

Regels Bestemmingsplan

‘Landelijk gebied, herziening Lieseind 8’

Februari 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	13
 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	 15
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap.....	15
Artikel 4 Wonen.....	33
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen.....	41
Artikel 6 Groen – Landschapselement.....	42
 Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	 44
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling.....	44
Artikel 8 Algemene bouwregels.....	44
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	44
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels.....	45
 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	 47
Artikel 11 Overgangsrecht.....	47
Artikel 12 Slotregel.....	47
 Bijlage 1 Bedrijvenlijst	
Bijlage 2 Waardering Cultuurhistorie	
Bijlage 3 Rapport Cultuurhistorie	
Bijlage 4 Landschappelijke inpassing	
Bijlage 5 Wet natuurbescherming	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Lieseind 8' met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGS000BP0062019P-ON01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 AAB:

stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf:

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden, fokken of veredelen van dieren;

1.7 agrarisch bouwvlak:

een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap;

1.8 agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van landbouwdieren. Onder agrarisch gebruik wordt ook verstaan het hobbymatig gebruik van de gronden voor het houden van boerderijdieren zoals koeien, paarden, schapen en geiten;

1.9 agrarisch verwant bedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn pensionstalling, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs en proefbedrijven;

1.10 archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

1.11 ander bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.13 bed & breakfast:

een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.14 bedrijf:

een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van opslag- en administratie;

1.15 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfsbebouwing ten dienste van een veehouderij:

bedrijfsbebouwing ten dienste van een veehouderij te weten:

1. gebouwen in gebruik voor de huisvesting van vee (niet zijnde hobbyvee);
2. gebouwen in gebruik ten behoeve van de uitoefening van de (intensieve) veehouderij in de brede zin (zoals bijvoorbeeld een machineberging waarin de machines die gebruikt worden ten behoeve van de veeteelt zijn of worden gestald);
3. bouwwerken voor de opslag van mest.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.19 beroep of bedrijf aan huis:

het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.20 bestaand:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking:

het bestemmingsplan Landelijk gebied, Herijking met kenmerk NL.IMRO.0844.BPLandelijkgebied-VG01 van de gemeente Schijndel.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.25 bijbehorend bouwwerk:

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

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of

ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

1.26 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.28 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

1.29 bouwmassa:

een complex van aaneengebouwde bouwwerken

1.30 bouwperceel:

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.31 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak:

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

1.33 bouwwerk:

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

1.34 cultuurhistorische waarden en kenmerken:

waarden en kenmerken van een gebied 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;

1.35 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.37 ecologische verbindingszone:

langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

1.38 ecologische waarden:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.39 extensief agrarisch grondgebruik:

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

1.40 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.41 gebouw:

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

1.42 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.43 geurgevoelige objecten:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.44 groenblauwe mantel:

gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water;

1.45 grondgebonden veehouderij:

veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

1.46 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven / boomkwekerijen, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

1.47 hoofdgebouw:

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

1.48 horeca:

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

1a Lichte daghoreca:

horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca:

Horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

2 Middelzware horeca:

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

3 Zware horeca:

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

4 Logiesverstrekker:

Horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

1.49 hoveniersbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

1.50 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.51 huisvesting van tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.52 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij, viskwekerijen, slakkwekerijen en wormenkwekerijen;

1.53 kamerverhuur

het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

1.54 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.55 kampeerplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.56 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.57 kinderboerderij:

dagrecreatieve voorziening waar boerderijdieren worden gehouden voor de educatie van kinderen, al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen en ondersteunende horeca;

1.58 kleinschalig kamperen:

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, waarbij het aantal toegestane kampeermiddelen is beperkt tot het in de regels genoemde maximum;

1.59 landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha en zonder een agrarische productiefunctie;

1.60 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.61 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.62 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.63 maatschappelijke voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd / kinder / ouderen / gehandicaptenopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven, sport-, spel- en speelvoorzieningen;

1.64 manege:

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden;

1.65 mestbewerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals door droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygienisatie of indamping van mest.

1.66 mestverwerking:

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan;

1.67 minicamping:

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

1.68 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.69 nevenfunctie/nevenactiviteit:

activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag en verbrede landbouw, niet zijnde een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

1.70 nieuwvestiging agrarisch bedrijf:

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die niet is voorzien van een bouwvlak;

1.71 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.72 omschakeling agrarisch bedrijf:

het geheel, dan wel in overwegende mate overstappen van een van de volgende agrarische bedrijfsvormen in een andere, ook in de opsomming genoemde bedrijfsvorm

1. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
2. een intensieve veehouderij;
3. een gemengd bedrijf (combinatie van grondgebonden bedrijfstak en intensieve veehouderijtak);
4. een glastuinbouwbedrijf;
5. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;

1.73 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;

1.74 ondergeschikte horeca:

een horecavoorziening, gericht op het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse, bereide etenswaren, binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is, waarvan door de vorm en omvang duidelijk herkenbaar is dat de horecavoorziening slechts een ondergeschikt onderdeel is van en voortkomt uit de hoofdfunctie en niet is gericht op het aantrekken van bezoekers; het houden van bijeenkomsten van persoonlijke aard zoals feesten en partijen niet is toegestaan;

1.75 ondersteunende horeca:

het ter plaatse nuttigen van etenswaren en dranken, die worden aangeboden als ondersteuning van een nevenfunctie bij een andere dan als horeca bestemde hoofdfunctie, waarbij er een directe relatie is tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie. Dit geldt voor recreatiebedrijven (t.b.v. eigen dag- of verblijfgasten) en voor agrarische bedrijven (bijv. consumpties bij een rondleiding op een bedrijf, bij boerengolf, bij een workshop, of bij proeven van producten van het bedrijf);

1.76 overig niet grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van grondgebonden en intensieve veehouderij, grondgebonden agrarisch bedrijf of glastuinbouwbedrijf valt, zoals gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen, slakkwekerijen en wormenkwekerijen;

1.77 overkapping/carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.78 overtollige bebouwing:

bebouwing die niet in gebruik is ten behoeve van de hoofdfunctie en/of de nevenactiviteit of, in het geval van functiewijziging, bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe hoofdfunctie;

1.79 paardenhouderij:

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard; hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan;

1.80 peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.81 pensionstalling:

een agrarisch verwant bedrijf, waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden of het berijden ervan. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van paarden. Onder pensionstalling wordt geen manege verstaan;

1.82 plattelandswoning:

een woning gelegen op het bouwvlak van/bij een (agrarisch) bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf, die door een derde mag worden bewoond en volgens de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van het bedrijf;

1.83 productiegebonden detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een (agrarisch) bedrijf, dat die goederen teelt/vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.84 productiegebonden paardenhouderij:

een paardenhouderij, waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het fokken, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

1.85 recreatief medegebruik:

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.86 rijbak

een onoverdekt al dan niet omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of een ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden, pony's of andere daarmee gelijk te stellen dieren en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.87 routegebonden horeca:

horeca, ondergeschikt aan de ter plaatse positief bestemde hoofdfunctie, in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken, zwak-alcoholische dranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn;

1.88 schuilgelegenheid:

een overdekte ruimte die direct, hetzij indirect, met de grond is verbonden waarvan het/de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierwelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit te lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter;

1.89 showroom

uitstallingsruimte ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen, en/of leveren van goederen;

1.90 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.91 statische (binnen)opslag:

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen;

1.92 streekgebonden producten:

producten, gemaakt met grondstoffen die als streek eigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

1.93 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 7 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 7 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen);
- overig tijdelijk: vraatnetten, hagelnetten en boomteelthekken, zolang de teelt het vereist met een maximum van 7 maanden, waarbij de constructiepalen permanent aanwezig mogen zijn;

1.94 tiphoogte

de masthoogte plus de helft van de rotordiameter;

1.95 Toename stikstofdepositie:

Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een (agrarisch) bedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die conformeert met een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Wet natuurbescherming, zoals in de bij deze regels behorende bijlage 5 is opgenomen.

1.96 trekkershut:

een klein vrijstaand houten gebouw/ blokhut, zonder eigen sanitaire voorzieningen of met eenvoudige sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

1.97 veehouderij:

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten en pluimvee;

1.98 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.99 verbrede landbouw:

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

1.100 verhard:

een verharding, bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen;

1.101 vloeroppervlak(te):

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.102 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

1.103 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aangemerkt als voorgevel.

1.104 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.105 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.106 vormverandering bouwvlak:

wijziging van de begrenzing van een agrarisch bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.107 water:

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

1.108 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

1.109 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

1.110 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

1.111 werk:

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.112 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.113 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.114 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.115 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet;

1.116 (woon)boerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.117 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

1.118 zijdelingse perceelsgrens:

zijdelingse (bouw)perceelsgrens: de perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde;

1.119 zorgvuldige veehouderij:

een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluit en van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 de afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;
- b. extensief agrarisch grondgebruik;
- c. een bedrijf of beroep aan huis;
- d. nevenactiviteiten;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- f. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, te weten de groenblauwe mantel;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. erfbeplanting;
- k. tuinen;
- l. onverharde paden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. 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 3.1.1:

a. Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan.

b. Type agrarisch bedrijf

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

- ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' een grondgebonden veehouderij.

c. Ruwvoeropslag

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag' vindt uitsluitend opslag van ruwvoer plaats.

d. Productiegebonden detailhandel

Voor productiegebonden detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. ten dienste van het agrarisch bedrijf is productiegebonden detailhandel toegestaan als nevenactiviteit;
2. de totale vloeroppervlakte aan productiegebonden detailhandel mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat ter plaatse van een bebouwingsconcentratie productiegebonden detailhandel is toegestaan tot een oppervlakte van 100 m²;
3. de activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

e. Statische (binnen)opslag

Voor statische (binnen)opslag gelden de volgende bepalingen:

- a. statische (binnen)opslag, niet zijnde opslag van brandgevaarlijke goederen, is toegestaan als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf;
- b. de totale vloeroppervlakte aan statische (binnen)opslag mag niet meer dan bedragen dan 1.000 m²;
- c. de activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

f. Mestbewerking

- a. de aanwezige mestbewerking is in de bestaande omvang toegestaan;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is verboden;
- c. uitgezonderd van het bepaalde onder b zijn:
 1. mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest binnen een bouwvlak voor een veehouderij. De bewerking van ter plaatse geproduceerde mest maakt deel uit van de agrarische bedrijfsvoering;
 2. mestbewerking van elders geproduceerde mest, indien er sprake is van mestvergisting van samenwerkende melkruondveehouders tot een maximale capaciteit van 25.000 ton/jaar. Hierbij gelden de voorwaarden dat:
 - i. de locatie goed is ontsloten;
 - ii. de op-, overslag en verwerking van producten niet in de openlucht plaatsvindt;
 - iii. in de gevallen waarbij er een verdere bewerking van de mest plaatsvindt, moet worden voldaan aan het vereiste dat ten minste 50% van het volume van de mest wordt omgezet in loosbaar water teneinde vrachtbewegingen te beperken en de ontwikkeling inpasbaar is in de omgeving.

g. Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

h. Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast is niet toegestaan.

i. Tuinen

Het inrichten van gronden, grenzend aan een woning, als tuin, is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1 is verleend. Bestaande tuinen worden geacht te zijn aangelegd met een vergunning als bedoeld in 3.6.1.

j. Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (geen bouwwerken zijnde) zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan;
3. lage en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (bouwwerken zijnde) en overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het 'bouwvlak' toegestaan en buiten het 'bouwvlak' uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.4.8.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor bebouwing bij agrarische bedrijven gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak, tenzij anders bepaald;
- c. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is;
- d. bouwen ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- e. nieuwe bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf of een nog te ontwikkelen reëel agrarisch bedrijf, onder de voorwaarde dat bestaande bedrijfsbebouwing (die in gebruik is voor statische (binnen)opslag) eerst wordt aangewend ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag' zijn uitsluitend voorzieningen ten behoeve van de opslag van ruwvoer toegestaan.

3.2.2 Gebouwen algemeen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de afstand van gebouwen bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

3.2.4 Bedrijfsbebouwing veehouderij

Voor bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij geldt het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte van bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan van in totaal 100 m² aan bedrijfsbebouwing.

3.2.5 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°;
- e. de dakhelling bedraagt maximaal 60°.

3.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor bijgebouwen, bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen, bij bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;

- d. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt maximaal 15 m.

3.2.7 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak

Voor andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van sleufsilos bedraagt maximaal 3 m, met dien verstande dat sleufsilos niet zijn toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van -stapmolens en langeercirkels bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte van mestbassins bedraagt maximaal 8,5 m;
- d. de bouwhoogte van torensilos, voedersilos, melksilos, mestsilos en warmtebuffers mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat de afstand tot de grens van het 'bouwvlak' minimaal 5 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
 - 1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
 - 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;
- f. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 4,5 m;
- g. de bouwhoogte van boomteelthekken bedraagt maximaal 3 m.
- h. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal:
 - 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
 - 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- i. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m.
- j. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- k. de bouwhoogte van nestgelegenheden voor vogels bedraagt maximaal 8 m.
- l. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden;
- m. voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 5 m;
 - b. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m²;
- n. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 - b. de afstand tot (bedrijfs)woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m.
- o. de bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 32 m;
- p. reclame-uitingen zijn toegestaan in de vorm van een reclamebord (naam en aard van het bedrijf), daarbij gelden de criteria uit de Welstandsnota 2018 Meierijstad of een nieuwere welstandsnota die deze vervangt.

3.2.8 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder de (bedrijfs)woning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ondergronds bouwen is niet toegestaan onder gebouwen die zijn bedoeld voor de huisvesting van dieren;
- b. ondergronds bouwen is alleen toegestaan in de vorm van maximaal 1 bouwlaag tot maximaal 3,5 m onder peil;
- c. ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de contouren van de buitengevels van het gebouw;
- d. de inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd behoort niet tot de inhoud van een gebouw en wordt ook niet meegerekend bij 3.2.6 onder c.

3.2.9 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

3.2.10 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- a. op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van perceelsafscheidingsen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1 m;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van andere bouwwerken, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m;
- c. rijbakken buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn niet toegestaan;
- d. schuilgelegenheden zijn niet toegestaan, met dien verstande dat, in afwijking van het bepaalde in 3.2.3, bestaande schuilgelegenheden zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum gelden.

3.2.11 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingsen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning grotere goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.6 onder a en b, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goot- en/of bouwhoogte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 7,5 m;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 m;
- d. de grotere goot- en/of bouwhoogte is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- f. het bevoegd gezag kan voor het bepaalde onder a, d en e verplichten om advies in te winnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

3.4.2 Omgevingsvergunning grotere afstand tussen bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.7. en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de (bedrijfs)woning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

3.4.3 Omgevingsvergunning grotere inhoud woning in het kader van verduurzaming

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.6 en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

3.4.4 Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder c teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- d. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarde.

3.4.5 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.10 onder a en b, voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamenteën, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de herbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak of bouwperceel;
- b. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
- c. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- d. er is geen sprake van een toename van het aantal woningen;
- e. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- f. de maatvoering van de woning sluit aan op het bepaalde in 3.2.6;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- h. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied aanwezige waarden.

3.4.6 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor herbouw van bebouwing ten behoeve van nevenfuncties, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het is niet mogelijk of gewenst deze nevenfuncties in de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak te realiseren;
- b. sloop en nieuwbouw is niet toegestaan bij bebouwing die aangeduid is als karakteristieke bebouwing;
- c. het volume en oppervlakte van de te herbouwen gebouwen mag niet worden vergroot;
- d. de nieuwbouw is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- e. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
- f. de nieuwbouw mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.4.7 Omgevingsvergunning perceelsafscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.11 onder a teneinde perceelsafscheidingen toe te staan met een bouwhoogte die niet meer bedraagt dan 1,5 m, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er is sprake van een vrije onderdoorgang voor in het wild voorkomende kleine zoogdieren;
- b. er is sprake van een passende landschappelijke inpassing met een passende haagbeplanting.

