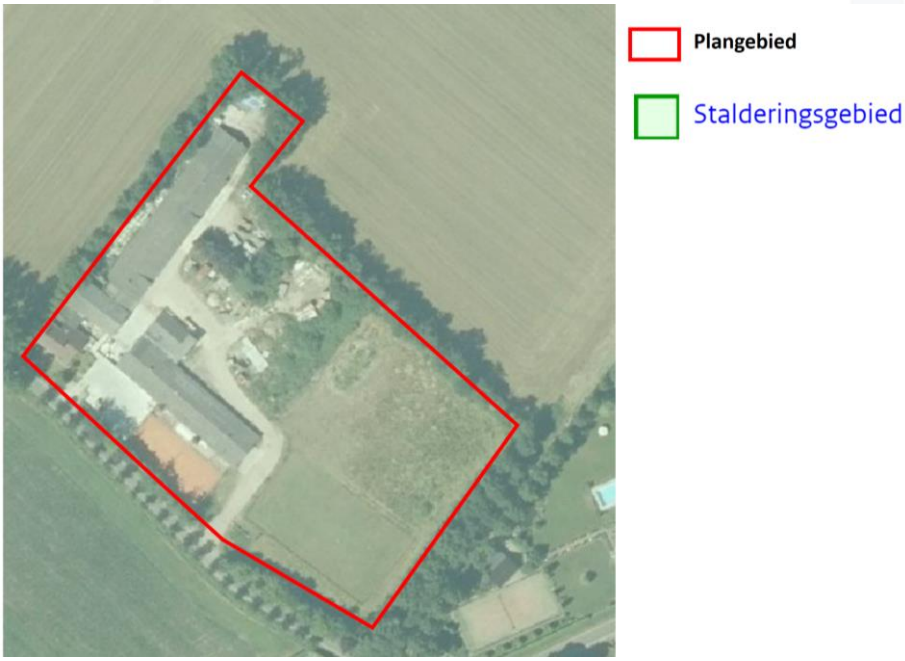
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'Landelijk gebied' heeft ook zijn plek binnen het eerder behandelde thema 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'. Het 'Landelijk gebied' is een veelzijdige gebruiksruimte met functies zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme. De functies zijn zo ontwikkeld dat er ten alle tijden rekening wordt gehouden met omliggende functies en aanwezige omgevingskwaliteiten.

Ten aanzien van gronden aangeduid als zijn 'Gemengd landelijk gebied' geldt dat een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Een planvoornemen dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. De zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking hiervan kan planvoornemen dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere Ruimte-voor-Ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst, de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, er een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd en er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding ‘stalderingsgebied’ heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen in een van de bebouwingsconcentraties in het het buitengebied van Schijndel. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Watersystemen, -veiligheid en -berging
Binnen het kaartbeeld ‘Watersystemen, -veiligheid en -berging’ is het plangebied aangeduid als ‘norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied’. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Schijndel. De norm ten aanzien van wateroverlast buiten stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Onderhavig planvoornemen heeft een verandering van de verharding tot gevolg. Daarnaast worden de delen die vrijkomen door tenietdoening van overtollige bebouwing natuurlijk ingericht, waarbij de infiltratiecapaciteit binnen het plangebied wijzigt. Het woningbouwplan wordt mede voorzien van een watertoets. Hierin is de inspanningsverplichting opgenomen en is een verdere verantwoording gegeven over de omgang met het water. In hoofdstuk 7 is hier meer aandacht voor.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen behelst de sloop van bestaande opstallen, het behoud van een bestaande woning en de oprichting van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen in het landelijk gebied. De nieuwe woningen worden, conform een opgesteld landschappelijk inpassingsplan, op zorgvuldige wijze ingepast. Binnen de kaders van de provinciale re-

gelgeving is de oprichting van een nieuwe woning mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgesteld in de artikelen 3.9 en 3.80 van de Interim Omgevingsverordening. Deze regels hebben onder meer betrekking op het volume, oppervlakte en vormgeving van de woning en stellen voorwaarden aan de kwaliteit van het plangebied in relatie tot de omgeving. Met onderhavig planvoornemen wordt hier aan voldaan. Dit blijkt onder meer uit de toelichting in hoofdstuk 3 van de toelichting van dit bestemmingplan en de tot het bestemmingplan behorende landschappelijke inpassingsplan (bijlage 2).

Hierna wordt – steeds vetgedrukt – gemotiveerd dat voldaan is/wordt aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening:

Lid 1:

a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;

Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen in beginsel géén (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Achterliggende gedachte hierbij is dat deelname aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling namelijk reeds bijdraagt aan een investering in het landschap.

Bij zowel het ontwerpen van het bouwplan als bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan, inclusief de landschaps-/inrichtingsschets, is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de aanwezige waarden en kwaliteiten en huidige landschappelijke omgevingskarakteristiek en uitgangspunten (zie hiervoor hoofdstuk 3 van deze plantoelichting). Zodoende kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van het gebied in stand gehouden worden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing kan de ruimtelijke (beeld)kwaliteit zelfs verbeterd worden.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 10.

b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het plangebied valt binnen de bebouwingsconcentratie 'Schootsestraat – Venushoek – Putsteeg'.

Verder is hiervoor in paragraaf 3.1 reeds vermeldt dat de onderhavige Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling voldoet aan de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- **het een vrijstaande en grondgebonden woning betreft op een vrije kavel;**
- **de nieuwe woning direct ontsluit op bestaande wegen;**
- **de nieuwe woning er niet voor zorgt dat de kernrandzone dichtslibt;**
- **de eventueel aanwezige doorzichten c.q. zichtlijnen zo goed als redelijkerwijs mogelijk behouden moeten blijven;**
- **de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning op een vrij gelegen kavel wordt gerealiseerd;**
- **de nieuwe woning geen seriematige bouw kent, maar zich kenmerkt door individuele bouw.**

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

Een landschappelijk inpassingsplan, inclusief landschaps-/inrichtingsschets, maakt onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en bijlage 2.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

De voorziene ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omschrijft het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Het voorgenomen bouwplan voldoet niet aan deze omschrijving. In het verlengde van de constatering dat er op grond van het Bro geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is er volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling of een aanzet daartoe.

Lid 2:

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

De provincie Noord-Brabant is akkoord met de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling binnen het plangebied en is tevens akkoord met het inzetten van de verkregen bouwtitel ter plaatse van onderhavig plangebied.

Lid 3:

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verle-

den behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

De provincie Noord-Brabant is akkoord met de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling binnen het plangebied en is tevens akkoord met het inzetten van de verkregen bouwtitel ter plaatse van onderhavig plangebied.

Lid 4:

Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;

NVT

Voor een inhoudelijke behandeling over de aspecten cultuurhistorie en archeologie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze plantoelichting. Daar staat beschreven dat met het (bouw)plan geen inbreuk wordt gepleegd op de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten en dat de voorgenomen landschappelijke inpassing en bebouwing de onderkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten zelfs positief zullen beïnvloeden.