3.4.8 Omgevingsvergunning bedrijfsbebouwing ten behoeve van veehouderij

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 teneinde uitbreiding van bedrijfsbebouwing ten behoeve van de ter plaatse aanwezige veehouderij toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de Nadere regels Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij zoals op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het moment dat het besluit wordt genomen;
- b. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving, gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving;
- c. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

3.4.9 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder i teneinde buiten het 'bouwvlak' bouwwerken in de vorm van lage en hoge

tijdelijke alsmede overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
 - b. de oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 2 ha bedragen;
 - c. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
 - d. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
 - e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.4.10 Omgevingsvergunning bedrijfsbebouwing ten behoeve van veehouderij vergunning voor ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.9 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of van een bestaand bouwperceel bedragen met een absoluut maximum van 150 m²;
- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m¹ te bedragen behalve als de bestaande gebouwen dicht op de as van de weg staan; dan is deze afstand bepalend;
- c. het bouwwerk dient geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
- d. afhankelijk van de situatie kan een landschappelijke inpassing worden geëist;
- e. de inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud.

3.4.11 Omgevingsvergunning voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 m bouwdiepte.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.9 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder c;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- d. woondoeleinden en het bewonen van bedrijfsruimte, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen volgens de definitie 'woning';
- e. huisvesting van werknemers;
- f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwwak' overschrijdt;

- g. het binnen gebouwen gebruiken van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- h. mestbe- en -verwerking en -vergisting, met uitzondering van het bepaalde in 3.1.2 onder e;
- i. het houden van vee voor zover het gebouwen betreft die op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, niet in gebruik zijn voor de huisvesting van vee of de opslag en stalling ten behoeve van de veehouderij;
- j. het houden en / of fokken van pelsdieren en konijnen als bedrijfsmatige activiteit;
- k. handelingen en / of activiteiten waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar).

3.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

Het gebruik van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken voor een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is.
- c. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- d. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
- g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
- l. beroepen of bedrijven aan huis in vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom en productiegebonden detailhandel als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen, of in de vorm van horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen) zijn niet toegestaan.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaardelijke verplichting:

- a. het bedrijfsp perceel is landschappelijk ingepast, conform de bij de regels toegevoegde 'Bijlage 4, landschappelijke inpassing';
- b. de landschapselementen aangeduid in voorgenoemde bijlage dienen zo spoedig mogelijk na vaststelling van het plan te worden geplant, doch in elk geval in het eerste plantseizoen ná gebruiksgereed komen van de in dit plan beoogde bebouwing.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning tuinen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen, teneinde gronden grenzend aan een binnen het plangebied gelegen woning, in te kunnen richten als tuin, mits aan het volgende wordt voldaan:

- a. de aanleg en inrichting geschieden op een, binnen het landschap passende wijze, afgestemd op het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan;
- b. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarde.

3.6.2 Omgevingsvergunning nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder b voor het toestaan van nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- e. de agrarische functie op het bouwvlak blijft als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar;
- f. nevenfuncties mogen uitsluitend worden uitgeoefend binnen het bouwvlak;
- g. detailhandel in het kader van/ten behoeve van de nevenfuncties, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- h. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 - 1. agrarisch technisch hulpbedrijven, agrarische verwante bedrijven tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 600 m², tenzij het agrarische bedrijf ligt binnen de Groenblauwe mantel;
 - 2. zorgboerderijen, kinderboerderijen, maatschappelijke en culturele voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
 - 3. dagrecreatie tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
 - 4. niet-agrarische activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 600 m²;
 - 5. ondersteunende horeca met een oppervlakte van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlakte van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m² separaat afgebakende binnenruimte. Beëindiging van horeca-activiteiten en/of nevenfunctie vindt plaats om uiterlijk 19.00 uur. Per vestiging is maximaal 4 keer per jaar ontheffing van deze sluitingstijd mogelijk na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders;
 - 6. een (boeren)terras bij ondersteunende horeca met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- i. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale oppervlakte aan nevenfuncties, exclusief statische (binnen)opslag, niet meer bedragen dan 1.200 m²;
- j. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- k. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- l. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- m. de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- n. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

3.6.3 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder g teneinde een bed & breakfast in een deel van een woning en/of bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;

- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
- d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

3.6.4 Omgevingsvergunning kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder d en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande (bedrijfs)woning;
- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de (bedrijfs)woning te worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
- c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

3.6.5 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder b teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij, toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
 - 1. de nevenactiviteit behoort tot maximaal milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 Bedrijvenlijst genoemde activiteiten;
 - 2. de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m²;
 - 3. de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

- e. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.6 Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder g ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10^{-6} risicocontour de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- b. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.7 Omgevingsvergunning plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen teneinde het gebruik van een bestaande voormalige bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. herbestemming tot de bestemming 'Wonen' is niet mogelijk vanwege de milieusituatie van het bijbehorende eigen bedrijf (ook een bedrijf met een mengvorm van agrarische activiteiten gecombineerd met verbrede activiteiten valt hieronder);
- b. er is sprake van een legale situatie, zowel voor de bedrijfswoning(en) als het agrarisch bedrijf;
- c. er is sprake van een bestaand en in gebruik zijnde levensvatbaar agrarisch bedrijf, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
- d. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning. Ten behoeve van de toetsing van de normen voor geur en geluid stelt het bevoegd gezag een beleidsregel vast;
- e. de milieueffecten van de omliggende bedrijven mogen op het moment van de aanvraag gelet op het woon- en leefklimaat, geen belemmering vormen voor een eventuele omzetting naar burgerwoning op een later moment;
- f. de toekenning van de aanwijzing tot plattelandswoning mag niet leiden tot het oprichten van een extra bedrijfswoning (cumulatie);
- g. nieuwe bedrijfsgebouwen en/of nieuwe emissiepunten zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de gevel van de plattelandswoning.
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.6.8 Omgevingsvergunning gebruik bedrijfsbebouwing veehouderij

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a teneinde toe te staan dat bestaande bebouwing ten behoeve van de ter plaatse aanwezige veehouderij wordt gebruikt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de Nadere regels Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij zoals op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het moment dat het besluit wordt genomen;
- b. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving, gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving;

- c. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % , tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

3.6.9 Omgevingsvergunning landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.2. ten behoeve van de wijziging van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze regels, waarbij het gewijzigde plan minimaal gelijkwaardig dient te zijn aan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 4 bij deze regels.

3.6.10 Omgevingsvergunning toename stikstofdepositie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1. onder l en handelingen en/of activiteiten waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) toestaan indien:

- a. Toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet leidt tot een overschrijding van de kritische depositiewaarde van de habitats ter plaatse of;
- b. Toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en) wordt gesaldeerd door een in ieder geval gelijkwaardige afname van depositie uit andere bronnen;
- c. Toename van stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied is toegestaan onder voorwaarden dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast. Deze kenmerken worden niet aangetast als op grond van de Wet natuurbescherming een vergunning is verleend danwel deze op grond van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Omgevingsvergunningplicht

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 3.7.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.7.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.

Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.7.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
- het aanbrengen van verhardingen; - het aanleggen van landschapslelementen;	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1 bij de aanduiding omschreven waarden;

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak', deze noodzakelijkheid dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- voor veehouderijen is vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan.
- er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging; indien sprake is van vergroting van een intensieve veehouderij, dan dient minimaal 10% van het totale bouwvlak te worden aangewend voor landschappelijke inpassing;
 - verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 - zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
 - er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;

- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- h. het aangepaste 'bouwvlak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen;
- i. voor een veehouderij gelden aanvullend op het bepaalde onder a tot en met i nog de volgende voorwaarden:
 - 1. er moet voldaan zijn aan de Nadere regels Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij zoals op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn vastgesteld, zoals deze gelden op het moment dat het besluit wordt genomen;
 - 2. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving, gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving;
 - 3. er is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - 4. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - 5. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
- j. de wijziging leidt niet tot een toename van stikstofdepositie.

3.8.2 Wijziging t.b.v. vergroting bouwvlak voor de opslag van ruwvoer buiten een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' voor het oprichten van sleufsilo's, kuilvoerplaten of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer buiten een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. de bouw noodzakelijk is in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- c. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de sleufsilo's, kuilvoerplaten of voorzieningen voor de opslag van ruwvoer binnen het bestaande bouwvlak op te richten;
- d. de afstand van kuilvoerplaten en/of sleufsilo's tot het bestaande bouwvlak niet meer mag bedragen dan 25 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van kuilvoerplaten, en/of sleufsilo's niet meer mag bedragen dan 0,5 ha;

3.8.3 Wijziging t.b.v. omschakeling naar productiegerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'paardenhouderij' mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dit dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag maximaal 1,5 ha bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van een rijhal mag niet meer bedragen dan 1500 m²;
- e. rijbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;

- f. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- g. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
 - 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 - 3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - 4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 - 5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmasa en architectonische kwaliteit);
 - 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- i. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- l. het aangepaste 'bouwvlak' wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen;
- m. de wijziging leidt niet tot een toename van stikstofdepositie.

3.8.4 Wijziging t.b.v. wonen met inbandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen met een aanduiding 'opslag', teneinde – naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inbandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 6.9.7 uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herijking' van de voormalige gemeente Schijndel;
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- d. voor opslag gelden de volgende specifieke bepalingen:
 - 1. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
 - 2. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor deze activiteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
 - 3. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbepanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- i. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- l. de wijziging leidt niet tot een toename van stikstofdepositie;
- m. de regels van Artikel 4 worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat de aanduiding 'opslag' wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden dat uitsluitend inpandige statische opslag is toegestaan.

3.8.5 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming (deels) wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarden, waaronder langgevelboerderijen, woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- b. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de bebouwde oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning;
 1. indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan toepassing worden gegeven aan het bepaalde in de artikelen 4.4.6, 4.4.7 en 4.4.8 met in achtneming van het bepaalde in artikel 4.4.9.
 2. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan; de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- e. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- f. voor woningsplitsing gelden de volgende aanvullende regels:

1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij panden die aangetoond cultuurhistorische of monumentale waarden hebben, al dan niet aangeduid in een bestemmingsplan;
 2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
 3. er dient met behulp van een bouwhistorisch onderzoek aangetoond te worden dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding of het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden; hiervoor wordt advies gevraagd aan deskundigen, zoals de Monumentencommissie;
 4. het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast;
 5. de bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
 6. de woningen dienen (na de splitsing) een inhoud te hebben van minimaal 450 m³ per woning;
 7. er wordt een bouwperceel op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
 8. splitsing van een woning is alleen toegestaan, indien het agrarische of niet-agrarische bedrijf wordt beëindigd. Dit geldt niet voor bedrijven aan huis.
- g. aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van gezondheid, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie;
 - h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
 - i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
 - k. de wijziging leidt niet tot een toename van stikstofdepositie;
 - l. de regels van Artikel 4 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.6 Wijziging naar wonen met recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen, met een recreatieve nevenactiviteit, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van de gezamenlijke recreatieve nevenactiviteiten (bebouwd en onbebouwd) bedraagt, uitgezonderd de standplaatsen voor kampeermiddelen, maximaal 5000 m²;
- c. het hergebruik dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. het bepaalde in 6.9.7 uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herijking' van de voormalige gemeente Schijndel is van toepassing voor zover het gaat om de wijziging naar Artikel 26 Wonen van datzelfde plan;
- e. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- f. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt het volgende:
 1. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie bed & breakfast, kampeermiddelen e.d.;
 2. kleinschalig logeren in de vorm van appartementen en/of gastenkamers is toegestaan met een slaapvoorziening voor maximaal 50 bedden;
 3. bij groepsaccommodatie zijn maximaal 50 bedden toegestaan;
 4. voor kampeermiddelen gelden de bepalingen uit 3.6.4;
- g. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
 1. maneges zijn niet toegestaan;

2. hotels, conferentievoorzieningen en wellness zijn niet toegestaan;
3. ten behoeve van de activiteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
4. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de recreatieactiviteit gerelateerde vorm, tot een omvang van 200 m²;
- h. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd, waarin de economische en milieukundige duurzaamheid van de voorgenomen wijziging wordt onderbouwd, waarbij in elk geval wordt aangetoond, welke bestaande gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- i. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan; het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om wijziging;
 2. verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het 'bouwvlak' bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
 5. bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, bouwmassa en architectonische kwaliteit);
 6. er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden;
 7. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 8. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- k. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- l. er moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- o. de wijziging leidt niet tot een toename van stikstofdepositie;
- p. de regels van artikel worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat de aanduiding 'recreatieve nevenactiviteit' wordt toegevoegd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, conform de definitie 'woning';
- b. beroep of bedrijf aan huis;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en de overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a. Aantal woningen

Voor het aantal woningen geldt het volgende:

1. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.
2. 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.

b. Beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de woning en/of bijbehorende bouwwerken;
2. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is.
3. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
4. maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
5. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
6. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
7. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
8. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
9. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
10. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
11. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
12. beroepen of bedrijven aan huis in vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom of in de vorm van horeca zijn niet toegestaan.

c. Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor bebouwing bij woningen gelden de volgende bepalingen

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeven van deze bestemming;
- b. het aantal bestaande woningen mag niet toenemen;

- c. herbouw van woningen mag uitsluitend op de bestaande fundering plaatsvinden;
- d. Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.2.2 Woningen

Voor woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud van de woning reeds groter is, geldt deze inhoud als maximum;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.;
- d. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- f. Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de (bedrijfs)woning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij een woning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak óf, indien er geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestaande bouwperceel opgericht te worden;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per woning bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 - 1. indien de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' opgenomen is, geldt de ter plaatse aangegeven oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw de woning bedraagt maximaal 15 m;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van antennes voor zendamateurs mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
 - 1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
 - 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. met uitzondering van:
 - 1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning;
 - 2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
- e. voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende bepalingen:

1. overkappingen dienen binnen het bouwvlak of, indien aanwezig binnen de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 m;
 3. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
- f. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning gelden de volgende bepalingen:
1. onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak of, indien aanwezig, binnen de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd.
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
 3. de afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m;
- g. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

4.2.5 Afwijkingsregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Herbouw van een woning buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het herbouwen van een woning of (deel van de) woonboerderij buiten de bestaande fundamente, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. de herbouw vindt plaats binnen het bestemmingsvlak 'Wonen';
- b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
- c. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- d. de in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast;
- e. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).
- f. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- g. er geen sprake is van een toename van het aantal woningen.
- h. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- i. de maatvoering van de woning sluit aan op het bepaalde in artikel 4.2.2;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

4.4.2 Grotere afstand tussen woning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2.3 en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de (bedrijfs)woning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

4.4.3 Grotere inhoud woning in het kader van verduurzaming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

4.4.4 Ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of van een bestaand bouwperceel bedragen met een absoluut maximum van 150 m²;
- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m¹ te bedragen behalve als de bestaande gebouwen dichter op de as van de weg staat; dan is deze afstand bepalend;
- c. het bouwwerk dient geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
- d. afhankelijk van de situatie kan een landschappelijke inpassing worden geëist;
- e. de inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud.

4.4.5 Ondergronds bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 10 m bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.4 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

4.4.6 Grotere inhoud van een woning (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2, en een grotere inhoud van een woning toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake meer van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, uitgezonderd bedrijven aan huis;
- b. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- c. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- d. voor de eerste 750 m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,5 m³;
- e. voor iedere m² boven de 750 m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,35 m³;
- f. de maximale inhoud van een woning na toepassing van deze regeling (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken), bedraagt 1.000 m³.

4.4.7 Grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b, en een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;

- b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- c. voor iedere m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 m²;
- d. de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 m²;
- e. de overige bepalingen uit artikel 4.2.3 blijven onverminderd van toepassing.

4.4.8 Grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor het hobbymatig houden van vee (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b voor extra oppervlak aan bijbehorende bouwwerken voor het hobbymatig houden van vee, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning heeft een bouwperceel met een minimale oppervlakte van 1 hectare;
- b. het aantal bijbehorende bouwwerken voor het hobbymatig houden van dieren dat toegestaan wordt op grond van deze regeling, bedraagt niet meer dan 1 per woning;
- c. het betreft een dierenverblijf voor het hobbymatig houden van vee;
- d. er wordt vrijgekomen (agrarische) bebouwing gesloopt waarbij 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- f. de maximale oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk (dierenverblijf) bedraagt niet meer dan 50 m²;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel bedraagt na realisatie van het bijbehorende bouwwerk niet meer dan de maximale oppervlakte van 150 m², dan wel de toegelaten maximale oppervlakte van 300 m², indien er toepassing gegeven is aan artikel 4.4.7;
- h. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- i. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
- j. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- k. de overige bepalingen uit artikel 4.2.3 blijven onverminderd van toepassing.