Conclusie
De functie die wordt opgericht geeft verdere invulling aan het karakter van landelijk wonen. Een en ander doet geen afbreuk aan het bestaande landelijke karakter ter plaatse. Het stedelijke karakter van deze functie is minimaal en passend bij de omgeving.

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, en is passend binnen de omgeving en de opgenomen aanduidingen. Met oprichting van de woningen wordt geen afbreuk gedaan aan de ambities die de provincie heeft binnen deze structuren.

In dit hoofdstuk zijn de belangen en regels van de provincie Noord-Brabant behandeld. Er is verantwoord op welke wijze er met dit plan wordt voldaan of wordt tegemoet gekomen aan de randvoorwaarden die de provincie in haar beleid heeft opgenomen. Het belangrijkste onderdeel van de verantwoording zit in de kwaliteitsverbetering die tezamen dient te gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Derhalve is de verantwoording voor voorliggend plan met name daarop gericht. Tevens biedt het aan dit plan toegevoegde inpassingsplan inzicht in de ontwikkeling op het gebied van natuur en landschap.

Bureau Schildwacht heeft de ecologische, land(schapp)elijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kwaliteiten van de plangronden in ogenschouw genomen. De rapportage van Bureau Schildwacht (zie bijlage 2) geeft een eindbeeld voor land(schapp)elijke inpassing en versterking. Een en ander heeft geleid tot een plan,

waarmee behoud van natuur- en landschapswaarden is gegarandeerd en er voor de nabije toekomst een duidelijke verbetering van de kwaliteiten op het gebied van flora en fauna kan worden verwacht.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Onderhavig (bestemmings)plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de omgevingsvisie en verordening.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 10.

4.4 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 Meierijstad, de Structuurvisie Ruimte, de Structuurvisie Buitengebied, de Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied', het Groenbeleidsplan, Paraplubestemmingsplan parkeren, de Welstandsnota Meierijstad 2018 en het VGRP+ 217-2022.

Woonvisie Meierijstad (2018)
Toetsingskader
Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

Waar de vergrijzing, de gezinsverdunning en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt, om aandacht vragen. Waar de gemeente duurzaam en zorgvuldig gebruik maakt van de ruimte en bestaand vastgoed. Een woonbeleid wat toekomstbestendig is en haar basis vindt in de woningbehoefte van de woningzoekenden.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn. Waar het goede van het landelijk wonen wordt behouden en de meer stedelijke kern aantrekkelijker wordt gemaakt en wordt versterkt. En waar de gemeente samenwerkt met plaatselijke partners en inwoners, maar ook met de regio. De gemeente richt de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:
1. *de dynamiek van de woningmarkt:*
   een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. *wonen, welzijn en zorg:*
   de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van

eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. *duurzaamheid:*
   aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. *leefbaarheid:*
   een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen. De gemeente werkt aanvullend op deze woonvisie aan een transformatievisie. Daarin worden potentiële inbreidings- en transformatielocaties in kaart gebracht en wordt een afwegingskader opgenomen.

De gemeente geeft tevens aan meer ruimte te willen bieden aan nieuwe woonvormen voor ouderen die willen doorstromen. Daarbij wil de gemeente de doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen stimuleren. De gemeente legt het accent op het bouwen voor de doorstroming door goede alternatieven te realiseren voor ouderen (de woonwensen van ouderen in met name de kleinere kernen) en dure scheefwoners (in met namen de grotere kernen). Daarbij wordt ingezet op inbreiding in bestaande kernen met aandacht voor kwaliteitsverbetering en zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. Een dergelijke kwaliteitsverbetering, die ook kan resulteren in unieke woonconcepten op unieke plekken is bijvoorbeeld wenselijk voor vastgoed dat niet meer voor het oorspronkelijke doel wordt gebruikt, leeg staat of al gesloopt is.

Doorwerking plan(gebied)
Onderhavige planontwikkeling doet geen afbreuk aan de uitgangspunten, ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de nieuwe Woonvisie Meierijstad.

Een woning blijft behouden voor de toekomst en betreft een koopwoning in het duurdere segment. De Ruimte-voor-Ruimte woningen kennen een andere grondslag. Hiermee neemt het onderliggend bouwplan in zekere zin een uitzonderingspositie in. Zo zijn de reguliere gemeentelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen op het gebied van wonen en volkshuisvesting niet direct van toepassing op het bouwplan.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad.

Structuurvisie Ruimte (2011)
Toetsingskader
De Structuurvisie Ruimte heeft een duidelijke relatie met de Wet ruimtelijke ordening. Deze wet 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 heeft de (voormalige) gemeente Schijndel, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, haar lange termijndoelen 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.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitenstedelijk gebied zal specifiek aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het verdient de voorkeur om daarbij niet alleen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen na te streven, maar ook te kijken naar kwaliteitsverbetering in het omliggende landschap.

Doorwerking plan(gebied)
Voor onderhavig plan is slechts relevant dat op beperkte schaal en volgens strenge voorwaarden woningbouw mogelijk is in het buitengebied en dat speciale provinciale regelingen, zoals Ruimte-voor-Ruimte, hierbij van toepassing zijn. In de gemeentelijke visie op de bebouwingsconcentraties (Structuurvisie Buitengebied) zijn de omstandigheden verder uitgewerkt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitenstedelijk gebied zal specifiek aandacht moeten worden besteed aan de verbetering van het landschap. Het verdient de voorkeur om daarbij niet alleen landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen na te streven, maar ook te kijken naar kwaliteitsverbetering in het omliggende landschap.

Het is de initiatiefnemer van onderhavig plan er alles aan gelegen om aan te sluiten op de gemeentelijke ambitie. De initiatienemer streeft er dan ook naar om tijdens de planvorming in contact te blijven met de gemeente om tot een definitief plan te komen, waarin wensen, belangen en ambities van alle partijen een plek krijgen.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimte.

Structuurvisie Buitengebied (2011)
Toetsingskader
De gemeente Schijndel wil met name in gebieden die al enigszins versteend zijn

nieuwe activiteiten toestaan, indien dit bijdraagt aan de leidende principes van het provinciale en gemeentelijke beleid en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Deze versteende gebieden met veelal verschillende functies worden bebouwingsconcentraties genoemd. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Schootsestraat – Venushoek – Putsteeg'. Onderstaande afbeelding bevestigt dit en is ontleend aan de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied, waarin deze bebouwingsconcentraties een plek hebben gekregen.



De locatie is aangewezen als 'aandachtsgebied'. Reden hiervan is dat door de veelheid aan bedrijfsbebouwing er sprake is van een ruimtelijk gezien 'rommelige' situatie. Voor de bebouwingsconcentratie 'Schootsestraat – Venushoek – Putsteeg' is expliciet vermeld dat voor specifieke locaties aan de Venushoek Ruimte-voor-Ruimte kan overwogen om knelpunten op te lossen. Zo'n knelpunt betreft de huidige situatie aan de Venushoek 38.

De belangrijkste doelstelling voor de Structuurvisie Buitengebied is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. 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.

Eisen aan ruimtelijke kwaliteit
Voor de nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toets naar de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) moet worden gedaan. Negatieve effecten voor waarden moeten worden voorkomen en gecompenseerd. Een vereiste vanuit het

bestemmingsplan is het opstellen van een erfbeplantingsplan. Dit geldt voor ieder initiatief in het buitengebied. Hierin, maar ook indien sprake is van compensatie, moet worden gemotiveerd hoe het initiatief de omgevingskwaliteit ter plaatse respecteert of mogelijk verbetert.

Algemene randvoorwaarden
Een aantal voorwaarden wordt aan alle activiteiten in de bebouwingsconcentraties gesteld:

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

Voor de bebouwingsconcentratie 'Schootsestraat – Venushoek – Putsteeg' geldt de volgende visie:

'In de visie vormt het cluster meerdere gemengde open linten, die een groene (landelijke) schil vormen om de kernrand van Schijndel. Belangrijk voor de toekomstige ontwikkelingen van de landelijke linten Venushoek en Putsteeg is dat ze een groene uitstraling behouden en een duidelijke relatie met de kernrand behouden (zichtlijnen). De linten zelf kunnen een sterkere structuur krijgen door de voor Schijndel karakteristieke laanbeplanting zo veel mogelijk te versterken. Daarnaast dienen de bebouwingsstructuren van alle linten dusdanig te worden geordend dat de woonbebouwing aan de voorzijde van het perceel is gesitueerd en de bedrijfspanden zich daarachter bevinden. Voorkomen moet worden dat de bedrijfspanden het zicht domineren en/of blokkeren. Daar waar bedrijfsopstallen te veel in het zicht zijn dienen deze landschappelijk te worden ingepast d.m.v. groenstructuren. Bij hergebruik van vrijkomende agrarische opstallen wordt aan de Venushoek gestuurd op het realiseren van een strakke achtergevelrooilijn. Bij hergebruik wordt ernaar gestreefd de bebouwing achter deze rooilijn te verwijderen. Om de bouwpercelen als solitaire percelen te beleven dienen percelen die dicht bij elkaar liggen door groenstroken gescheiden te worden. Zowel aan de Putsteeg als aan de Venushoek liggen enkele ruimtelijke knelpunten. Bij hergebruik of bestemmingswijziging kan de gemeente sturen op een (gedeeltelijke) sloop van opstallen of een betere inpassing van de locaties.

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

Mogelijke functies:

- Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 en 3a tot maximaal 400 m².
- Opslagactiviteiten
- Kleinschalige recreatieve activiteiten (dag- en verblijfsrecreatie)
- Beroep aan huis

Doelstellingen voor het cluster:

- Behoud karakteristieke voorzijde met langgevelboerderijen
- Structuurverbetering (laanbeplanting)
- Transformatie naar landelijk woonlint

- Oplossen van ruimtelijke knelpunten door terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen (achterrooilijn)

Randvoorwaarden:
- Laanbeplanting (structuurverbetering)
- Handhaven achterrooilijn bij nieuwe ontwikkelingen
- Gedeeltelijke sloop gaat voor (volledig) hergebruik
- Activiteiten mogen geen uitstraling hebben en dienen inpandig plaats te vinden
- Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld

Inzet van strategieën;
- Contracten voor sloop van stallen + investeren in landschap
- Sloop van stallen en sociale investeringen (opruimwerkzaamheden)
- Ruimte voor ruimte als het op de locatie zelf een oplossing kan bieden.

Doorwerking plan(gebied)
De voorgestane oprichting van de Ruimte-voor-Ruimte woningen vindt plaats binnen de gemeente vastgestelde bebouwingsconcentraties. Wat volume, maat, schaal en situering betreft wordt aangesloten bij de eisen en voorwaarden, zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied. De ontwikkeling betreft verder voor een groot deel een kwaliteitsverbetering van de situatie ter plaatse. Te meer er wordt ingezet op de sloop van stallen. Een landschappelijk inpassingsplan ligt hieraan ten grondslag.

Zoals eerder vermeld, wordt met het bouwplan alle voormalige bedrijfsbebouwing (ruim 2.000 m^2) gesloopt en komen er landschappelijk in te passen woningen voor terug. Er wordt hierbij expliciet aandacht besteed aan het versterken van de gewenste groene structuur middels het aanplanten van karakteristieke laanbeplanting. Ook wordt de voorziene woonbebouwing wordt aan de voorzijde van het perceel gesitueerd waardoor het achterland zoveel als mogelijk het open karakter behoudt en de zichtlijnen in stand blijven. Deze aspecten leveren een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst op.

In deze plantoelichting wordt kwalitatief gemotiveerd dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Met het bestemmingsplan is ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het onderliggende bouwplan aangetoond.

Verder is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de fysieke inrichting passend is bij de omgeving en natuur en groen de landschappelijke waarden en kwaliteiten ter plaatse zullen doen toenemen.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Buitengebied.

Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied
Toetsingskader
De provincie Noord-Brabant vereist als compensatie voor bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied, naast een gedegen landschappelijke inpassing, (extra) maatregelen om de

ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De gemeente Schijndel heeft dit provinciale beleid nader uitgewerkt in de 'Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied'. De nota legt onder meer vast hoe de omvang van de benodigde bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden berekend en welke maatregelen ingezet mogen worden. De gekozen systematiek sluit aan bij de werkwijze van de regio-gemeenten uit Noordoost-Brabant.

Doorwerking plan(gebied)
Ten behoeve van onderhavige Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling is enkel een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is er geen *extra* kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling en daarmee is ook de Nota Kwaliteitsverbetering niet van toepassing op onderhavig plan.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied.

Groenbeleidsplan
Toetsingskader
In maart 2012 heeft de Gemeenteraad van de voormalige gemeente 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 kende de voormalige gemeente Schijndel ook de Bomenverordening (vastgesteld januari 2012). Met deze verordening wilde de gemeente de administratieve lasten van het oude kapvergunningenstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van de waardevolle bomen in Schijndel. 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 plan(gebied)
Er vinden met onderhavig plan geen ontwikkelingen plaats die een belemmering vormen voor de hoofdbomenstructuur ter plaatse. Binnen het plangebied staan geen bomen die op de Lijst Beschermde Bomen staan.

Met de realisatie van onderhavige ontwikkeling blijft de bestaande structuur en het historische karakter gehandhaafd. De nieuwbouw wordt zo opgericht dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en dat er waar mogelijk een versterking van de bestaande structuur optreedt. Zodoende wordt geen afbreuk gedaan aan de doelstellingen en uitgangspunten van het Groenbeleidsplan.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Groenbeleidsplan.

Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeren 2018
Toetsingskader
Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen.

Het Paraplubestemmingsplan Parkeren is op 31 januari 2019 vastgesteld, waarmee aan Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 getoetst dient te worden. Dit betekent dat de parkeernormen bij (bouw)plantoetsing nu aan de bestemmingsplannen gekoppeld gaan worden.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(gebied)
Met onderhavig plan wordt geen afbreuk gedaan aan de maatregelen en doelstellingen die gemeente voor ogen heeft. In hoofdstuk 10 wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit (verkeer en parkeren) en infrastructuur in relatie tot de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Paraplubestemmingsplan parkeren / Nota Parkeren 2018.