4.4.9 Algemene bepalingen toepassing van sloop-bonus

- a. de bevoegdheden bedoeld in artikel 4.4.6, 4.4.7 en 4.4.8 mogen gecombineerd toegepast worden;
- b. voor iedere m² die gesloopt wordt, geldt dat deze slechts voor één van de sloop-bonus regelingen ingezet mag worden, ter voorkoming van dubbeltelling;
- c. sloop op eigen terrein ten behoeve van de regelingen als bedoeld onder a kan gecombineerd worden met sloop elders, mits zeker is gesteld dat de elders gesloopte bebouwing niet herbouwd kan worden;
- d. er mag niet tevens gebruik gemaakt zijn of worden van een provinciale of nationale subsidieregeling voor het slopen van deze bebouwing;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;

- b. gebruik van gronden en bouwwerken anders dan wonen volgens de definitie 'woning' al dan niet in combinatie met een bedrijf of beroep aan huis als bepaald in 4.1.2.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Uitoefenen van een Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.5.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
- d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

4.6.2 Gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische (binnen)opslag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1, voor het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor statische (binnen)opslag van statische goederen, met uitzondering van (brand)gevaarlijke goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de opslag dient zich te beperken tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;
- b. de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 400 m², waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m² worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;
- c. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- d. opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- e. detailhandel is niet toegestaan.
- f. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- g. de opslag leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.6.3 Afwijken voor huisvesting in afwijking van het begrip 'woning' (kamerverhuur)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in de bestaande woning;
- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de woning te worden

gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;

- c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorische elementen als bedoeld in 5.1.1 betreffende de elementen die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 2, 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 3 bij de regels is opgenomen.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 Omgevingsvergunningplicht

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 5.2.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

5.2.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 5.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

5.2.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 5.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.1.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.2.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.2.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
- het aanbrengen van (half)verhardingen; - het rooien of vellen van houtgewas; - afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - graven of dempen van sloten; - verwijderen van perceelsrandbeplanting;	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de landschapselementen die in de cultuurhistorische waarderingskaart als landschapselement zeer hoog en/of hoog zijn aangemerkt.

- diepwoelen en diepploegen; - het verwijderen van wegen of paden	
--	--

Artikel 6 Groen – Landschapselement

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- c. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. (onverharde) wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut.

6.2 Bouwregels

Op of in de in artikel 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

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

6.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de in artikel 6.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en/of verharren van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- b. het ophogen, verlagen, afgraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
- c. het vellen en/of rooien van waardevolle beplanting en/of bomen;
- d. het aanleggen, vergraven of dempen van waterlopen en andere waterpartijen;
- e. het mengen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
- f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen van onderbemaling of anderszins wijzigen van de grondwaterstand.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

- a. de eerste aanleg conform het landschappelijk inpassingsplan betreffen;
- b. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Afwijkende maatvoering

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in dit plan zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;
- b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in dit plan is bepaald, mogen worden vergroot of verhoogd tot de in het plan opgenomen maten;
- c. bij herbouw het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats (op de bestaande fundamenteën) geschiedt;
- d. op een bouwwerk als bedoeld onder c, het overgangsrecht niet van toepassing is.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van aan-huis-verbonden bedrijvigheid en productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied) en/of horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied);
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

9.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.

- b. Voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

9.3 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 indien:

- a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
- b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn, en;
 - 1. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden, of;
 - 2. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken ten behoeve van een minicamping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m²;
- b. het kleinschalig kamperen is niet toegestaan ter plaatse van de bestemmingen Bos en Natuur. Het kleinschalig kamperen wordt gesitueerd op en/of direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij het kleinschalig kamperen wordt gerealiseerd;
- c. het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- d. sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.
- e. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. de oppervlakte van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moet passen binnen de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen uit artikel 4.2.3 of de regels van gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties uit artikel 3.6.2. Er mag voor de bouw van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten voor kleinschalig kamperen bij woningen gebruik gemaakt worden van sloop-bonus (artikel 4.4.8) en bij agrarische bedrijven van de afwijkingsmogelijkheden voor nevenfuncties (artikel 3.4.6 en 3.6.2);
- g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

10.2 Afwijken ten behoeve van een grondopstelling zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een grondopstelling voor zonnepanelen buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 m;
- b. er is aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen binnen het bouwvlak te realiseren waar zonnepanelen (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling) rechtstreeks zijn toegestaan;
- c. de omvang van de grondopstelling c.q. installatie is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de eigen energiebehoefte;

- d. de grondopstelling en de situering van de bebouwing is compact en geconcentreerd vormgegeven op het achtererfgebied. Indien is aangetoond dat plaatsing op dit achtererfgebied ook ondoelmatig is, kan de grondopstelling aansluitend aan de achterste grens van het achtererfgebied geplaatst worden;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- f. er worden geen bomen gekapt ten behoeve van het (beter) functioneren van de zonnepanelen;
- g. de archeologische, aardkundige, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- h. er is aangetoond dat er geen onaanvaardbare hinder door schittering ontstaat, zodat afgewogen kan worden of de grondopstelling aanvaardbaar is voor de omgeving;
- i. de grondopstelling wordt niet gebruikt voor opslagdoeleinden;
- j. er zijn geen zonnepanelen zijn toegestaan binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding.

10.3 Afwijken ten behoeve van een windturbine voor eigen gebruik

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een windturbine voor eigen gebruik buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er is aangetoond dat het ondoelmatig is om te voorzien in de eigen behoefte door plaatsing van zonnepanelen op het dak van de (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- b. er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door situering van de windturbine op het achtererfgebied (nabij de aanwezige bebouwing);
- c. de tiphoogte van de windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.
- e. er worden geen bomen gekapt ten behoeve van het beter functioneren van de windturbine;
- f. de ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden niet onevenredig worden aangetast;
- g. de windturbine is vanuit milieu- en veiligheidsoogpunt aanvaardbaar;
- h. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- i. de windturbine dient minimaal 2x nominaal toerental afstand te houden van een hoogspanningsverbinding.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Lieseind 8'.



Bijlage 1

- BEDRIJVENLIJST

Bijlage Bedrijvenlijst

type bedrijf niet toegestaan

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0	Tuinbouw:										
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0124	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	-											
05	-											
15	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
16	-											
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
19	-											
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	-											
22	-											
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	-											
24	-											
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
25	-											
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	0	Aardewerfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
28	-											
29	-											
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1	1		
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1	1		

Bijlage Bedrijvenlijst

[illegible]

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-											
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		

Bijlage Bedrijvenlijst

[illegible]

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-											
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-											
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	-											
80	-	ONDERWIJS										
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	-											
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	-											
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	-											
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	-											
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



Bijlage 2

- WAARDERING CULTUURHISTORIE



Bijlage 3

- RAPPORT CULTUURHISTORIE

RAAP-RAPPORT 2970

Tussen Aa-dal en Rooise Heide

**Herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente
Schijndel**

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Schijndel

Titel: Tussen Aa-dal en Rooise Heide; herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente Schijndel

Status: eindversie

Datum: 26 oktober 2015

Auteurs: *ir. L.J. Keunen (RAAP), drs. C.J.B.P. Frank (MAB), S. van der Veen MA (RAAP) & drs. M.E.D. Lemmens (MAB)*

Projectcode: SCHLA2

Bestandsnaam: RA2970_SCHLA2

Projectleider: ir. L.J. Keunen

Projectmedewerkers: S. van der Veen MA, drs. C.J.B.P. Frank & drs. M.E.D. Lemmens

Bevoegd gezag: Gemeente Schijndel

ISSN: 0925-6229

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.

Leeuwenveldseweg 5b

1382 LV Weesp

Postbus 5069

1380 GB Weesp

telefoon: 0294-491 500

telefax: 0294-491 519

E-mail: raap@raap.nl

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2015

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Samenvatting

De gemeente Schijndel heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau en het Monumenten Advies Bureau via Buro Waalbrug gevraagd het erfgoedbeleid te herijken. Belangrijkste doel was het inzichtelijk krijgen van de precieze redenen waarom specifieke gebieden, elementen of objecten hoog, gemiddeld of laag gewaardeerd werden. Aanleiding voor deze herijking was het actualiseren van het bestemmingsplan waarin deze cultuurhistorische waarden dienden te worden vastgelegd.

Basis voor het uit te voeren werk vormde een cultuurhistorische waardenkaart die was opgesteld door het SRE, voorloper van de huidige Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. RAAP en MAB hebben in antwoord op deze vraag een projectaanpak geformuleerd die uitgaat van een gedeeltelijke herziening van de bestaande inventarisatie- en waarderingskaart op het gebied van de land-schapstypen, een aanvullende inventarisatie en een beargumenteerde herwaardering van land-schapselementen/-structuren en van het gebouwd erfgoed.

Een belangrijk resultaat van het onderzoek met het oog op de toepassing is een waardering van cultuurlandschappen, waaruit blijkt dat de belangrijkste waarden (hoog en zeer hoog) geconcentreerd zijn in de bosgebieden ten noorden van de kern, de heide- en broekontginningen Oude Molenheide, Vlagheide en Rooische Heide alsmede een verspreid aantal gebieden in het kampenlandschap ten westen en zuiden van de bebouwde kom. Hoog en zeer hoog gewaardeerde elementen, met name wegen maar ook groen en kleinere elementen als poelen, vinden we verspreid over de gehele gemeenten. Langs de oude wegen van het kampenlandschap en in mindere mate in de jonge ontginningen vinden we de waardevolle historische bouwkunst, waarvan alles vanaf een middelmatige waarde op de waarderingskaart is aangegeven. Geconcentreerd zijn zij in een aantal stedenbouwkundige ensembles. Voor landschapselementen, bouwkunst en stedenbouw is het belangrijk op te merken dat alleen die objecten op de kaarten zijn opgenomen, die in het bestemmingsplangebied (buitengebied) vallen.

Wij adviseren om de planologische borging te richten op de afzonderlijke onderdelen landschappen, landschapselementen, bouwkunst en bouwkunstensembles. Hiervoor kunnen passende dubbelbestemmingen worden opgenomen, en per dubbelbestemming dient nagegaan te worden welke waarderingsklassen geborgd zouden moeten worden. In het rapport hebben we ons advies dienaangaand nader uitgewerkt.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en aanpak	5
1.2 Onderzoeksgebied	5
2 Methoden en bronnen	6
2.1 Algemene uitgangspunten	6
2.2 Historisch cultuurlandschap	7
2.3 Landschapselementen.....	12
2.4 Historische bouwkunde	15
3 Toelichting op de kaarten.....	21
3.1 Historisch cultuurlandschap.....	21
3.2 Landschapselementen.....	33
3.3 Bouwkunst en stedenbouw	35
4 Adviezen	45
4.1 Inleiding	45
4.2 Historisch cultuurlandschap.....	45
4.3 Landschapselementen.....	46
4.4 Historische bouwkunst en stedenbouw	47
Literatuur	53
Overzicht van figuren, tabellen en kaartbijlagen	54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en aanpak

De gemeente Schijndel heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau en het Monumenten Advies Bureau via Buro Waalbrug gevraagd het erfgoedbeleid te herijken. Belangrijkste doel was het inzichtelijk krijgen van de precieze redenen waarom specifieke gebieden, elementen of objecten hoog, gemiddeld of laag gewaardeerd werden.

RAAP en MAB hebben in antwoord op deze vraag een projectaanpak geformuleerd die uitgaat van een gedeeltelijke herziening van de inventarisatie- en waarderingskaart op het gebied van de landschapstypen en een aanvullende inventarisatie en beargumenteerde herwaardering van landschapselementen/-structuren en van het gebouwd erfgoed.

De kartering en waardering van landschapstypen werd uitgevoerd door ir. Luuk Keunen (RAAP), die tevens als projectleider van de herijking vanuit RAAP optrad. Herwaardering van de landschapselementen en –structuren vond plaats door Frank van Bakel, Wim Bekkers, Peter Smulders, Joop Verhagen, Tim Verhagen en Erik Verkuijlen van de gemeente Schijndel, waarbij Steven van der Veen MA (RAAP) de instruering, inhoudelijke begeleiding en uitwerking verzorgde. Cees-Jan Frank en Miranda Lemmens (MAB) voerden de aanvullende inventarisatie en de waardering van het onderdeel ‘bouwkunst en stedenbouw’ uit. De klankbordgroep, bestaande uit Joop Steenbakkers (Stichting Brabantse Boerderij), Jan Aalders, Frans Abrahams, Ruud Hemelaar en Gerard van Kaathoven (Heemkundekring Schijndel), Leo Telgenkamp en Karina Tribels (NMC Schijndel) en Anton van den Broek (ZLTO Schijndel), leverde tijdens twee bijeenkomsten waardevolle opmerkingen aan.

1.2 Onderzoeksgebied

De herijking van het erfgoedbeleid is primair gericht op het bestemmingsplangebied ‘Agrarisch Buitengebied’ van de gemeente Schijndel. De landschapstypologische kartering werd uitgevoerd voor het totale grondgebied van de gemeente Schijndel, zodat ook de prestedelijke landschappen zichtbaar werden. De aanvullende inventarisatie en de waardering van landschapselementen en bouwkunst hebben zich beperkt tot het buitengebied.

2 Methoden en bronnen

2.1 Algemene uitgangspunten

Voornaamste doel van dit rapport en de bijbehorende kaartbijlagen is het inzichtelijk maken van de aanwezige cultuurhistorische waarden op het grondgebied van de gemeente Schijndel en de feitelijke karakteristieken/kenmerken die tot deze waarden leiden. Onder cultuurhistorische waarden verstaan we binnen deze context bovengrondse ruimtelijke structuren, sporen, objecten en relictten uit het verleden, waaraan een wetenschappelijke, politieke en/of maatschappelijke waarde als erfgoed wordt toegekend.

Het eindproduct van het onderzoek bestaat uit uitgewerkte kaartbeelden gekoppeld aan een geografisch informatiesysteem (GIS met databases) met exacte gegevens over de geografische ligging en aard van waardevolle cultuurlandschappelijke en historisch-bouwkundige elementen. De presentatieschaal van de cultuurhistorische waardenkaart, bestaande uit twee kaartbladen, is 1:10.000.

Ten behoeve van de kartering zijn de volgende bronnen gebruikt:

- Tiendkaart Schijndel, 1757;
- kadastrale minuutplannen, ca. 1832;
- Topografisch-Militaire Kaart (TMK), ca 1840 en ca 1850, als veldminuut, in nettekening en steendruk;
- Chromotopografische Kaart des Rijks (bonneblaadjes), ca. 1910 en ca. 1935;
- Topografische Kaart van Nederland, 1954-heden;
- Bodemkaart en geomorfologische kaart als GIS;
- algemene literatuur over Noord-Brabant en bijzondere literatuur over (delen van) de gemeente Schijndel (zie literatuurlijst);
- databases behorend tot de erfgoedkaart van de gemeente Schijndel (SRE) ¹;
- Actueel Hoogtebestand Nederland 0,5 meter grid (AHN2).

De landschapstypering is volledig nieuw opgesteld ter vervanging van de analyse van historisch grondgebruik op de erfgoedkaart, waarvan de vertaling in het bestemmingsplan problematisch bleek te zijn. De nieuwe kartering maakt het mogelijk meer op hoofdlijnen waardevolle karakteristieken van specifieke deelgebieden/landschappen te borgen. Het betreft dan bijvoorbeeld de algemene beplantings- en bebouwingskarakteristiek van bepaalde landschappen in historisch perspectief, onafhankelijk van het exacte perceel waar zich die bevindt. De inventarisatie van landschapselementen, waarbij het vooral om wegen gaat, is op onderdelen aangevuld en geïntegreerd op basis van de erfgoedkaart. De elementen in de categorieën reliëf en historische verka-

¹ Berkvens & Leenders, 2013

veling zijn volledig aanvullend geïnventariseerd aan de hand van het AHN2 en vergelijking met historische kaarten. Alle elementen zijn aanvullend gewaardeerd. De database van historische bouwkunst is op onderdelen herzien en uitgebreid, en vervolgens zijn ook deze objecten (opnieuw) gewaardeerd.

2.2 Historisch cultuurlandschap

2.2.1 Achtergrond en uitgangspunten

Het landschap van de gemeente Schijndel is een complex geheel dat is ontstaan onder invloed van natuurlijke en menselijke factoren. Bij de typering van het historisch cultuurlandschap beschrijven we de wijze waarop de mens haar invloed heeft laten gelden in het landschap (en daarmee het natuurlijk landschap geleidelijk heeft omgevormd) en welke elementen daarmee samenhangen.

Landschap in lagen

De genese van het landschap kan op verschillende manieren worden ontrafeld.² Eén van de manieren om inzicht te krijgen in deze complexe materie is de ontleding ervan middels een zogenaamd lagenmodel. Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe opeenvolgende fasen in de landschapsontwikkeling zich ten opzichte van elkaar verhouden.³ Het model biedt ruimte voor uiteenlopende invalshoeken, zoals infrastructuur, landgebruik, occupatie, territoria, etc., en biedt daarnaast ruimte om de ontwikkelingen van deze lagen door de tijd inzichtelijk te maken. Een voorbeeld is hoe de vroeg-20e-eeuwse bebossing zich verhoudt ten opzichte van de situatie aan het einde van de 20ste eeuw, of hoe het areaal akkerland van de 19e eeuw zich verhoudt tot de hedendaagse situatie. In de landschapstypering en –beschrijving hebben we aspecten van deze lagenbenadering meegenomen.

Landschapstypologie

De TMK is de vroegste landsdekkende topografische kaart waarbij op perceelsniveau bebouwing, landgebruik en landschapselementen zijn gekarteerd. Deze kaart vormt ook inhoudelijk de meest complete en geografisch meest correcte laag waarop het landschap uit de 19e eeuw van de gemeente Schijndel zichtbaar is. De TMK, en wel in zijn vroege versie van omstreeks 1840, vormt dan ook het uitgangspunt bij het inzichtelijk maken van de landschapsontwikkeling in de gemeente. Vooral met behulp van deze kaart is een landschapstypologie opgesteld. Bodemkaarten, geomorfologische kaarten en hoogtekaarten (AHN2) hebben we ter ondersteuning gebruikt.

Voor ons zicht op eerdere tijdslagen zijn we afhankelijk van archeologische en schriftelijke bronnen. Deze leveren echter zowel ruimtelijk als in temporeel opzicht een versnipperd beeld dat lastig toepasbaar is op het gewenste schaalniveau. Dit probleem is deels ondervangen door aan

² Hidding, e.a., 2001. p.12

³ Hidding, e.a., 2001. p.8

de hand van de landschapstypologie niet alleen het 19e-eeuwse landschap maar ook de ontwikkelingen daarvoor te bekijken. Het 19e-eeuwse landschap is dus slechts een hulpmiddel om de voorgaande perioden en de periode daarna te beschrijven en mag niet als eindstadium of hoogtepunt van het historisch cultuurlandschap worden gezien.

Jongere landschappen

In de 20e en vroege 21e eeuw heeft zich een aantal grootschalige ruimtelijke transformaties voorgedaan, zoals heideontginningen, ruilverkavelingen en natuurontwikkeling. Hierbij zijn nieuwe lagen aan het landschap toegevoegd, waarbij soms wel en soms niet rekening is gehouden met de toen aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten in het landschap. De mate waarop deze cultuurhistorische kwaliteiten zijn opgenomen in deze nieuwe laag blijkt wanneer we het kaartbeeld van 1850 vergelijken met het huidige landschap en met kaartbeelden uit de tussenliggende periode. Vooral het kaartbeeld van omstreeks 1955 is daarbij relevant, omdat hierbij duidelijk voor het eerst de landschappelijke patronen na de heideontginningen te zien zijn, nog vóór de transformatie door de ruilverkavelingen.

Wat uit deze kaartvergelijking niet noodzakelijkerwijs naar voren komt is de cultuurhistorische kwaliteit van wat er na 1850 in het landschap is veranderd. Veel meer dan in de periode hiervoor gaat het om ontworpen landschap, en is derhalve de kwaliteit en doordachtheid van het ontwerp een waarderingscriterium. We kunnen vaststellen dat de ontginning van de heide en de ruilverkavelingen zeer kenmerkend zijn geworden voor het Schijndelse landschap, maar helaas is het instrumentarium om tot een onderbouwde waardestelling van deze 'recente' landschappen te komen heel beperkt. Naarmate de periode waarin deze ontwikkelingen zich voordeden verder van ons af komt te liggen en we de ontwikkelingen in een historisch kader kunnen plaatsen, zullen we beter in staat zijn de cultuurhistorische waarde ervan te duiden.

Begrenzingsen

Een systematische opbouw van de kaart is de basis voor zijn betrouwbaarheid. Dat betekent, dat we op basis van een vergelijking tussen de historische en hedendaagse situatie grenzen tussen verschillende landschappen trekken. Van elke plek in het huidige landschap is dan te traceren welk historisch cultuurlandschap hier in het verleden te vinden was en in hoeverre dit nog herkenbaar is. Zou je huidige perceelsgrenzen aanhouden, dan koppel je in feite een verkeerd historisch landschapstype aan een bepaald perceel.

De vlakken die hierdoor getekend worden, zijn in het waarderingsstadium de vlakken die als geheel gewaardeerd worden en slechts in incidentele gevallen verder worden opgeknipt. Inventarisatie en waardering hebben dus in principe steeds op hetzelfde vlak betrekking.

Het aanhouden van historische grenzen heeft als voordeel dat exact inzichtelijk is waar de historische contouren van landschappen in de huidige verkaveling nog zichtbaar zijn (zoals de grens tussen het oudste en jongste deel van de Rooische Heide). Daar staat tegenover dat we ook herkennen waar de verkaveling dusdanig gewijzigd is, dat de overgang tussen historische landschappen in het huidige landschapsbeeld niet meer te zien is. Een voorbeeld daarvan is het

gebied ten oosten van Houterd. Verschillende waarderingen kunnen hier binnen één huidig perceel bij elkaar komen als de gebieden als geheel een afzonderlijke waardering hebben gekregen. Dat de grens van beide dan binnen één perceel komt te liggen, is door de keuze voor historische grenzen (zoals hierboven onderbouwd) niet te vermijden.

2.2.2 Kartering

Bij de kartering van het cultuurlandschap is onderscheid gemaakt tussen landschapstypen en nederzettingstypen. De nederzettingstypen die in deze fase gekarteerd en beschreven worden, vormen de 19e-eeuwse kernen die onlosmakelijk verbonden waren met het historisch cultuurlandschap. Wanneer de bebouwing sterk verspreid gesitueerd is, hebben we deze binnen de landschapstypering niet meer als afzonderlijk nederzettingstype – los van het landschap – beschouwd, maar bekeken als onderdeel van een groter landschap.

Centraal in de gekozen methodiek voor de cultuurhistorische landschapstypering staat het landschaps- of dorpsstype zoals dat historisch te typeren is in relatie tot wat daarvan in het tegenwoordige landschap nog terug te vinden is. Daarmee biedt de gedetailleerde typering, bruikbaar op perceelsniveau een goede basis om de historische kwaliteiten van het agrarisch cultuurlandschap te monitoren, te stimuleren en op andere wijzen te gebruiken voor gemeentelijk beleid. Het zorgvuldig karteren van landschapstypen is daarnaast een goede manier om cultuurhistorische waarden niet alleen te inventariseren, maar vooral ook planologisch te verankeren. Daarbij biedt deze manier goede mogelijkheden om cultureel erfgoed niet alleen te beschermen, maar ook op een positieve manier te ontwikkelen. Door middel van het helder krijgen van de essentiële en gedetailleerde kenmerken van de verschillende landschapstypen kan het landschap ook inspirerend werken en kunnen kansen en mogelijkheden optimaal benut worden. Historische contrasten tussen verschillende landschapstypen, zowel de hoofdlijnen als subtiele verschillen, kunnen versterkt worden. Daarvan profiteert niet alleen het landschap zelf, maar ook bijvoorbeeld de gebruikers, bewoners en recreanten die elk op hun eigen manier met het landschap te maken hebben.

Het karteren van landschaps- en dorpsstypen dient systematisch en consequent plaats te vinden. Binnen elk landschaps- en dorpsstype zou de variatie zo gering mogelijk moeten zijn. Uiteraard is dat nooit volledig te bereiken, omdat het landschap per definitie veelvormig is en je altijd zult moeten generaliseren. Desondanks zijn de afgelopen jaren met succes classificatiesystemen voor het historisch cultuurlandschap ontwikkeld, passend in een Wageningse traditie van landschapstypologie bij de Stichting voor Bodemkartering en zijn opvolgers.⁴

⁴ Baas & Brand, 2011; Wageningen is één van de fundamenteën van de historische geografie in Nederland, achtereenvolgens onder leiding van dr. A.W. Edelman-Vlam (1909-1999), A.D.M. Veldhorst, prof. drs. J.A.J. Vervloet en hun medewerkers aan de Stichting voor Bodemkartering, DLO-Staring Centrum, Alterra en de Wageningen Universiteit. Toepassing van kennis in beleidsvorming is altijd een pijler geweest binnen de Wageningse instituten. Daarom wordt er wel gesproken over Wageningse tradities binnen de historische geografie. Zie bijvoorbeeld ook de regionale studie van Chris de Bont (1993) over Midden- en Oost-Brabant.

De manier van classificeren die we voor het landschap van de gemeente Schijndel hebben toegepast, sluit dus aan op deze Wageningse methode. In de kern komt het erop neer dat we op basis van de kenmerken van het landschap in de 19e en 20e eeuw het landschap in een aantal hoofdtypen indelen, die vervolgens weer onderverdeeld zijn in subtypen.

Bij de verdeling van de hoofdlandschappen in kleinere gebieden (subtypen) werd als stelregel gehanteerd dat een belangrijk deel van de ruimtelijke variatie binnen deze subtypen gevangen moest worden. De onderverdeling in subtypen is gemaakt op basis van een aantal criteria:

1. verschil in vorm, regelmaat en positionering;
2. verschil in historisch en hedendaags grondgebruik;
3. verschil in genese;
4. verschil in natte/droge omgeving;
5. verschil in openheid/geslotenheid voor wat betreft opgaand groen.

Sommige landschapstypen laten zich in slechts één of enkele subtypen onderverdelen vanwege de relatief grote eenvormigheid, andere zijn zo divers dat er meerdere subtypen onderscheiden moesten worden. In vrijwel alle gevallen werd gezocht naar landschappelijke diversiteit binnen de landschappen zoals deze zich tussen omstreeks 1840 en heden manifesteerden – en deels ook al daarvoor. Dat laat onverlet dat het mogelijk is dat er landschapsontwikkelingen plaats hebben gevonden die niet in een classificatiesysteem te vangen zijn.

kampontginningen met plaatselijk essen	
open akker	ke1
droge, halfopen kampontginning met bebouwing	kd1
droge, halfopen kampontginning	kd2
droge en onregelmatige, halfopen kampontginning met bebouwing	kd3
vochtige, halfopen kampontginning	kn2
beekdalen en broeken	
halfopen, regelmatige broekontginning	bh1
oude heideontginningen	
halfopen, regelmatige heideontginning	oh1
regelmatige heideontginning met bos	oh2
jonge heide- en broekontginningen	
open, regelmatige jonge heideontginning	hr1
stuifzandbebossing	hs1
voormalige stuifzandbebossing	hs2
open, regelmatige jonge broekontginning	hb1
halfopen, regelmatige jonge broekontginning	hb2
jonge broekbebossing	hb3
nederzettingen	
straatdorp	sd1

keuterij	sd2
----------	-----

Tabel 1. De onderscheiden landschaps- en nederzettingstypen, met de onderscheiden hoofd- en subtypen.

2.2.3 Waardering

De waardering van het historisch cultuurlandschap heeft plaatsgevonden door elk gekarteerd deelgebied op drie criteria te beoordelen:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1840 cq. de situatie ten tijde van de (heide)ontginning, d.w.z. type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige fysiognomie ten opzichte van de situatie omstreeks 1840 cq. de situatie ten tijde van de (heide)ontginning, d.w.z. de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.;
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering zou moeten krijgen dan het op basis van andere twee criteria zou krijgen.

Op elk criterium is een score van 0 tot 5 genoteerd. Voor de eerste twee criteria is dat op basis van een strakke definitie gebeurd (tabellen 2 en 3), voor de laatste op basis van 'expert judgement'. Voor het derde criterium hebben we geen exacte omschrijving gegeven wat er onder welke score verstaan wordt, omdat dit per deelgebied kan verschillen en het afhangt van de bijzonderheid die in dat specifieke deelgebied aan de orde is.

score	omschrijving
0	volledig gewijzigd
1	overbouwd
2	verkaveling sterk gewijzigd, grondgebruik sterk gewijzigd
3	hoofdstructuur verkaveling grotendeels intact, grondgebruik sterk gewijzigd óf hoofdstructuur in belangrijke mate gewijzigd, maar grondgebruik grotendeels intact
4	hoofdstructuur verkaveling grotendeels intact, grondgebruik merendeels intact
5	verkaveling grotendeels intact, grondgebruik grotendeels intact

Tabel 2. Waardering gaafheid van de historische situatie in de huidige topografie.

score	omschrijving
0	volledig gewijzigd
1	overbouwd
2	openheid/geslotenheid sterk gewijzigd, bebouwing grotendeels verplaatst
3	openheid/geslotenheid half intact, bebouwing deels origineel, deels gewijzigd
4	openheid/geslotenheid grotendeels intact, bebouwing merendeels origineel gesitueerd
5	openheid/geslotenheid grotendeels intact, bebouwing als origineel gesitueerd

Tabel 3. Waardering gaafheid van de fysiognomie ten opzichte van de historische situatie omstreek 1850.

Een totaalwaardering werd uiteindelijk berekend door de drie scores op te tellen en door drie te delen. Daardoor telt elk criterium even zwaar. De scores die uit deze berekening kwamen, zijn in zes waarderingscategorieën (van zeer laag tot zeer hoog) verdeeld (tabel 4). De waardering wordt inhoudelijk gemotiveerd in de GIS-tabellen.

gemiddelde score	waardering
0-1,0	zeer laag
1,1-2,3	laag
2,4-3,6	gemiddeld
3,7-4,2	hoog
4,3-5,0	zeer hoog

Tabel 4. Scores en klassen van de waardering.

Hoewel op basis van bovenstaande criteria een vrij objectieve score berekend kan worden, blijft de waardering toch een bepaalde mate van subjectiviteit houden. Dat komt niet alleen door de nadruk op het criterium 'gaafheid' en de keuze voor het derde criterium ('bijzondere kenmerken'), maar ook door de schaal van het te beoordelen gebied en de begrenzing ervan. Voor de waardering zijn de grotere gebieden, zoals gekarteerd bij de inventarisatie, slechts in zeer uitzonderlijke gevallen verder opgeknipt om willekeur te voorkomen. Een lage waardering voor een gebied betekent daarmee niet dat er in het gebied geen enkele bijzondere individuele waarde kan voorkomen!

2.3 Landschapselementen

2.3.1 Achtergrond en uitgangspunten

Op de inventarisatiekaart (kaartbijlage 1) zijn de landschapselementen afgebeeld die zijn overgenomen uit het rapport *Schijndels erfgoed 2013*, opgesteld door de SRE Milieudienst. Op deze erfgoedkaart zijn in Kaartbijlage 7 onder de noemer Historisch landschap zowel bestaande als verdwenen historische bouwkunst, landschapselementen en het historisch cultuurlandschap opgenomen.

In deze rapportage zijn deze elementen opgesplitst naar de drie disciplines. Onder landschapselementen worden in deze rapportage alleen elementen verstaan die bovengronds zichtbaar zijn en niet met een constructie zijn verankerd in de grond. Gebouwen, wegwijzers en bijvoorbeeld grenspalen zijn dus niet opgenomen in de inventarisatie van landschapselementen en vinden we, afhankelijk van hun waardering, terug in de laag met historische bouwkunst. Ontginningseenheden, zoals bosontginning, of broek- en hooiland zijn in de inventarisatie van historische cultuurlandschappen verwerkt.