Welstandsnota Meierijstad 2018

Toetsingskader

De Welstandsnota Meierijstad 2018 is vastgesteld op 5 juli 2018. De welstandsnota heeft de ambitie om bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor iedereen in Meierijstad en geeft daarom nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen. De nota is gebaseerd op bestaand welstandsbeleid uit de nota's van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode, aangevuld met het actuele thema duurzaamheid. De verschillen in de nota's zijn genivelleerd door nog meer delen van het grondgebied welstandsvrij te verklaren. In die gebieden is voor nieuwe bouwinitiatieven wel een welstandsbeoordeling van toepassing.

Met het nieuwe voorstel wordt de gebiedsgerichte welstandsbeoordeling beperkt tot de gebieden met een beeldkwaliteitsplan. In de overige gebieden blijft de welstandsbeoordeling beperkt tot de 'objectbeoordeling' (onder andere monumenten) of 'themabeoordeling'(reclames).

De welstandsbeoordeling wordt niet volledig afgeschaft, maar wel overal waar het verantwoord is. De welstandsbeoordeling blijft beperkt tot:

1. de centrumgebieden van Schijndel, Veghel, Sint-Oedenrode en Erp;
2. monumenten;
3. beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden;
4. bijzondere bebouwing en ensembles;
5. gebieden met een beeldkwaliteitseisen;
6. nieuwbouw in de overige gebieden.

Zodoende is er geen welstandsbeoordeling meer nodig voor de volgende initiatieven:

- Veel voorkomende (kleinere) vergunningplichtige bouwwerken. Deze werden voorheen beoordeeld aan de zogenaamde sneltoetscriteria. De initiatiefnemers krijgen nu dus meer vrijheden, maar tegelijkertijd ook een grotere verantwoordelijkheid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vergunningplichtige verbouwingen in alle kerkdorpen en de historische linten in de drie kernen. Nieuwe bouwinitiatieven op deze plaatsen worden wel beoordeeld aan de criteria nieuwbouw of de beoordelingscriteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het bestemmingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.
- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied ligt in het buitengebied van Schijndel en dient derhalve te worden voorgelegd aan de gemeentelijke Welstandscommissie.

Bij het ontwerpen en vormgeven van de woningen en bijgebouwen dienen de randvoorwaarden in acht genomen te worden die gelden voor Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen (zie hoofdstuk 3).

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het welstandsbeleid.

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. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schapp)elijke, stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Waardevol water in Meierijstad' VGRP+ 2017-2022 d.d. 26 juli 2017
Toetsingskader
Het VGRP+ Meierijstad geldt voor de planperiode 2017-2022. Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGRP+) is een geschikt planinstrument om mee te kunnen bewegen met de veranderingen om ons heen. Zo is er bijvoorbeeld sprake van verandering in wetgeving, meer neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en meer focus op beheer in plaats van nieuwbouw. Door de huidige situatie af te zetten tegen toekomstige ontwikkelingen ontstaat een opgave. In het VGRP+ wordt de opgave voor Meierijstad in beeld gebracht en wordt inzichtelijk gemaakt op welke strategische wijze hier invulling aan wordt gegeven.

Doorwerking plan(gebied)
Voor de waterparagraaf die ten behoeve van onderhavig bouwplan is opgesteld, wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van deze plantoelichting.

Conclusie
Op eigen gronden zal initiatiefnemer een bergingsvoorziening realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van een zaksloot of -vijver (wadi). Hiermee zal sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Klimaat en duurzaam
De gemeente Meierijstad wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van het project. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Voor wat betreft 'bouwkundig duurzaam' gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot 'bouwkundig duurzaam'. Dit komt onder meer tot uitdrukking door het gebruik van duurzame (bouw)materialen.

5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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 bodemverstorende 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.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De opsteller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

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 aan-

wezig 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.

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

Op het plangebied rusten de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen'. De voor 'Waarde – Archeologie 4' 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.

Het bestemmingplan "Landelijk gebied, herijking" bepaalt dat op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' niet mag worden gebouwd, met uitzondering van:

- bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte of situering niet wordt vergroot of gewijzigd;
- bouwwerken in verband waarmee grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 500 m² en met een diepte van niet meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;

Ten behoeve van het planvoornemen is door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna is het advies uit het onderzoeksrapport letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit betreft een selectieadvies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (gemeente Meierijstad) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijk omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Cultuurhistorie

Op het plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De cultuurhistorische elementen betreffende de elementen die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in bijlage 3 van de planregels, en zijn aangeduid als landschapselement zeer hoog en/of hoog. De waardering van deze elementen is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als bijlage 4 bij de regels is opgenomen.

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder artikel 37.2.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

Met het bouwplan wordt geen inbreuk gepleegd op de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten. Verder is met het landschappelijk inpassingsplan getracht een fysieke inrichting te creëren welke passend is bij de omgeving, waardoor de land(schapp)elijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten in de omgeving in stand blijven of zelf worden versterkt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schapp)elijke, cultuurhistorische en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Conclusie
Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

6. Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan de PAS niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Inmiddels is een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met deze nieuwe tool is de depositie op natuurgebieden berekend. Hoe de resultaten worden beoordeeld is aan het bevoegd gezag.

Doorwerking plan(gebied)

Flora en fauna

Ten behoeve van het planvoornemen is door Natuurlink een quickscan soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

8.1. Conclusies

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Een aantal algemeen voorkomende vogels kunnen mogelijk als broedvogel worden verwacht in de houtsingel. Om een overtreding van de Wnb te voorkomen, dienen werk-

zaamheden die verstorend werken op de houtsingel daarom buiten het broedseizoen te worden gestart. Bepalend hierbij is of er een broedgeval is of niet. Vanwege de aanwezigheid van laatbroedende soorten als houtduif moet op sommige plaatsen rekening gehouden worden met een lang broedseizoen. Gezien de grootte van het plangebied kan dit betekenen dat buiten het standaard broedseizoen (15 maart – 15 juli) op bepaalde delen wel gewerkt kan worden en bepaalde delen niet. Een deskundig ecoloog kan bepalen waar laatbroeden soorten wel of niet broeden. Als de werkzaamheden doorlopen tot in het volgende broedseizoen, dan worden er geen verbodsbepalingen overtreden. Dit geldt dan alleen voor die delen van de houtsingel waar de verstoring ononderbroken door is gegaan. Vogels zullen zich ofwel niet vestigen of er is gewenning opgetreden aan de verstoring waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest. Voor vogels die in de omgeving afhankelijk zijn van het behoud van het kleinschalige landschap (uilen) is het wel noodzakelijk om te zorgen dat de dit kleinschalige karakter behouden blijft. De houtwal dient daarom te worden behouden en te worden versterkt. In tabel 7 is concreet aangegeven wanneer welke werkzaamheden uitgevoerd mogen worden zodat er geen negatief effect optreedt op vogels.

Tabel 8. Perioden waarin gewerkt kan worden om het effect van verstoring te minimaliseren.