2.3.2 Kartering

Uit de inventarisatie van SRE, kaartbijlage 7 zijn de volgende landschapselementen overgenomen:

- kanaal;
- gegraven waterlopen;
- railweg;
- doorgaande weg;
- lokale wegen;
- lokale wegen CHW zeer hoog;
- lokale wegen CHW hoog;
- lokale wegen CHW redelijk hoog;
- trekkpad;
- plein;
- overig historisch groen;
- militair complex;
- park of tuin;
- akkerwal.

Hierbij werd evenwel het criterium aangehouden dat de bestanden voor het doel van deze studie, de planologische borging, bruikbaar moesten zijn. Zo bleek het bestand met waterlopen zodanig getekend te zijn, met tekenafwijkingen tot 80 meter, dat er geen relatie met het nog bestaande watersysteem ontdekt kon worden.⁵ Pas na een zorgvuldige herkartering zou ook het opnemen en waarden van een database met waterlopen zinvol zijn.

De oorspronkelijke databasestructuur van de verschillende bestanden is zoveel mogelijk intact gehouden. Wel zijn hier kolommen aan toegevoegd waarin onder andere de typering, waardering en herkomst van het bestand zijn opgenomen. Ook zijn op basis van de informatie van de klankbordgroep nog elementen toegevoegd.

Aan de lijst met elementen die uit het SRE-rapport werden overgenomen zijn twee elementgroepen toegevoegd: historische verkaveling en historisch reliëf. Het bestand met historische verkaveling is afkomstig van de gemeente Schijndel. Het bestand met historisch reliëf is gekarteerd door gebruik te maken van historisch kaartmateriaal en het Actueel Hoogtebestand Nederland 2 (AHN2).

Omdat alleen de bestaande elementen worden gewaardeerd is een onderscheid gemaakt tussen bestaande en verdwenen elementen. Desniettemin zijn de verdwenen elementen wel op de kaartbijlage weergegeven, omdat zij ons in staat stellen de nog resterende elementen in hun context te kunnen plaatsen. Ze geven bijvoorbeeld antwoord op de vraag hoe een weg oorspronkelijk heeft gelopen.

⁵ Het lijkt erop dat deze afwijking deels te maken heeft met de georeferentie van het basismateriaal.

2.3.3 Waardering

Per element is een waardering uitgevoerd aan de hand van de Erfgoed Meetlat Schijndel. Dit houdt in dat er vanuit drie invalshoeken kwaliteiten aan elementen worden toegekend: beleefde kwaliteit, fysieke kwaliteit en inhoudelijke kwaliteit. Vervolgens zijn aan de kwaliteiten waarderingscriteria toegekend, waaronder zichtbaarheid, gaafheid, zeldzaamheid, informatiewaarde, samenhang en representativiteit (zie ook Erfgoed Meetlat Schijndel). Vervolgens zijn hier zogenaamde operationele paramaters aan toegekend, zoals bijvoorbeeld 'zichtbaarheid aan het maaiveld' of 'ouderdom'. Per operationele parameter kan een score worden behaald van 3 (hoog), naar 2 (midden), tot 1 (laag). Omdat de Erfgoed Meetlat Schijndel is opgezet om zowel historische bouwkunst, als historisch cultuurlandschap, als landschapselementen, als archeologie te waarderen, zijn niet alle operationele parameters van toepassing op de landschapselementen. Daarom heeft een selectie plaatsgevonden van relevante parameters. Ook zijn de parameters verder uitgewerkt, zodat nog meer duidelijk wordt waar de waarde van het element in schuilt.

Dit heeft geresulteerd in de onderstaande waarderingstabel voor landschapselementen. De codes 'a1', 'a2', etc. verwijzen naar de waarderingskolommen in het GIS.

Beleefde kwaliteit			Score
Zichtbaarheid (herkenbaarheid en schoonheid)	a1	Zichtbaarheid:	1 element is niet zichtbaar 2 deels zichtbaar 3 geheel zichtbaar
	a2	Passend in omgeving:	1 niet passend 2 deels passend 3 zeer passend
	a3	Relatie met historische gebeurtenis (alleen bij militair complex en spoorweg):	1 geen relatie - - 3 duidelijke relatie
	a4	Ouderdom:	1 na 1900 2 tussen 1832-1900 3 voor 1832
Fysieke kwaliteit			
Aangezicht	b1	Gaafheid opgaand groen (niet bij historische kavelgrens en spoorweg):	1 verdwenen 2 deels intact/passend 3 intact/authentiek
Aangezicht	b2	Gaafheid bebouwing (alleen bij militair complex, historisch groen, park(of tuin)):	1 verdwenen 2 deels intact/passend 3 intact/authentiek
	b3	Gaafheid verharding (alleen bij wegen, pleinen, historisch groen, park(of tuin)):	1 geasfalteerd 2 bestraat 3 intact/ongewijzigd
Topografie	b4	Gaafheid topografie (alleen bij militair complex, historisch groen, park (of tuin), plein, historische kavelgrens):	1 verdwenen 2 deel intact 3 intact
	b5	Gaafheid profiel (alleen bij (spoor)wegen, waterlopen, kanalen):	1 sterk verbreed 2 verbreed 3 intact
Inhoudelijke kwaliteit			
Zeldzaamheid	c1	Aantal vergelijkbare elementen in de omgeving (Schijndel en aangrenzende gemeenten):	1 veel 2 weinig 3 geen

Informatiewaarde	c2	Mate waarin het element bijdraagt aan de leesbaarheid van de geschiedenis van het landschapstype:	1 laag 2 middelmatig 3 hoog	1/2/3
	c3	Samenhang met andere elementen/patronen:	1 geen 2 middelmatig 3 hoog	1/2/3
Representativiteit	d1	Kenmerkendheid voor ontwikkeling in een bepaalde periode:	1 niet 2 matig 3 zeer	1/2/3

Tabel 5. Waarderings tabel voor landschapselementen.

Een totaalwaardering werd uiteindelijk berekend door de scores op te tellen en door het aantal parameters te delen. Daardoor telt elk criterium per type element even zwaar. De scores die uit deze berekening kwamen, zijn in een aantal waarderingscategorieën verdeeld en weergegeven op de waarderingskaart (kaartbijlage 2).

2.4 Historische bouwkunde

2.4.1 Inventarisatie

Het onderzoeksgebied betreft het bestemmingsplangebied 'buitengebied' van de gemeente Schijndel. Als uitgangspunt dient de door SRE samengestelde objectenlijst. De inventarisatie richtte zich op buitenkant van panden (dus niet interieurs), en de tijdsgrens van de inventarisatie lag in principe bij 1970. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn in de inventarisatielijst opgenomen, maar niet opnieuw gewaardeerd.

Onder het begrip "historische bouwkunst en stedenbouw" wordt het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en gebieden.

Voor het onderdeel (historisch)bouwkundige waarden zijn de thans onbeschermde objecten en ensembles geïnventariseerd, gewaardeerd en geselecteerd ten behoeve van de cultuurhistorische waardenkaart. De onderlinge samenhang, de ruimtelijke context en de historische gebiedskarakteristiek, speerpunten in het ruimtelijk erfgoedbeleid, kunnen zo optimaal worden vergeleken en gewogen. In het overzicht zijn ook alle rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten opgenomen, maar verder niet gewaardeerd.

Als uitgangspunt voor de inventarisatie dient de door SRE in 2012-2013 opgestelde database en de Quickscan buitengebied Schijndel, opgesteld door de Stichting de Brabantse Boerderij en de gemeente Schijndel (2007).

Inventarisatieperiode

In de inventarisatie is in principe de tijdsperiode tot 1965-1970 onderzocht, tot en met de wederopbouwperiode. Incidenteel kunnen jongere objecten in de inventarisatie zijn opgenomen, bijvoorbeeld wanneer de planvorming en het ontwerp van voor 1970 zijn of wanneer het betreffende item onlosmakelijk deel uitmaakt van een ouder ensemble. Met de toevoeging van de wederopbouwperiode is dus een verdiepingsslag gemaakt ten opzichte van de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst.

Bureauonderzoek en veldwerk

De inventarisatie is opgesplitst in een bureauonderzoeksfase en een veldwerkfase. In de bureauonderzoeksfase is kennis genomen van alle bestaande inventarisatielijsten, de redengevende beschrijvingen van de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten en de in een eerdere inventarisatiefase in een database verzamelde lijst karakteristieke objecten, alsmede de resultaten van de bovengenoemde quickscan. Deze groslijst vormt de basis van nu samenstelde database.

Ook de historische kringen en de Stichting de Brabantse Boerderij hebben nog enkele relevante suggesties voor aanvulling van de inventarisatielijst gedaan. Uiteraard is relevante literatuur bestudeerd (zie literatuurlijst). De uit bovenstaande componenten samengestelde objectenlijst is zoveel mogelijk aan de hand van luchtfoto's, google-streetview en door de gemeente en de Stichting de Brabantse Boerderij aangeleverd fotomateriaal (met korte omschrijvingen) gecontroleerd op juistheid van de aanhangende informatie, de waardering en op het eventueel ontbreken van items. Zo zijn de boerenerven gecheckt op de aanwezigheid van niet in de oude lijsten opgenomen waardevolle bijgebouwen. Zo nodig is gericht veldwerk uitgevoerd, waar bovenstaande input onvoldoende informatie opleverde. Deze objecten en ensembles zijn vanaf de openbare weg geïnventariseerd.

Wanneer opgenomen in de inventarisatie?

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben normaliter gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek. Ze zijn in eerste instantie geselecteerd aan de hand van algemeen gangbare architectuurhistorische, cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke (ensemble) waarderingscriteria, zoals herkenbaarheid, een redelijke mate van gaafheid, authenticiteit en/of zeldzaamheidswaarde, zichtbaarheid en ensemblewaarde. De uit deze eerste schifting geselecteerde objecten zijn uiteindelijk ten behoeve van de cultuurhistorische waardenkaart opnieuw gewaardeerd. Zie het hoofdstuk over de waardering. De lijst van SRE bleek overigens een aanzienlijk aantal objecten te bevatten, die eigenlijk niet aan de primaire selectiecriteria voldoen (door volledige herbouw, verregaande vernieuwing of sloop).

2.4.2 De database / legenda

Database met variabelen

De via bovenstaande methodiek geïnterpreteerde en geselecteerde historische bouwkunst is samengebracht in een uitgebreide database met een aantal variabelen. Deze database is gekoppeld aan de cultuurhistorische waardenkaart. De variabelen zijn:

- Thema
- Subthema
- Straatnaam
- Huisnummer
- Woonplaats
- Postcode
- X- en Y-coördinaten
- Bron
- Monumentnummer
- Relictstatus
- Waardering (9 velden)
- Waardering conclusie
- Type
- Datering, periode
- Datering, exact
- Beschrijving (2 velden)
- Bouwhistorische verwachting

Door de waarderingsinformatie te koppelen aan de database kan hieruit gemakkelijk de vertaling naar de cultuurhistorische waardenkaart plaats vinden. De database is tevens het uitgangspunt voor de analoge en digitale catalogus van de bekende cultuurhistorische waarden. In de excel-database zijn de gebouwen met een lage waarde wel opgenomen, in de GIS-database zijn ze verwijderd omdat ze niet relevant zijn voor de planologische borging.

Bouwkundige eenheden

In principe is ieder gebouwd object (bouwkundige eenheid met een zelfstandig adres) apart in de kaart gedefinieerd en in de database opgenomen. Dit geldt ook voor de vrijstaande bijgebouwen. Hierbij is zoveel mogelijk uitgegaan van de wijze waarop de bijgebouwen in de GBKN zijn gekarteerd. De x- en Y-coördinaten zijn in de database opgenomen. Soms zijn oorspronkelijke bouwkundige eenheden naderhand gesplitst en van extra huisnummers voorzien. Dit is dan in de database vermeld. Indien relevant zijn ook losse onderdelen in tuinen en op erven in de inventarisatie meegenomen en in database en kaart afzonderlijk vermeld (bijvoorbeeld bakhuizen, vrijstaande schoppen, etc.).

Categorieën

In de inventarisatie wordt onder het hoofdthema “historische bouwkunst” een aantal subthema’s onderscheiden (Boerderij, Woonhuis). Binnen deze hoofdthema’s bestaan verschillende bouwtypen, als verfijning van de hoofdcategorie. Deze “bouwtypen” zijn in een aparte kolom van de bijbehorende database vermeld. In de categorie “boerderij” wordt bijvoorbeeld onderscheid gemaakt in de bouwtypen “langgevelboerderij”, “kortgevelboerderij”, “hallehuisboerderij” en “kopprompboerderij”. In een aparte kolom is aangegeven of het om een boerderij of woning uit de wederopbouwperiode gaat.

De verschillende categorieën zijn in de aan de kaart gekoppelde database vermeld en ook met verschillende kleuren inzichtelijk gemaakt in de legenda.

Datering

De informatie over de exacte en geperiodiseerde datering is afkomstig uit verschillende bronnen: de quickscan buitengebied van de SRE (inventarisatie van waardevolle bebouwing, i.s.m. de Stichting de Brabantse Boerderij), inventarisatielijsten, lokale literatuur, opschriften op gevels, uiterlijke kenmerken en de bag-informatie, tenzij de datering aantoonbaar onjuist of discutabel blijkt te zijn. In dat geval is de datering gecorrigeerd.

Overige informatieve variabelen in de database

De overige informatie is in de eerste plaats afkomstig van de bestudering van de objecten vanaf fotomateriaal, streetview, luchtfoto's en vanaf de openbare weg. Deze informatie is bijeengebracht in de kolommen “beschrijving”. Hier wordt een beknopt beeld geschetst van de aard van het gebouw (hoofd- en kapvorm, materialen, belangrijkste details). Deze informatie is gecheckt aan de hand van gegevens uit eerdere inventarisatielijsten, redengevende beschrijvingen, (lokale) literatuur en input van de historische kringen en de Stichting de Brabantse Boerderij.

Status en waarderingen

Zie hiervoor de betreffende paragraaf in hoofdstuk 3.3.

Ensembles

Er is niet alleen gekeken naar de individuele objecten en complexen, maar ook naar de ensembles, met name die binnen de samenhangende historische structuren (de historische kernen van de gehuchten en de bebouwingslinten).

De selectie van de “nieuwe” objecten en ensembles heeft plaats gevonden op basis van de ruimtelijke en cultuurhistorische selectiecriteria: stedenbouwkundige/landschappelijke en ensemblewaarden, lokaalhistorische waarden, architectuur- en bouwhistorische waarden, herkenbaarheid, gaafheid/authenticiteit en zeldzaamheidswaarde.

2.4.3 Waardering historische bouwkunst en stedenbouw

Algemeen

Bij de waardering van de objecten wordt uitgegaan van verschillende schaalniveaus, waaraan, naast regulier beschermingsbeleid via Monumentenwet of erf-goedverordening, specifiek beleid via het bestemmingsplan gekoppeld is of kan worden. De waardenkaart is daarmee ontwikkelingsgericht en geeft informatie over hoe om te gaan met de beschermde en onbeschermde waarden, wanneer ontwikkelingen plaats vinden of moeten worden getoetst (behoud, onderzoek, ontwikkelingsmogelijkheden, randvoorwaarden en aanbevelingen). De kaart kan als onderlegger worden gebruikt voor nieuwe bestemmingsplannen, maar ook als basis dienen voor de selectie van bijvoorbeeld gemeentelijke monumenten.

De selectie van bijzondere bouwkundige ensembles geeft een overzicht van die gebieden, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen vanuit cultuurhistorisch perspectief om speciale aandacht vragen.

Objecten die reeds een beschermde (monumenten)status hebben, zijn niet opnieuw gewaardeerd omdat hun waarde reeds eerder is vastgesteld en daar in beleidsmatige zin ook reeds gevolgen aan verbonden zijn.

Waarderingscriteria

De selectie van de cultuurhistorisch waardevolle objecten en de uiteindelijke waardering heeft plaats gevonden via een toetsing aan de hand de erfgoedmeetlat Schijndel, zoals deze bij het opstellen van de op 27 juni 2013 vastgestelde Beleidsnota Erfgoed is gebruikt (zie bijlage). De erfgoedmeetlat weegt de beleefde kwaliteit (zichtbaarheid, herinnerbaarheid), de fysieke kwaliteit (gaafheid, compleetheid, herkenbaarheid, technische staat) en de inhoudelijke kwaliteit (zeldzaamheid, informatiewaarde, ensemble- en contextwaarde en de representativiteit). Het gaat dus om een aantal cultuurhistorische en architectuurhistorische, maar vooral contextuele, historisch-ruimtelijke criteria, die het object duiden als onderdeel van een specifieke lokale cultuurhistorische gebiedskarakteristiek.

De gemeentelijk monumenten en de rijksmonumenten zijn buiten deze waardering gehouden.

Alle in de inventarisatie opgenomen objecten zijn met behulp van de erfgoedmeetlat en met in achtneming van de verschillende gebiedskarakteristieken getoetst. De optelsom van de scores leidt tot het formuleren van een eindwaardering in vier klassen:

1. zeer hoge cultuurhistorische waarde (> 20 punten)
2. hoge cultuurhistorische waarde (15-20 punten)
3. middelhoge cultuurhistorische waarde (10-15 punten)
4. lage cultuurhistorische waarde (< 10 punten)

Stedenbouwkundige ensembles

Op de waardenkaart zijn ook de belangrijke historische bouwkundige ensembles en ook stedenbouwkundige zones gewaardeerd in de volgende vijf categorieën, waardoor een schaal van 1 tot 5 ontstaat:

- zeer hoge waarde;
- hoge waarde;
- middelmatige waarde;
- basiswaarde;
- geen bijzondere waarde.

Deze schaalverdeling en de waardering sluiten aan bij de systematiek van de landschappelijke waardering. In de excel-database zijn alle ensembles opgenomen, in de GIS-database alleen die met een middelmatige waarde of hoger in verband met de relevantie voor de planologische boring.

Panden met bouwhistorische kwaliteiten

In de waarderingskaart zijn de panden met een bouwhistorische verwachting gemarkeerd. Het gaat om gebouwen, waarvan op basis van beschikbare informatie uit (bouw)historische rapportages, redengevende beschrijvingen en inventarisatiegegevens bekend is of verwacht wordt dat er (intern) historische bouwconstructies en bouwsporen van belang en daterend uit de periode voor circa 1850 bewaard zijn gebleven. Ook via waarnemingen vanaf de openbare weg kunnen bouwhistorische kwaliteiten worden verondersteld, bijvoorbeeld zichtbaar in de aanwezigheid van hoge, steile kappen, gevels met oude bouwsporen en specifieke locatiegebonden eigenaardigheden.

In het buitengebied betreft het vooral de oudere agrarische bebouwing, de grote historische boerderijen en de schuren, waarvan sommige belangwekkende houtconstructies uit de 17e en 18e eeuw bezitten (of ouder).

De panden met een bouwhistorische verwachting zijn alle ook getoetst aan de hand van de waarderingscriteria en in één van de waarderingscategorieën ondergebracht. Het kan zowel beschermde als onbeschermde panden betreffen. Het betreft dus een extra gewaardeerde kwaliteit binnen de totale inventarisatie.

3 Toelichting op de kaarten

3.1 Historisch cultuurlandschap

3.1.1 Kartering

Ten geleide

Op basis van historische en hedendaagse kenmerken hebben we elk onderscheiden cultuurlandschap gekarakteriseerd. Aan het einde van elke beschrijving vatten we kort samen welke positieve en minder positieve kenmerken relevant zijn in de verschillende cultuurlandschappen. Alhoewel we noodzakelijkerwijs op hoofdlijnen moeten blijven en niet tal van plekken individueel kunnen benoemen, schuilt de relevantie van deze paragraaf in de gelijkvormige manier van analyseren en beschrijven van het gehele gemeentelijk grondgebied. In de onderdelen 'landschapselectementen' en 'bouwkunst en stedenbouw' zoomen we dieper in op karakteristieken van een aantal structuren en objecten.

Voor een uitgebreidere ontwikkelingsgeschiedenis van Schijndel verwijzen we naar de toelichting op de erfgoedkaart uit 2013.⁶ In dat rapport is ook de 'archeologische kant van het erfgoed' vertegenwoordigd. Binnen het kader van de herijking was geen ruimte voor nadere studie en beperkte ruimte voor het opnemen van aanvullingen of het herzien van de bestaande inventarisatie.

Kampontginningen met plaatselijk essen

open akker (ke1)

Open akkers zijn een internationaal bekend fenomeen: uitgestrekte open bouwlanden, veelal op de hoogste, droge en voedselrijkste gronden gelegen, waar de boeren uit de omgeving hun gewassen verbouwden. De open akker was verkaveld, maar de kavelgrenzen waren niet zichtbaar. Door afspraken over de teelten te maken voorkwam men, dat men op verschillende momenten zaaide of oogstte. Op die manier konden de boeren gelijktijdig het veld op en was een ontsluiting van elk individueel perceel via een netwerk van zandpaden niet noodzakelijk. Door bemesting met een mengsel van dierlijke mest en heideplaggen ontstond vanaf de late middeleeuwen een dik humeus dek, het zogenaamde plaggendek.⁷ Dit dek nivelleerde eventuele oorspronkelijke reliëfverschillen binnen de open akker.

De langgerekte open akker van Schijndel strekte zich grotendeels ten oosten van de dorpskom uit, en lag in westnoordwest-oostzuidoost-richting. De open akker lag op de helling van de heidevelden in het zuiden naar het dal van de Aa in het noorden. De wegen volgen veelal de hoog-

⁶ Berkvens & Leenders, 2013

⁷ Spek, 2004; Over de datering van het plaggendek en de plaggenlandbouw verschillen met name in Brabant de meningen (zie ook Vera, 2011), maar de theorie van Spek is binnen het vakgebied wel de meest algemeen aanvaarde.

telijnen en liepen in de lengterichting over de open akker. Enkele wegen lagen daar haaks op gepositioneerd en verbonden de huizen ten zuiden van de open akker met het beekdal ten noorden ervan. Door zijn openheid was de open akker ook een ideale plek voor windmolens; omstreeks 1840 stonden er niet minder dan drie, twee ten zuidoosten en één ten noordwesten van het dorp.

Traditioneel waren open akkers de beste bouwgrond voor de naoorlogse uitbreiding: droog en dicht bij de oude kern. Dat gold ook voor Schijndel. Het dorp breidde zich aanvankelijk in zuidoostelijke richting uit tussen Plein en Van Berghenstraat. Later volgden andere nieuwbouwprojecten. Van de open akker resteert daardoor op een niet meer herkenbare snipper tegen de Structuurweg niets meer.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur als relict van de oorspronkelijke zandpadenstructuur.

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- openheid van het akkercomplex
- relatie tussen dorpskom en landelijk gebied
- historisch grondgebruik

droge, halfopen kamponginning met bebouwing (kd1)

Rondom de open akker lag een uitgestrekt gefragmenteerd dekzandlandschap met kleine terreinverheffingen. Hier ontwikkelde zich, secundair ten opzichte van de open akkers, een groot areaal akkerland. Er was hier echter geen sprake van open akkers, maar van een fijnmazige strokenverkaveling waarbij kavelgrenzen door middel van houtsingels of bomenrijen werden geaccentueerd. Vermoedelijk gaat het hier om iets lagere, wat vochtiger bodems. Het betreft bijvoorbeeld beekeerdgronden. Plaatselijk was hier de humeuze bovenlaag zo dik dat we ook hier, net als op de open akkers, spreken van een enkeerdgrond.

Wat dit landschap nog meer kenmerkte waren de driehoekige wegaansluitingen, waardoor kleine 'brinkjes' of *plaetsen* ontstonden (zoals te Borne) en voorpootstroken: langgerekte kavels langs de weg waar de eigenaar van de aangrenzende gronden het recht had bomen op te kweken. Kenmerkend is dat daar de bebouwing vaak verder van de weg vandaan lag, achter de voorpootstroken (die als zodanig overigens meestal niet meer bestaan). Naast deze voorpootstroken lagen er ook kleine bosperceeltjes in het gebied. Het areaal akkerland was echter vele malen groter.

De agrarische bebouwing lag verspreid in het gehele gebied, aan de vele wegen die – soms in een regelmatig grid, soms wat onregelmatiger – het gebied doorsneden. Van uitgesproken clustering was geen sprake, met die kanttekening dat naarmate we dichterbij het dorp – de kern van het Schijndelse cultuurland – komen, de dichtheid aan bebouwing wel wat toenam. Ook tegen de open akker lag bebouwing. Schijndel was in vijf gehuchten verdeeld, die allemaal een hap uit het

kampenlandschap hadden: Borne, Elde, Elschot, Wijbosch en Lutteleinde. In laatstgenoemd gehucht bevonden zich niet alleen boerderijen, maar ook een klein slotje.⁸ Binnen die gehuchten bevonden zich weer kleine buurten, zoals Keur en Hermalen.⁹ Bij de boerderijen lagen kleine perceeltjes, zoals boomgaarden, bochten en drieslanden.¹⁰

De hoofdstructuur van het gebied – de bebouwingsverdeling, de wegen – is nog goed herkenbaar, maar de verkaveling is flink opgeschaald en van de beplanting zijn maar hier en daar wat snippers over.¹¹ Onder meer aan weerszijden van de weg Borne ten zuiden van de Gemondseweg herkennen we nog iets van dit landschap dat tot enkele decennia geleden grote delen van Schijndel kenmerkte. We vinden daar nog boomrijen op kavelgrenzen, een kleine ‘plaetse’ met brandkuil en bomen langs de weg. De voorpootstrook is hier echter sinds de 19e eeuw een berm geworden¹²; veel van de oorspronkelijke voorpootstroken zijn bij het erf gevoegd of de boerderij is dichterbij de weg herbouwd. Langs veel wegen vinden we nu nog laanbeplanting in de vorm van populieren ofwel ‘kanidassen’.¹³ In een enkel geval zijn kleine perceeltjes met opgaand hout bewaard gebleven. Belangrijk is verder dat het oorspronkelijke gebruik als akkerland nu veranderd is in gemengd grondgebruik: akkerland, grasland en boomteelt.

Waardevolle kenmerken:

- wegen- en watergangenstructuur¹⁴
- pleintjes
- bebouwingspatroon
- hoofdstructuur van de (stroken)verkaveling
- sporadisch voorkomende kavelrandbeplanting
- populierenbeplanting langs wegen, deels als relict van voorpootstroken
- open ruimte tussen oude wegen en historische bebouwing, de voormalige voorpootstroken

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- percelen zijn groter geworden
- groot deel van de kavelrandbeplanting verdwenen
- grondgebruik van akkerland naar gemengd

⁸ Beijers (red.) 2003, p. 28-29, 33

⁹ Beijers (red.) 2003, p. 34

¹⁰ Beijers (red.) 2003, p. 79, 104-105

¹¹ De meest ter zake doende snippers hebben we om die reden hoger gewaardeerd.

¹² Beijers (red.) 2003, p. 113-114

¹³ Beijers (red.) 2003, p. 141-142; tot in de 18e eeuw was vooral sprake van Zwarte Populieren, daarna vooral van Canadese Populieren ofwel ‘Kanidassen’.

¹⁴ Voor wat betreft de watergangen zijn we niet nagegaan, of elke individuele watergang waardevol is. Relevant is het feit dat kavels in dit gebied in het verleden door sloten met beplanting van elkaar werden gescheiden en dat ook de wegen door bermsloten werden begeleid. Hiervan is een deel nog bewaard gebleven.

droge, halfopen kamponginning (kd2)

We gaven hiervoor al aan dat hoe verder we van de dorpskom vandaan komen, hoe lager de bewoningsdichtheid in het kampenlandschap werd. Aan de randen vinden we enkele akkercomplexen, zoals hiervoor met strokenverkaveling en perceelsrandbeplanting, waar geen bebouwing voorkwam. Dit zijn, naar we aannemen, de jongste uitbreidingen van het kampenlandschap die door bewoners van het hiervoor genoemde kampenlandschap in gebruik werden genomen.

Evenals het overige kampenlandschap is ook hier sprake van een forse opschaling van de verkaveling en het verdwijnen van veel kavelbeplanting. Daardoor is het contrast met aangrenzende heideontginning aanzienlijk geringer geworden. Dat komt ook door het plaatsen van bebouwing in het gebied (althoewel niet in grote mate) en het niet meer exclusieve gebruik als akkerland. Ook hier hebben grasland en boomteelt hun intrede gedaan.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur
- hoofdstructuur van de (stroken)verkaveling
- populierenbeplanting langs wegen, deels als relict van voorpootstroken

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- percelen zijn groter geworden
- kavelrandbeplanting verdwenen
- grondgebruik van akkerland naar gemengd
- bebouwing in het gebied geplaatst

droge en onregelmatige, halfopen kamponginning met bebouwing (kd3)

Een bijzondere uitzondering op het eerstgenoemde kampenlandschap zijn de onregelmatige kernen daarvan. Mogelijk hebben we hier, zo kunnen we uit hun onregelmatigheid afleiden, te maken met de oudste kernen van akkerland buiten de grote open akker. Evenals in het voornoemde kampenlandschap was er sprake van bouwland met kavelrandbeplanting en bebouwing langs de wegen daaromheen, maar de geografische vorm was anders. De kavels waren onregelmatig van vorm en vormden samen een ronde of ovale structuur.

Door de agrarische ontwikkelingen zijn grondgebruik en kavelbeplanting aangepast cq. verdwenen, maar in de weliswaar opgeschaalde verkaveling is het oorspronkelijke, van de omgeving afwijkende onregelmatige patroon nog altijd herkenbaar. Zoals voorheen worden de ronde kamponginnings door bebouwing omringd, al steekt nu de agrarische bebouwing daarbij soms relatief ver de kamponginning in.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur
- bebouwingspatroon
- hoofdstructuur van de onregelmatige verkaveling

- populierenbeplanting langs wegen, deels als relict van voorpootstroken

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- percelen zijn groter geworden
- groot deel van de kavelrandbeplanting verdwenen
- grondgebruik van akkerland naar gemengd
- bebouwing steekt soms erg ver de ronde structuur in

vochtige, halfopen kamponginning (kn2)

Aan de randen van de droge kamponginningen vinden we, op de iets lagere gronden richting het dal van de Aa, de vochtige kamponginningen met een halfopen karakter. De bodem bestond er deels uit lemige beekerdgronden, deels uit zandig-lemige leek- of woudeerdgronden. Het gaat duidelijk om nattere bodems. Dat zien we ook terug aan het historisch landgebruik: het gebied kende een zeer kleinschalige verkaveling met percelen grasland en enkele bosjes, vooral in het noordoostelijk deel richting de Zuid-Willemsvaart. Alle kavels kenden randbeplanting. Met name in het westelijk deel, richting de dekzandrug van Houterd, werd de verkaveling wat onregelmatiger en de percelen wat groter. Grosso modo was het patroon met percelen grasland, randbeplanting en bosjes hier echter hetzelfde, zij het in een wat afwijkend patroon.

Het landschap is in de afgelopen 200 jaar ingrijpend veranderd. De hoofdstructuur van de verkaveling en het wegenpatroon lijken in hoofdlijnen hetzelfde gebleven te zijn, maar de houtteelt is veel grootschaliger geworden. Waar er in de vroege 19e eeuw nog slechts enkele bosjes in een verder halfopen landschap stonden, kunnen we nu spreken van een vrij gesloten landschap met juist aan de westelijke rand een open landschap waar alle randbeplanting verdwenen is. Daardoor zijn feitelijk de twee uitersten (gesloten en open landschap) sterker geworden en is de 19e eeuwse structuur nauwelijks nog terug te vinden.