Werkzaamheden die verstorend werken op:	Uitvoeren binnen periode/ overige eisen
Broedvogels in houtsingel	- Buiten broedseizoen (afhankelijk van of er broedgevallen zijn of niet). - Richtlijn: half juli – half maart. Bij aanwezigheid van laatbroedende soorten: november – half maart. - Indien werkzaamheden plaatselijk ononderbroken doorlopen tot in het volgende broedseizoen dan is dat toegestaan, mits zich geen vogels vestigen met een ongunstige staat van instandhouding.
Uilen	- Behouden van en versterken van de houtwal.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn
Van soorten die worden beschermd onder de Habitatrichtlijn zijn alleen vleermuizen te verwachten. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet verwacht in de bomen en in de gebouwen in het plangebied. Wel zullen vleermuizen foerageren op het terrein. De houtsingel en met name de laanbeplanting van de Venushoek zal waarschijnlijk functioneren als vliegroute. Naast de Venushoek biedt alleen de Langstraat door de aaneengesloten structuren een mogelijkheid voor vleermuizen om zich door het landschap te verplaatsen. De laanbeplanting van de Venushoek kan daarom ook fungeren als een essentiële vliegroute. 42 Omdat er wel foeragerende en langsvliegende dieren kunnen worden verwacht, moet de verstoring door licht worden geminimaliseerd. Dit kan door het nemen van de volgende maatregelen: - Probeer in de periode april tot oktober overdag te

werken, zodat er geen verstoring van foeragerende vleermuizen plaatsvindt door kunstlicht. - Gebruik geen beveiligingsverlichting die de vliegroute van vleermuizen en de leefomgeving van nachtactieve dieren in de houtsingel tijdelijk verstoort. - Als het toch noodzakelijk is om licht te gebruiken, gebruik dan lichtarmaturen die het licht naar bepaalde zijden blokkeert en gebruik vleermuisvriendelijk licht (amberkleurig licht). - Bij de aanleg van permanente verlichting moet met dezelfde eisen rekening worden gehouden. Daarnaast is het belangrijk dat er bij de bouw geen windbreekgaas of andere materialen waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken, worden gebruikt.

Beschermingsregime andere soorten
In de directe omgeving komen verschillende marterachtigen voor. Vaste rust en verblijfplaatsen van bunzing (Mustela putorius), wezel (Mustela nivalis) en steenmarter (Martes foina) kunnen niet op voorhand worden uitgesloten in de geluidsluwe delen van de houtsingel. Omdat het daadwerkelijk aantonen van de aanwezigheid van kleine marterachtigen zeer moeilijk is, wordt een worst case benadering gekozen. Dat betekent dat ervan uit wordt gegaan dat soorten aanwezig zijn.

Marters zijn gevoelig voor verstoring. Zeker in de periode dat voor jongen moet worden gezorgd, kan verstoring leiden tot negatieve effecten (periode 15 maart tot 1 september). Om een overtreding va de verbodsbepalingen te voorkomen dienen werkzaamheden waarbij de houtsingel binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden komt te liggen te worden uitgevoerd buiten de kwetsbare periode. Dat betreft dan de periode van september tot half maart. Er is namelijk geoordeeld dat, als er enige verstoring optreedt buiten de kwetsbare periode, er geen wezenlijke negatieve invloed zal zijn op eventuele aanwezige individuen en dat deze voldoende herstelmogelijkheden hebben om na uitvoering van de ingreep de houtwal weer te gebruiken. De redenen hiervoor zijn de volgende:
- de houtsingel blijft behouden en zal niet wezenlijk veranderen;
- de houtwal zal vanwege de oppervlakte slechts een klein deel van het totale territorium vormen;
- alle marters hebben een netwerk aan vaste verblijfsplaatsen en wisselen daar regelmatig tussen;
- het netwerk aan verblijfplaatsen zal ook blijven functioneren tijdens de ingreep.

Bij de inrichting van het terrein wordt aanbevolen om een bufferzone van 3-6 meter aan te houden langs de houtsingel moeten om deze goed te laten functioneren voor marterachtigen. Deze zone moet zo worden beheerd dat er een kruidenrijke vegetatie ontstaat waarin prooisoorten van marterachtigen voldoende voedsel kunnen vinden.

Zorgplicht
Voor soorten die zijn vrijgesteld, geldt wel de zorgplicht. Dit betekent dat er maatregelen moeten worden genomen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Maatregelen die genomen kunnen worden zijn:
- Let continue op aanwezige individuen binnen het werkterrein (denk aan algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren) en verplaats deze naar een vergelijkbare, veilige plek buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Bij grondwerkzaamheden moet er één kant op moet worden gewerkt, zodat soorten de kans krijgen om te vluchten. Bij voorkeur richting de houtsingel Gebiedsbescherming Er worden geen negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden. Het is het zeer

aannemelijk is dat er ook geen negatief effect is als gevolg van stikstofdepositie. Om echter juridisch zeker te zijn dat het project daadwerkelijk geen significante depositie in natuurgebieden veroorzaakt, is het noodzakelijk het initiatief te toetsen in AERIUS. 43 Het plangebied valt niet binnen het NNN en er worden ook geen negatieve effecten verwacht op het NNN.

8.2. Aanbevelingen
Veel soorten als kleine marterachtigen en uilen zijn gebaat bij een kleinschalig "rommelig" landschap met veel lijnvormige elementen. Door het bevorderen van rommelhoekjes, takkenbossen, steenhopen, overhoekjes, houtwallen, etc. kan het aantal geschikte nestplaatsen en leefmogelijkheden van de marterachtigen sterk worden bevorderd.

De voedselsituatie kan worden verbeterd door een begroeiing van bes- en noten dragende planten (voor de omnivore soorten) en de aanwezigheid van fauna en kruidenrijk grasland. Het landschapsontwikkelingsplan zal hier verdere invulling aan kunnen geven.

Het wordt ook aanbevolen om veel exotische beplanting geleidelijk te verwijderen uit de houtsingel, zodat deze op termijn uit een meer natuurlijke soortensamenstelling bestaat. Dit moet zodanig worden uitgevoerd dat dieren zich makkelijk in de dekking van de vegetatie kunnen blijven verplaatsen en buiten de kwetsbare periode van kleine marterachtigen en overige soorten

---

Stikstof(depositie)
Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanleg- en gebruiksfase van het gewenste plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstof(depositie) zijn er – na het treffen van de geadviseerde vervolgactie smet betrekking tot de gierzwaluw – geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

7. Water

Toetsingskader
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.

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.
Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. 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 watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Het Waterschap Aa en Maas maakt gebruik van recent waterrelevant beleid en regelgeving. De huidige en toekomstige situatie van het plangebied en gebiedsspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

Doorwerking plan(gebied)
Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies van de watertoets letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen.

Onderzoekslocatie
De onderzoekslocatie bevindt zich in het buitengebied ten zuidwesten van de kern van Schijndel. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Schijndel sectie M met nummers 70. De oppervlakte van de gehele locatie bedraagt circa 17.465 m2. Op locatie is in de huidige situatie bedrijfsbebouwing aanwezig maar het perceel is voor het grootste gedeelte onbebouwd.