Daar moeten we wel een kanttekening bij plaatsen. De grootschalige houtteelt in de Prekers is niet iets van de laatste decennia. Waar de populierenbossen nog ontbreken op de topografische kaart uit omstreeks 1840, laat de topografische kaart uit omstreeks 1900 ze wel heel duidelijk zien in vrijwel dezelfde omgeving als tegenwoordig. We hebben daarom met een agrarische ontwikkeling uit de tweede helft van de 19e eeuw te maken, die vanwege de regionale context, de klompenindustrie, als waardevol aangemerkt kan worden. Daar komt bij dat het reliëf dat samenhang met de populierenteelt (bossen op rabatten) nog zeer gaaf aanwezig is. Ook vanuit vegetatiekundig oogpunt (en waarschijnlijk tevens historisch-ecologisch) kan dit gebied als zeer belangrijk worden gekenmerkt.¹⁵

Waardevolle kenmerken:

¹⁵ Zie ook Beijers (red.) 2003, p. 66-67

- wegenstructuur
- verkavelingspatroon
- microreliëf (rabattenstructuur)
- structuur van sloten en greppels
- de Biezenloop
- bebossing met populieren (binnen de oude verkavelingsstructuur) en broekbossen
- hoge (historisch-)ecologische waarden

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- gebied veel geslotener geworden door populierenbossen
- verdwijnen historische kavelbeplanting in grootschalige populierenopstand?
- in zuidwestelijk deel landschap opener geworden door verdwijnen kavelbeplanting

Beekdalen en broeken

halfopen, regelmatige broekontginning (bh1)

Schijndel kent geen eigen beekdalen; het beekdal dat voor Schijndel van betekenis was ligt in de aangrenzende gemeente Bernheze. Wel kent Schijndel enkele regelmatige broekontginningen aan de rand van de Oude-Molenheide en aan de randen van het Wijboschbroek. Hier lagen kleinschalige, door kavelbeplanting omgeven percelen grasland in een vrij regelmatig grid. De kavels waren wat groter dan die in de vochtige kampontginningen, maar het meest onderscheidend was toch wel de ligging. Het gaat namelijk om de rand van een jonge broekontginning, waarvan een gedeelte dus al vóór 1840 in ontginning werd genomen.

In het huidige landschap is de randbeplanting verdwenen, maar de verkaveling is nog vrijwel intact. Langs de wegen eromheen is in het deel bij de Oude-Molenheide echter wel bebouwing verrezen, wat het onbebouwde karakter van dit gebied heeft aangetast. Een deel van het gebied is niet meer als grasland, maar als akkerland in gebruik. Belangrijk is verder dat de ontginning is opgenomen in de jonge broekontginning daaromheen.

Waardevolle kenmerken:

- verkavelingspatroon
- als ruimtelijke structuur nog herkenbaar binnen jongere broekontginningen

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- kavelrandbeplanting
- bebouwing toegenomen in het deel bij de Oude-Molenheide
- grondgebruik diverser geworden

Oude heideontginningen

halfopen, regelmatige heideontginning (oh1)

In de 18e en vroege 19e eeuw begon men vanuit de kampontginningen te 'knabbelen' aan de gemeijnt, het vroegere heidegebied richting Sint-Oedenrode en daarom wel de Rooise Heide genoemd. De oudste ontginningen bestonden uit een combinatie van akkerland, grasland en kleine naald- en loofbossen, waarbij akkerland domineerde. De structuur was zeer regelmatig, met een rechthoekig grid van wegen. Tussen de strookkavels, waarin de blokken land waren verdeeld, stond perceelsrandbeplanting. Bebouwing kwam hier en daar voor, maar de indruk bestaat dat het land in de eerste plaats toebehoorde aan de boeren op het 'oude land'.

Het rechthoekige grid is nog herkenbaar, maar daar houdt de intactheid van dit landschap wel mee op. Door het gebied werd een – op zich nu al weer cultuurhistorisch waardevolle – spoorlijn getrokken, die het rechte grid niet volgt. De verkaveling werd fors opgeschaald en de randbeplanting verdween vrijwel geheel. Gehandhaafd bleef de kavelgrens die de rand van het vroegste deel van deze ontginning vormde.

Verspreide bebouwing kwam niet tot stand, maar de bebouwing langs de Langstraat zorgde wel voor een 'bebouwer beeld'. Belangrijker nog is de totstandkoming van het bedrijventerrein tussen Spoorlaan en Rooiseweg, waardoor een deel van deze oude heideontginning werd bebouwd. Vooral de korte poot van de L-vormige ontginning, die langs de Rooiseweg-N637, heeft veel te lijden gehad van deze relatief recente ontwikkelingen.

Waardevolle kenmerken:

- rationele/gridvormige karakter van de wegenstructuur
- onverharde wegen en paden
- een kavelgrens als zuidrand van het oudste deel van de ontginning
- het Duits Lijntje

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- verkaveling opgeschaald
- kavelrandbeplanting verdwenen
- bebouwing toegenomen langs Langstraat en op het bedrijventerrein in het oosten
- grondgebruik diverser geworden
- rationele wegenstructuur door wegconstructie Rooiseweg-N637 aangetast
- contrast met aangrenzende heideontginningen verdwenen

regelmatige heideontginning met bos (oh2)

Het westelijke deel van deze oude heideontginning bestond uit opgaand bos, afgewisseld door kleine stukjes open cultuurland en een boerderij. Tussen de kavels stond randbeplanting. Het geheel oogt als een systematische ontginning vanuit de aanwezige boerderij.

Veelal zien we in heideontginningen dat het aanvankelijk aangeplante bos al snel verdween om plaats te maken voor akkerland. Dat zien we ook hier terug, alhoewel het nog meer dan een

eeuw duurde voor het laatste bos verdwenen was. Ook hier is de regelmaat nog te herkennen, maar het landschap veranderde in de afgelopen eeuw fors. De boerderij als kern van het landschap is verdwenen, evenals de bebossing. Kleine kavels maakten plaats voor grote blokvormige, en de spoorlijn doorsnijdt ook dit gebied. Het contrast met de aangrenzende, vanouds half-open oude heideontginning is daardoor verdwenen. Dat geldt bovendien ook voor het contrast met de aangrenzende jonge heideontginning.

Waardevolle kenmerken:

- rationele karakter van de wegenstructuur
- een kavelgrens als zuidrand van het oudste deel van de ontginning
- het Duits Lijntje

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- verkaveling opgeschaald
- kavelrandbeplanting verdwenen
- oorspronkelijke ontginningsboerderij (?) verdwenen
- bos verdwenen
- contrast met aangrenzende heideontginningen verdwenen

Jonge heide- en broekontginningen

open, regelmatige jonge heideontginning (hr1)

De ontginning van de Rooise Heide en Vlagheide werd vanuit de oude heideontginningen in zuidwestelijke richting na 1845 voltooid.¹⁶ Hier ontstond uiteindelijk in de vroege 20e eeuw een regelmatig grid van wegen, waarbij de tussenliggende blokken in blokvormige kavels verdeeld werden. Het grondgebruik was heel divers van aard; grasland en akkerland overheersten. Perceelsrandbeplanting kwam zeker nog op grote schaal voor, alhoewel ook sloten zullen zijn gebruikt. Langs de wegen stond mogelijk laanbeplanting. Bebouwing ontbrak in dit gebied. Soms werd later bebouwing toegevoegd, waarbij het MOB-complex daarvan een bijzonder voorbeeld is.

Feitelijk is de situatie sinds de ontginning van grote delen van de Rooise Heide niet veel veranderd. De weinige kavelbeplanting is verdwenen en er heeft wel wat kavelvergroting plaatsgevonden, maar de hoofdstructuur is nog zeer goed herkenbaar. Alleen in de zuidoosthoek van het westelijk deel lijkt de verkaveling echt fors opgeschaald te zijn. Daarnaast zijn er hier en daar boerderijen gesticht. Het meest aangetast is de oostelijke helft, de Vlagheide; hier is een bedrijventerrein verrezen en is een vuilstort aangelegd.

Waardevolle kenmerken:

- rationele/gridvormige karakter van de wegenstructuur

¹⁶ Beijers (red.) 2003, p. 58-59

- onverharde wegen en paden
- laanbeplanting langs de wegen
- in belangrijke mate intactheid van de verkaveling
- gemengd grondgebruik

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- verkaveling opgeschaald in de zuidoosthoek van het westelijk deel
- enkele boerderijen verzezen
- een gedeelte van de oostelijke helft (Vlagheide) is bebouwd of in een vuilstort omgevormd

stuifzandbebossing (hs1)

In vergelijking met andere Brabantse gemeenten kent Schijndel nauwelijks jonge droge heidebebossingen of stuifzandbebossingen. Zo liggen de Eerdse Bergen grotendeels net buiten de gemeentegrenzen. Stuifzanden zijn er in de regio echter wel meer geweest.¹⁷ Een relict van een fraaie stuifzandwal bevindt zich in het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein Duin. Reliëf en beplanting zijn hier nog intact, alhoewel door de aanleg van spoorlijn en bedrijventerrein de context in sterke mate verstoord is.

Waardevolle kenmerken:

- reliëf
- beplanting

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- context is grotendeels verdwenen

voormalige stuifzandbebossing (hs2)

Een aanzienlijk deel van de stuifzandbebossing die we hiervoor noemden, is verdwenen door bebouwing of ontginning. Hier hebben we om die reden dus geen cultuurhistorische waarden vanuit dit historisch grondgebruik meer te verwachten.

Waardevolle kenmerken:

- geen

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- reliëf
- beplanting
- context

¹⁷ Beijers (red.) 2003, p. 96-97

open, regelmatige jonge broekontginning (hb1)

De Oude Molenheide werd vanuit een vroeger ontgonnen rand (zie bh1) in de vroege 20e eeuw in ontginning gebracht. Ook hier werd een rationeel grid van wegen aangelegd, waartussen een patroon van blok- en strookvormige kavels werd aangelegd. Kavelrandbeplanting kwam wel voor, maar niet op grote schaal. Laanbeplanting daarentegen werd wel op grote schaal aangelegd. Langs de Middelrodense Dijk ontstond bebouwing; elders kwam die wel voor, maar in beperkte mate. In de kern van het gebied ontstond een zeer fijnmazige begreppeling, waarvan het doel tot op heden nog onduidelijk is, maar die mogelijk samenhangt met de leemwinning daar.

Weliswaar is de structuur van het gebied in hoge mate nog intact, inclusief de bijzondere begreppeling, maar door de aanleg van camping De Molenheide, de visvijver daar tegenover en het sportpark is het karakter van het gebied wel sterk veranderd in de afgelopen ruime eeuw. De visvijver was voorheen een openluchtzwembad, aangelegd in leemkuilen.¹⁸ Het overdekte zwembad vond later iets zuidelijker een plek.

Daarnaast is de agrarische bebouwing fors toegenomen. De laanbeplanting vinden we nog altijd in het gebied terug, net als de hoofdstructuur van wegen en verkaveling.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur
- laanbeplanting
- hoofdstructuur van verkaveling
- houtsingels
- Middelrodense Dijk als hoofdas van bewoning
- deel van bijzondere begreppeling in middengebied

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- aanleg van camping, visvijver en sportpark
- forse toename agrarische bijgebouwen / verrommeling

halfopen, regelmatige jonge broekontginning (hb2)

De kern van het Wijboschbroek bestaat historisch gezien uit een betrekkelijk open westelijk deel en een bebost oostelijk deel. Het westelijk deel kende een regelmatig wegengrid van lange noord-zuid-lopende wegen en korte verbindingen daartussen. Elk langgerekte strook was in kleine strookjes verdeeld, waarbij het grondgebruik gemengd was. Elke kavel kende randbeplanting; een deel was beplant met loofbos. Het meeste bos stond op rabatten. In het gebied kwam een enkel gebouwd object voor.

¹⁸ De topografische kaart uit 1900 laat op de heide een *leemaftgraving* zien, die via een *Electrische spoorbaan* met de steenfabriek aan de Zuid-Willemsvaart (Kanaaldijk Zuid) verbonden was. De fabriek werd in 1898 opgericht en in 1930 gesloten. Het terrein van de steenfabriek is nog steeds een geïsoleerd bedrijventerrein aan het kanaal.

De geschetste situatie is grotendeels nog intact. De wegenstructuur is ten dele opgeheven, vermoedelijk om redenen van natuurontwikkeling. Verder is er wat bebouwing bijgekomen en staat de bebossing op andere percelen dan die in de vorige eeuw. De meest ingrijpende verandering is echter, dat de meeste perceelsrandbeplanting verdwenen is.

Waardevolle kenmerken:

- hoofdlijn van de wegenstructuur
- verkaveling
- microreliëf
- percelen opgaand bos in dezelfde mate als in vroege 20e eeuw, maar anders gesitueerd

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- wegenstructuur aangetast
- perceelsrandbeplanting deels verdwenen

jonge broekbebossing (hb3)

Het oostelijk deel van het Wijboschbroek bestaat al sinds de ontginning uit (populieren)bos op rabatten voor de houtteelt. Het karakter was en is gesloten en de wegenstructuur in een regelmatig grid is nog altijd aanwezig. Daardoor is het landschap één van de gaafste van Schijndel. Hetzelfde geldt voor het Elderbroek.

Waardevolle kenmerken:

- wegenstructuur
- microreliëf
- aanwezigheid van opgaand loofbos

Vertroebelde / verdwenen kenmerken:

- geen

Nederzettingen

straatdorp (sd1)

De nederzetting die als straatdorp is aangemerkt ligt geheel binnen de bebouwde kom en hebben we derhalve niet nader geanalyseerd.

keuterij (sd2)

Omdat de bebouwing van Schijndel zo verspreid was, hebben we de verschillende gehuchten niet afzonderlijk onderscheiden, maar gerekend tot de landschapstypen waar ze onderdeel van uitmaakten. Eén bijzondere bebouwingsconcentratie hebben we echter wel apart genomen, namelijk die van Hoeven in het oostelijk deel van Schijndel. Dit gehucht ontstond als een concentratie van hutjes aan de rand van de heide. Hiervan is om begrijpelijke redenen niets meer herkenbaar; het gehucht is omgevormd tot een nederzetting aan de rand van een flink aangepakte

jonge-heideontginning. Met uitzondering van (mogelijk) de bebouwing is hier geen waardevol element aan te wijzen, anders dan de aanwezigheid van een gehucht op zich.

3.1.2 Waardering

Waarderingsklassen

Op basis van de methodiek zoals beschreven in hoofdstuk 2 hebben we het cultuurlandschap van Schijndel gewaardeerd.

Een zeer hoge waarde werd toegekend aan het Wijboschbroek. Hier hebben we te maken met een vrijwel intacte broekontginning uit de vroege 20e eeuw, waar we de ontginningsstructuur nog duidelijk herkennen. Hetzelfde geldt voor buitenplaats De Denneboom, één van de weinige buitenplaatsen in Schijndel.

Een hoge waarde is toegekend aan de vochtige kampongontginning van de Prekers, waar we ondanks de toegenomen bebossing nog veel van het oude kampenlandschap kunnen herkennen. De jongere ontginningen van de Oude Molenheide, het Elderbroek en de Rooise Heide hebben nog veel van hun oorspronkelijke karakteristieken behouden. Daarnaast zijn er enkele deelgebieden van het fijnmazige kampenlandschap die een deel van hun oorspronkelijke beplanting behouden hebben en daarom ook een hoge waardering hebben gekregen.

Verreweg het grootste deel van het Schijndels buitengebied kunnen we als gemiddeld betitelen, overeenkomend met de klasse 'redelijk hoge waarde' uit de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart. De hoofdstructuur van het landschap is nog intact en er komen nog bijzonder fraaie plekje met veel historisch detail voor, maar de ingrepen ten behoeve van de moderne landbouw hebben de oude karakteristiek van het cultuurland buiten de nederzettingen deels doen verdwijnen. Het betreft dan bijvoorbeeld de kavelbeplanting, de fijnmazigheid van de verkaveling en de brede voorpootstroken. Het grootste deel van de gemiddeld gewaardeerde gebieden valt in de hoogste score (3,3) die nog als gemiddeld kan worden aangeduid.

Laag gewaardeerde gebieden vinden we in het Schijndelse buitengebied in beperkte mate. Het betreft de al eerder genoemde camping, visvijver en sportpark ten noordwesten van de kern van Schijndel, het sportpark nabij de Rooise Heide, de vuilstort ten zuiden van Schijndel en enkele kleinere deelgebieden.

Een zeer lage waardering wordt doorgaans toegekend aan overbouwde landschappen. Omdat deze niet voorkomen in het Schijndels buitengebied, ontbreekt deze waarderingsklasse dan ook.