Watertoets
Initiatiefnemer is voornemens een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en elders op het perceel 3 woningen te realiseren.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet. De grootte en locatie van de nieuwe woningen is bij het opstellen van de watertoets nog niet bekend. Derhalve is voor de bepaling van het toekomstig verhard oppervlak deels gebruik wordt gemaakt van gemiddelde maatvoeringen.

Het RVO rekent in het rapport: Referentiewoning EPC 0,4 gemiddeld 164 m2 bebouwd oppervlak voor een vrijstaande woning. Daarnaast wordt ingeschat dat 50% van de overgebleven uitgeefbare grond van de woonpercelen verhard wordt voor de aanleg van inritten, wegen en eventuele terrassen en bijgebouwen.

Tabel 3. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m² (circa)	Toekomstig m² (circa)
Bebouwing	2.270	900
Verhard (klinkers/tegels)	3.730	2.750
Totaal perceel	17.465	17.465

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte afneemt met 2.350 m2. Door de afname in bebouwing en verharding in de toekomstige situatie zal de infiltratiecapaciteit binnen het plangebied toenemen. Het aanleggen van bergingsvoorzieningen wordt derhalve niet nodig geacht.

Conclusie
Het aspect water levert geen belemmeringen op voor de verdere planontwikkeling. Er is sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

8. Fysieke belemmeringen

8.1 Kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader
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 (hogedruk) 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.

Doorwerking plan(gebied)
Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het plan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of 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.

Verder ligt er geen 150 kV hoogspanningslijn in de nabijheid van het plangebied.

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

Overige zonering
Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

9. Milieu-hygiënische verantwoording

9.1 Inleiding

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.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen gronden aan de Keur. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

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.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

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).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Het realiseren van woningen valt onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts twee woningen (waarvan één herbouw), wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om de oprichting van slechts drie woningen, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

9.3 Bodem

Toetsingskader
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. De wet 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.

Doorwerking plan(gebied)
Ten behoeve van het planvoornemen is door MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 7 bij de plantoelichting opgenomen.

Bodemonderzoek:
Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Tijdens het onderzoek zijn in de grond geen verhoogde gehaltes en in het grondwater licht verhoogde concentraties barium aangetoond. In het depot is een licht verhoogd gehalte PCB gemeten. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Algemeen wordt opgemerkt dat dit verkennend bodemonderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

Asbestonderzoek:
In het asbestonderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de noordelijke puinverharding (homogeen puin) en de verharding ter plaatse van de puinpad (puin met heterogene bijmengingen) waargenomen. Tijdens het onderzoek is op het noordelijke deel van de locatie geen asbest aangetroffen en is geen sprake van asbestverontreiniging. Ter plaatse van het puinpad is een asbestgehalte boven de norm voor naderonderzoek aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten dient het puinpad nader op asbest onderzocht te worden.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem – na het na de sloop doorlopen van een aanvullend asbest in bodemonderzoek en het treffen van eventueel noodzakelijke vervolgacties – geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

9.4 Geluid (wegverkeerslawaai)

Toetsingskader
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.

Doorwerking plan(gebied)
Wegverkeerslawaai
Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

Hogere waarden
Een hogere waarde is nodig voor de Venushoek. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.5. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat
Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)
De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k dan maximaal 59 - 33 = 26 dB. Een dergelijke gevelwering wordt in het kader van nieuwbouw zeer goed mogelijk geacht zonder dat daarbij (grote) aanvullende voorzieningen nodig zijn. Het bevoegd gezag zal bepalen of een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende gevels noodzakelijk is.

Woon- en leefklimaat
De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.6.1 en 3.6.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Spoorweglawaai
In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai
Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie
Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd. Er hoeft geen hogere waardeprocedure te worden gevolgd.

9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader
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 afstandsstap 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.

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen zijn weliswaar niet exact berekend, maar bedragen respectievelijk minder dan 2,0 en minder dan 5,0 ou_E/m^3 (op basis van de regionale geurkaart) en de afstand vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt dan wel begrenzing van het dierenverblijf is meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidskundige advieswaarde.

In de directe omgeving van het plangebied zijn derhalve geen relevante (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Hierbij wordt opgemerkt dat op grotere afstand dan 50 meter van het op kortste afstand gelegen bouwvlak van onderhavig bestemmingsplan een paardenhouderij aan de Langstraat is gevestigd.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van het plangebied 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.

Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied bevinden zich geen (boom)kwekerijen of fruitteeltbedrijven. Spuitzones zijn om die reden niet aanwezig.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied 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 het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

9.6 Luchtkwaliteit

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

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek 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 project 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 project 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 beoordeelt 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 ontwikke-

ling 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 (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2.

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.

Doorwerking plan(gebied)
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.

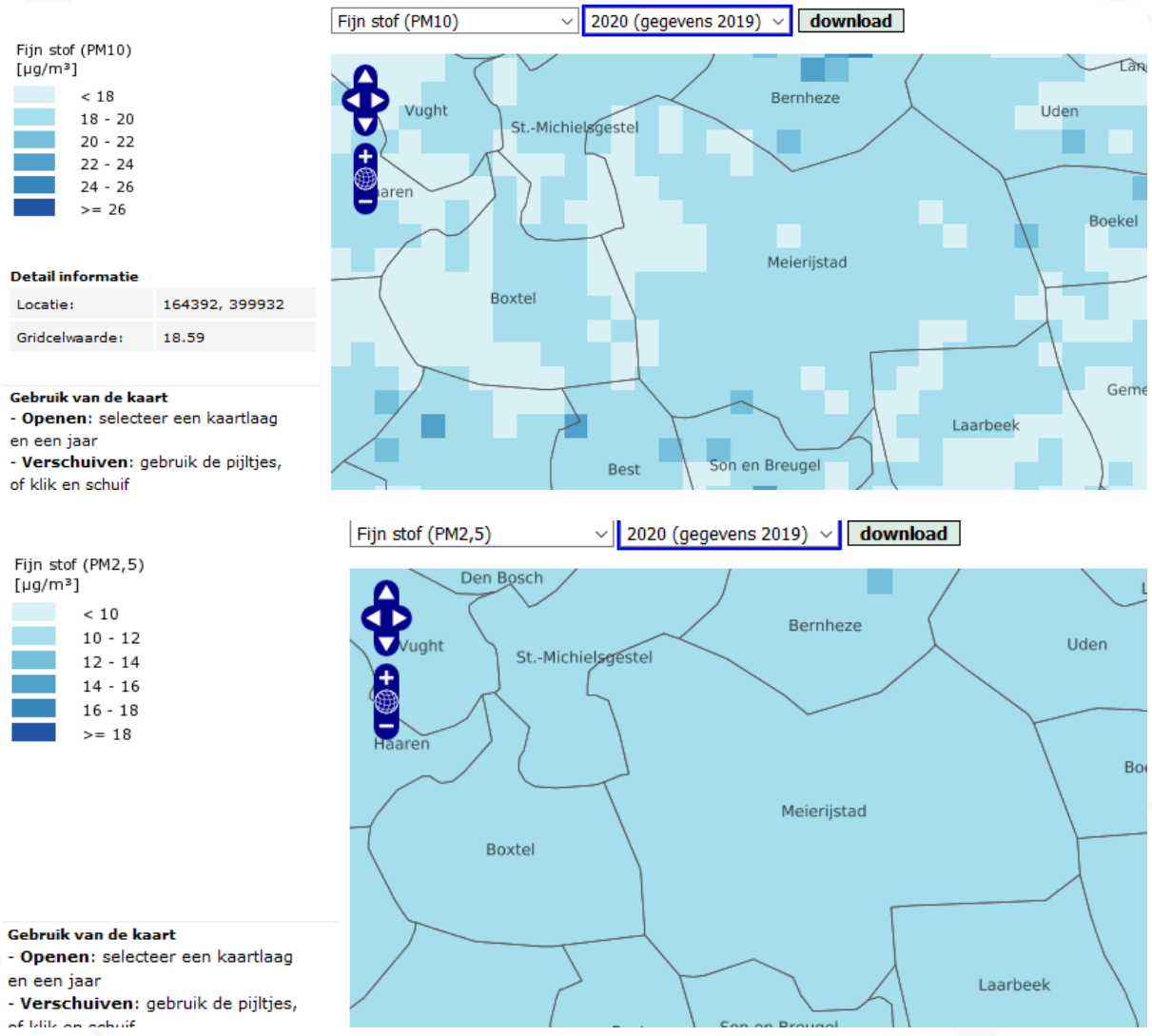
Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

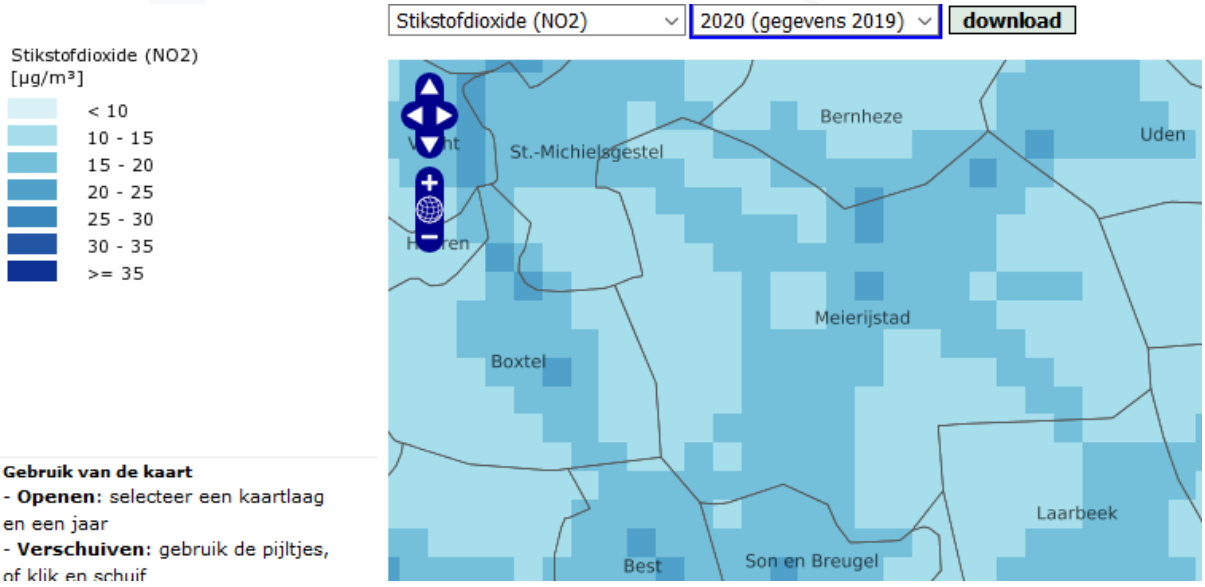
Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect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

Verder geldt dat het plangebied 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.

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ nabij het plangebied weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgen concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)





Het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. 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 (PM_{10}) boven 50 µg/m^3;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m^3
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO_2/m^3).

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

Conclusie
Het bestemmingsplan 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. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

9.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt niet binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Gelet op de ruime afstanden en de kleinschaligheid van het woningbouwproject (één woning) welke wordt gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en zijn er wat dit aspect geen belemmering voor het (bestemmings)plan. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concen-

traties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoönosen aanwezig is.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Stap 1 Endotoxine
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De concentratie endotoxine in het plangebied voldoet aan de adviesnorm van 30 EU/m^3. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies
De ontwikkeling betreft een wijziging naar een woonbestemming en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader
De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat
Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij
Er zijn geen bedrijven met meer dan een diersoort.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf
De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c De afstanden tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen
Binnen een straal van 2 kilometer bevindt een geitenhouderij. Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich geen pluimveehouderijen.

Het planperceel is dus gelegen binnen de afstand van 2 km van twee geitenhouderijen.

Voor de geitenhouderij aan de Boxtelseweg geldt dat er op dit moment geen geiten aanwezig zijn en de eigenaar/exploitant plannen voorbereidt voor een ontwikkeling naar de hoofdactiviteit zorg. Met die ontwikkeling zal de vergunning voor het houden van geiten worden ingetrokken, omdat deze activiteiten niet met elkaar gecombineerd kunnen worden.

Stap 6 Mestbewerking
Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid
Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

Uit het stappenplan blijkt dat overwogen dient te worden om advies van de GGD in te winnen. Initiatiefnemer neemt verder het risico op zich dat de gemeente een lopende procedure stopzet, indien uit aanvullend wetenschappelijk onderzoek blijkt dat sprake is van verhoogde risico's van het wonen in de omgeving van een geitenhouderij en de oorzaken te herleiden zijn tot de aanwezigheid van een geitenhouderij.

9.8 Externe veiligheid

Toetsingskader
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 de 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).

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:
- Besluit externe veiligheid inrichten (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Risiconormering
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).

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: *1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.* Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: *1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.* Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Figuur: wanneer groepsrisico verantwoorden?

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is niet leidend bij de bepaling van de toelaatbaarheid van een (ruimtelijke) ontwikkeling. In de verantwoording van het groepsrisico ligt de nadruk op een integrale weging van wat is / kan worden bereikt en de omvang van de restrisico's.

De gemeente Meierijstad sluit aan bij de principes van het 'Beleidskader groepsrisico' en past de verantwoordingsplicht groepsrisico toe bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen binnen invloedsgebieden van inrichtingen en transportmodaliteiten. Daarnaast wordt de verantwoordingsplicht toegepast bij de verlening bij de verlening van milieubeheervergunningen.

Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het Bevt vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening‘ (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de ‘Circulaire effectafstanden LPG-tankstations’.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
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.

Doorwerking plan(gebied)
Externe veiligheid inrichtingen
Het plan heeft geen verhoging tot gevolg van het aantal mensen dat mogelijk wordt blootgesteld aan veiligheidsrisico. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen die hier invloed op hebben.

Externe veiligheid vervoer
Het plangebied ligt aan de Venushoek. Deze weg is niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De wegen hebben dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Conclusie
Uit inventarisatie blijkt dat het plangebied niet binnen risicocontouren (invloedsgebieden, plasbrandaandachtsgebieden, effectaandachtsgebieden en/of PR 10-6 contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.

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.

10. Mobiliteit; verkeer en parkeren

Verkeer
De ontsluitingen van het plangebied vinden plaats op de Venushoek. Voor de inrit(ten) is een omgevingsvergunning vereist.

Na realisatie van het bouwplan zal het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks c.q. niet significant toenemen ten opzichte het huidige niveau. De voorgestane ontwikkeling leidt in ieder geval niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Venushoek.

Parkeren
Naast een goede ontsluiting streeft de gemeente Meierijstad naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" is op 31 januari 2019 vastgesteld, waarmee aan Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 getoetst dient te worden. Voor het plangebied betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid – minimaal 3,0 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning – op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. De parkeerbehoefte moet namelijk volledig op eigen terrein worden ingevuld.

11. Juridische opzet

11.1 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.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012:

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

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

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

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. 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 bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de aanduiding.

11.3 Toelichting bestemmingen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. een aan huis verbonden beroep;
c. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in artikel 3 lid 6.1;
d. bed en breakfast;
e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
f. ontsluitingswegen;
g. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in artikel 3 lid 1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1:

3.1.2.1 Aantal woningen

Voor het aantal woningen geldt dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan.

3.1.2.2 Ruimte-voor-Ruimte woningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte woning' is een Ruimte-voor-Ruimte woning toegestaan.

3.1.2.3 Yogastudio

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - yogastudio' is een yogastudio met een oppervlak van maximaal 200 m^2 toegestaan.

De voor Waarde – Archeologie 4 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. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

12. Uitvoeringsaspecten

12.1 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.

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 een 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.

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas. Het waterschap gaf te kennen op basis van het huidige beleid geen opmerkingen te hebben op het plan. De provincie plaatste de volgende opmerkingen:

Ruimte-voor-ruimte (IOV art. 3.80)
Gelet op het gebied is het voorstelbaar dat het agrarisch bedrijf stopt en hiervoor in de plaats een of enkele woningen worden gebouwd. De locatie kenmerkt zich als een bebouwingscluster met ruime tussenkavels. De realisering van drie Ruimte-voor-ruimtewoningen is fors, maar staat ons inziens in verhouding tot het saneren van de voormalige agrarische bebouwing. Wel wijzen we u erop dat de Ruimte-voor-ruimte-bewijsstukken uiterlijk vóór de vaststelling van het plan in ons bezit dienen te zijn.

Omgevingskwaliteit (IOV art. 3.5)

Wat opvalt is dat in de toelichting wordt gesproken wordt over vertuining die wordt voorkomen bij de nieuwe woningen, en doorzichten en zichtlijnen die worden behouden. Uit de verbeelding blijkt niet hoe dit gewaarborgd is. Voorts wordt bij de landschappelijke inpassing gesproken wordt over (max.) vier woningen, terwijl op grond van het bestemmingsplan sprake is van drie woningen. Drie woningen achten wij al fors, vier is echter naar ons oordeel te veel voor het plangebied. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Cultuurhistorische waarden (IOV art. 3.29)
De ontwikkeling heeft geen directe negatieve impact op de erfgoedwaarden van het gebied, en de ontwikkeling achten we ook wat dat betreft aanvaardbaar. Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is echter ook mede gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, en stelt regels ter bescherming van deze waarden en kenmerken van het gebied. Wij verzoeken u hier aandacht aan te besteden.

De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in de plantoelichting en het landschappelijk inpassingsplan.

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 eenieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Omgevingsdialoog
Vanuit de directe omgeving van het plangebied heerst geen negatieve grondhouding ten opzichte van onderhavige planontwikkeling.

13. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieu-hygiënische effecten van het plan. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Gemeente gaf in het principebesluit te kennen dat het plan aan enkele voorwaarde diende te voldoende om de volledige medewerking te verkrijgen. Hieronder zijn deze voorwaarden nogmaals opgesomd en cursief van een korte reactie voorzien.

1. Kwaliteitsverbetering:

a. Bij de bestaande woning aan de Venushoek 38 maximaal 200 m^2 aan bijgebouwen kan blijven behouden ten behoeve van een yogastudio.
Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is met een specifieke aanduiding en daaraan gekoppelde regels het gebruik als yogastudio binnen een oppervlak van maximaal 200 m2 planologisch-juridisch geregeld.

b. De voormalige bedrijfsbebouwing (ca. 2.000 m^2) in zijn geheel wordt gesloopt en omliggende verharding wordt verwijderd, waarbij is verzekerd dat de aanwezige bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht.
In de planregels is planologisch-juridisch vastgelegd dat uitviering gegeven dient te worden aan het landschappelijk inpassingsplan.

c. Voor de maximaal drie op te richten Ruimte voor Ruimte-woningen een certificaat van de verkregen bouwtitels van de Ruimte voor Ruimte-ontwikkelmaatschappij wordt overlegd.
Initiatiefnemer heeft een drietal bouwtitels gekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.

d. De Ruimte voor Ruimte-woningen worden compact gesitueerd, waarbij doorzichten blijven behouden, volgens een nader te overleggen stedenbouwkundig plan.
Op de verbeelding (middels drie bouwvlakken) en in het landschappelijke inpassingsplan is terug te zien dat de Ruimte-voor-Ruimte woningen compact worden gesitueerd, waarbij doorzichten behouden blijven.

e. De oppervlakte van bijgebouwen bij de Ruimte voor Ruimte-woningen maximaal 150 m^2 bedraagt en dat uitbreiding van de oppervlakte in bijgebouwen niet is toegestaan.
Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan en de hieraan gekoppelde planregels is per woning een bouwvlak met deze maximale maatvoering opgenomen.

f. Voor zowel de bestaande woning als voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen de bestemming 'Wonen' wordt opgenomen met een passende begrenzing.
Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is alleen 'Wonen' als enkelbestemming opgenomen.

g. De Ruimte-voor-Ruimte woningen dienen landschappelijk te worden ingepast met streekeigen soorten volgens een nader te overleggen plan. De beplanting dient

duurzaam in stand te worden gehouden. De aanwezige volwassen bomen rondom het plangebied dienen te worden behouden.
Een landschappelijk inpassingsplan is onderdeel van onderhavig planvoornemen, en is toegevoegd als bijlage 2 van deze toelichting op het bestemmingsplan.

2. Doorvertaling in bestemmingsplan:

a. De onder 1 genoemde bestemming(en) worden vertaald in de herziening 'Landelijk gebied, herziening Venushoek 38'
Onderhavig document betreft de toelichting van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Venushoek 38'

b. De regels t.a.v. 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herijking' zijn onverminderd van toepassing op de bestemming 'Wonen'.
Onderhavig document betreft de toelichting van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Venushoek 38', waarin rekening is gehouden met deze voorwaarde.

Slotconclusie is dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming 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.