Vergelijking met provinciale waardering

De provincie Noord-Brabant heeft in haar cultuurhistorische waardenkaart uitspraken gedaan over gebieden die zij van cultuurhistorische waarde én van provinciaal belang acht. Dat betekent dat de specifieke waarden binnen die gebieden een vertaling dienen te krijgen in het bestem-

mingsplan dat mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden én regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De gebieden die volgens de provincie cultuurhistorisch waardevol zijn, zijn het Wijboschbroek, de Schijndelsche en Rooische Heide, het Lieseind en De Geelders en Gemonde. Daar voegen zij bovendien Landhuis Denneboom als complex van provinciaal belang aan toe. Natuurlijk niet helemaal toevallig is dat de genoemde gebieden overeenkomen met de gebieden die wij als cultuurhistorisch waardevol hebben aangemerkt, met één belangrijk verschil: de provincie heeft de vlakken van deze gebieden zó groot gemaakt, dat ze aaneensluiten en daarmee vrijwel het hele Schijndelse buitengebied bedekken. Vooral het door ons onderscheiden kampenlandschap is daarmee voor een belangrijk deel in de provinciale waardevolle zone terecht gekomen.

Vooraf gebieden die wij van gemiddelde waarde hebben geacht – door de grootschalige verdwijning van kavelbeplanting in de afgelopen eeuw – worden door de provincie toch als waardevol benoemd. Die benadering sluit aan op onze ‘nota bene’ hieronder.

Nota bene

Een waardering is niet ‘voor eeuwig en altijd’. Een goede omgang met gemiddeld of laag gevalueerde landschappen kan het gebied in waarde doen stijgen. Zeker in de gemiddeld gevalueerde gebieden, die vooral die waarde kregen door het grootschalig verdwijnen van kavelbeplanting en opschaling van de verkaveling, kunnen strategische ingrepen leiden tot een geleidelijke verhoging van het landschap. Bovendien is het kampenlandschap zo karakteristiek voor het Schijndels cultuurlandschap en herbergt het zoveel waarden – ook gebouwd, bijvoorbeeld – dat extra aandacht daarvoor ondanks de gemiddelde waardering aanbevelenswaardig is. Vanuit die optiek is het derhalve raadzaam om ook dit aspect mee te nemen in de beleidsoverwegingen.

3.2 Landschapselementen

3.2.1 Inventarisatie

De geïnventariseerde landschapselement zijn overgenomen uit Kaartbijlage 7 Historisch landschap opgesteld door SRE Milieudienst in 2013. In paragraaf 2.3.2 is beschreven welke elementen wel, al dan niet zijn opgenomen in de inventarisatiekaart. Voor een inhoudelijke toelichting van de geïnventariseerde elementen wordt verwezen naar het rapport Schijndels erfgoed 2013. Deze gegevens zijn aangevuld met een bestand met historische kavelgrenzen, afkomstig van de gemeente Schijndel, en een bestand met waardevol reliëf, gekarteerd aan de hand van historische kaarten en het Actueel Hoogtebestand Nederland 2 (AHN). Ook is informatie van de klankbordgroep toegevoegd. In de achterliggende GIS-data zijn de relevante bronnen bij elk nieuw object toegevoegd.

3.2.2 Waardering

Waarderingsklassen

Op basis van de methodiek zoals beschreven in hoofdstuk 2 hebben we de landschapselementen van Schijndel gewaardeerd. De score op de afzonderlijke criteria is opgenomen in de GIS-database; het (afgeronde) gemiddelde daarvan is zichtbaar gemaakt op de waarderingskaart. In alle gevallen zijn de structuren (wegen, spoorlijnen) gewaardeerd met hun begeleidende fenomenen, zoals sloten, bermen, beplanting, etc.

Zeer hoge score

Uit de eindscore blijkt dat met name de jongere elementen, zoals de rationale wegenstructuur in de jonge broek- en heideontginningen, zeer hoog scoren. Doordat deze elementen met een grootschalige rationale structuur zijn aangelegd, zijn bij latere ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en intensivering in de landbouw, weinig aanpassingen nodig geweest in het landschap. Als we naar de individuele criteria kijken zien we dat de elementen in deze gebieden met name hoog scoren op gaafheid van verharding (veel wegen zijn hier nog onverhard) en gaafheid van het profiel. Andere elementen die zeer hoog scoren zijn onder andere enkele bosjes en het parkachtig groen bij De Bus in het uiterste westen van de gemeente.

Hoge score

Aan de overgrote meerderheid van elementen - met name de wegen - is een hoge waardering toegekend. Veel wegen van deze wegen scoren hoog door de aanwezigheid van wegbeplanting, wat hier historisch vaak zeer passend is. Veel wegen zijn echter geasfalteerd en enigszins verbreed, wat de eindscore iets lager doet uitkomen. Met name de wegen met historische bebouwing (linten) scoren hoog waar het gaat om de samenhang met andere elementen en/of patronen en de mate waarin het element bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschapstype.

Middelmatige score

Aan weinig elementen is een middelmatige score toegekend. Het betreft enkele wegen die sterk zijn gewijzigd door verbreding en asfaltering en/of omdat ze relatief jong zijn.

Basiswaarde

Geen van de elementen is in de categorie basiswaarde opgenomen.

Verdwenen

Elementen die deels of geheel verdwenen zijn, zijn niet gewaardeerd en als 'verdwenen' op de waarderingskaart weergegeven.

3.2.3 Behoudenswaardige onderdelen

Van de geïnterviewde elementen zijn de kwaliteiten Zichtbaarheid, Fysieke kwaliteit en Inhoudelijke kwaliteit in beeld gebracht door een score toe te kennen aan de operationele parameters. Alleen de fysieke kwaliteiten van de elementen kunnen door middel van een bestemmingsplan worden geborgd. De inhoudelijke en beleefde kwaliteiten, zoals zichtbaarheid en zeldzaam-

heid en informatiewaarde kunnen op andere wijze worden benut, bijvoorbeeld in de vorm van stimuleringsmaatregelen om elementen beter zichtbaar en toegankelijk te maken.

Per gewaardeerd element is gekeken op welk onderdeel van de fysieke kwaliteit een hoge score is toegekend (score 3). Vervolgens is dit vertaald naar te borgen ruimtelijke karakteristieken, te weten: behoud van beplanting, verharding, begrenzing(en), reliëf en profiel. Per element is in de kolom 'behoud' opgenomen welke karakteristiek geborgd dient te worden.

3.3 Bouwkunst en stedenbouw

3.3.1 Inventarisatie

De geïnterviewde objecten en complexen zijn, voor zover uiteindelijk van voldoende belang geacht, als historische bouwkundige waarden aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Op deze kaart is de locatie van de objecten weergegeven. Onder het inventarisatiethema "Historische bouwkunst" wordt een aantal subthema's onderscheiden, waarvan in het buitengebied vooral het subthema "boerderij" relevant is. Binnen de bouwcategorieën bestaan verschillende bouwtypen, als verfijning van de hoofdcategorie. Deze "bouwtypen" zijn in een aparte kolom van de bijbehorende database vermeld. In de categorie "agrarisch" wordt bijvoorbeeld onderscheid gemaakt in de bouwtypen "hallehuisboerderij", "Langgevelboerderij", Kortgevelboerderij", etc.

De kaartlaag met de historisch-bouwkundige waarden biedt verder de volgende informatie:

- alle rijksmonumenten (hoofd- en bijgebouwen);
- alle gemeentelijke monumenten (hoofd- en bijgebouwen)
- overige karakteristieke gebouwen
- gebouwen met bouwhistorische verwachting;
- de beschermde stads- en dorpsgezichten (niet aanwezig);
- overige bijzondere stedenbouwkundige ensembles.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

In de kaartlaag met de historisch-bouwkundige waarden zijn alle rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten in beeld gebracht, uitgezonderd de archeologische monumenten. Deze monumenten hebben verder geen deel meer uitgemaakt van het thans uitgevoerde vervolgonderzoek van de waardevolle objecten.

Overige waardevolle gebouwen, objecten en ensembles

Op de waardenkaart is een groot aantal waardevolle items gemarkeerd, niet zijnde beschermde monumenten. In het buitengebied betreft het voornamelijk historische boerderijen. In de inventarisatie is een minimale leeftijdsgrens aangehouden: 1970. De periode van het naoorlogs erfgoed (1945-1970) is dus volledig in de inventarisatie meegenomen.

3.3.2 Waardering

Waardering objecten

De in de kaart opgenomen waardevolle objecten hebben op de criteria van de erfgoedmeetlat tenminste overwegend positief gescoord. Ze zijn dan ook veelal van belang als onderdeel/ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of vanwege ensemblewaarde met nabijgelegen karakteristieke en/of beschermde objecten. Ook is er altijd sprake van een duidelijke herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en een redelijke tot hoge mate van gaafheid van hoofdvorm, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische geïmplicatie van het gebied en de vele kernen.

Definitie totaalwaarden

Zeer hoge cultuurhistorische waarde

De objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde scoren op de criteria van de erfgoedmeetlat merendeels hoog tot zeer hoog. Het betreft zeer hoogwaardige onderdelen (gebouwen, objecten en ensembles), die vanwege de voornamelijk hoge ruimtelijke waarden, historische waarden en objectwaarden van wezenlijk en onlosmakelijk belang zijn voor de gemeente Schijndel en de historisch-ruimtelijke gebiedskarakteristieken.

Wanneer ze zouden worden getoetst aan de algemeen gehanteerde monumentenselectiecriteria dan is de kans zeer groot dat ze voldoende waarden bezitten voor de kwalificatie gemeentelijk monument. Integrale instandhouding is zeer gewenst. Deze categorie kan dan ook als 'monumentwaarde' worden gekenschetst. Mocht de gemeente in de toekomst overwegen nieuwe gemeentelijke monumenten aan te gaan wijzen, dan is dit de topcategorie, waaruit geselecteerd kan worden.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten vallen eveneens vrij wel altijd in de categorie zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Hoge cultuurhistorische waarde

De objecten met een hoge cultuurhistorische waarde scoren in de regel vooral bij de criteria betreffende gaafheid en zeldzaamheid wat lager dan de categorie zeer hoge waarde, vaak vanwege de wijzigingen aan details. Verder betreft het karakteristieke objecten, die vanwege de voornamelijk hoge én positieve ruimtelijke waarden en historische waarden van grote betekenis zijn voor de gemeente Schijndel en de historisch-ruimtelijke gebiedskarakteristieken. Instandhouding van de hoofdvormen en het gevelbeeld is wenselijk.

Ook voor deze categorie geldt dat er veelal voldoende waarden aanwezig zijn om nader onderzoek te rechtvaardigen naar de monumentwaardigheid voor de kwalificatie gemeentelijk monument. Deze categorie kan dan ook als 'mogelijke monumentwaarde' worden gekenschetst. Mocht de gemeente in de toekomst overwegen nieuwe gemeentelijke monumenten aan te gaan wijzen, dan is dit eveneens een categorie, waaruit geselecteerd kan worden.

Middelhoge cultuurhistorische waarde (beeldondersteunende waarde)

Deze categorie objecten is voornamelijk wat betreft de hoofdverschijningsvorm goed herkenbaar gebleven; details of gevelindelingen kunnen verstoord zijn. Voorwaarde is dat er sprake is van

een meer dan voldoende mate van herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en de functie en dat deze objecten een wezenlijk onderdeel vormen de gebiedskarakteristieken. Deze objecten hebben vooral een beeldondersteunende waarde. Instandhouding van de hoofdvormen en de huidige footprint is wenselijk.

Lage cultuurhistorische waarde

Categorie, die grotendeels bestaat uit objecten van recente datum: nieuwe woonhuizen of in het recente verleden volledig herbouwde / fantasievol vernieuwde boerderijen, waarbij niet of nauwelijks gebruik is gemaakt van de oorspronkelijke karakteristiek van de bebouwing. De oorspronkelijke toestand en het gebruik zijn niet meer herkenbaar. Ook kan het gaan om zeer grondig verbouwde historische objecten, waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm en het gebruik niet meer afleesbaar zijn. Enkele objecten hebben nog een zeer beperkte beeldondersteunende waarde.

Waardering vlakken historische bouwkunde en stedenbouw (ensembles)

Het betreft de vlakken, die in de legenda van kaartbijlage 10: cultuurhistorische verwachtingen- en waardenkaart als “Historische stedenbouw - hoge waarde” zijn opgenomen, voor zover liggend binnen het plangebied buitengebied.

Uit de huidige toelichting (door SRE):

De selectie en waardering van de vlakken “Historische stedenbouw van hoge waarde” (erfgoedkaart) hebben plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving. Ook de representativiteit voor de historische ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende gebieden in de regio en de landschappelijke samenhang binnen en tussen verschillende gebieden speelde daarbij een rol. In dit geval komen er in Schijndel enkel gebieden van hoge waarde voor, die als oranje omlijnde vlakken op de kaart staan aangeduid.

Het gaat om de volgende vlakken:

- Achterste Hermalen
- Boogaard
- De Bus (Woudseweg)
- De Borne
- Elde
- Elschot
- Hoeves / Heertveld
- Houterd
- Keur
- Lieseind

- Locht
- Oetelaar
- Plein
- Schoot
- Schootse Hoek
- Weidonk
- Wijbosch

De hoog gewaardeerde vlakken “historische stedenbouw” zijn opnieuw beoordeeld en gewaardeerd. Dit is in de eerste plaats gebeurd vanuit het perspectief van de historische bouwkunst, in relatie tot de aanwezige gebiedskarakteristiek en de samenhang met het landschap en de aanwezige structuren. De dichtheid, de zichtbaarheid, herkenbaarheid, de gaafheid en onderlinge relatie van de waardevolle (beschermd) gebouwen spelen hierbij een wezenlijke rol. Er is gekeken naar de samenhang tussen bebouwing, landschappelijke en nederzettingsstructuren, het landschap en groen enerzijds en de bebouwing anderzijds. De gehanteerde criteria zijn gaafheid, herkenbaarheid en zeldzaamheid op gemeentelijk niveau, wat betreft de aanwezige historische ruimtelijke structuren en de bebouwing. De stedenbouwkundige vlakken / ensembles met een hoge waarde worden in de regel gekenmerkt door een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch waardevolle objecten.

De stedenbouwkundige vlakken zijn getoetst aan de volgende criteria:

1. het belang van het gebied of ensemble als voorbeeld of onderdeel van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en de ontwikkelingsgeschiedenis/historische gelaagdheid;
2. het belang van het gebied vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege opmerkelijke ligging, zichtlijnen, aanwezigheid van *landmarks*, etc.
3. de structurele gaafheid en herkenbaarheid van het gebied;
4. de dichtheid en kwaliteit van de aanwezige beschermde en/of karakteristieke bebouwing, waarbij gelet is op herkenbaarheid, gaafheid en (in mindere mate) zeldzaamheid.

Per criterium kunnen de volgende scores worden gegeven: xxx (zeer hoge waarde), xx (hoge waarde), x (middenwaarde), 0 (lage waarde), - (geen waarde).

De eindscore bepaalt de waardengradatie:

- 1 Zeer hoge waarde - minimaal 3 maal xxx, 2 maal xx
- 2 Hoge waarde - minimaal 3 maal xx, 2 maal x
- 3 Middenwaarde - minimaal 4 maal x
- 4 Basiswaarde - minimaal 2 maal x en 3 maal 0
- Geen bijzondere waarde - alles daaronder

	Gebied	Crit	Crit	Crit	Crit	Score
--	--------	------	------	------	------	-------

		1	2	3	4	
001	Achterste Hermalen	xx	x	xx	xx	2
002	Boogaard	x	x	0	x	4
003	De Bus (Woudseweg)	x	0	x	0	4
004	Elde / De Borne	xx	x	xx	xx	2
005	Hoeves / Heertveld	x	x	x	0	4
006	Houterd	xx	x	xx	xx	2
007	Keur	x	0	x	0	4
008	Lieseind	xx	0	xx	x	3
009	Locht	x	x	x	x	3
010	Oetelaar	xx	x	xx	x	2
011	Plein	xx	x	xx	x	2
012	Schoot	x	x	xx	xx	2
013	Schootse Hoek	x	0	x	0	4
014	Weidonk	x	x	0	0	4
015	Wijbosch	x	x	x	x	3

Tabel 6. Historische stedenbouw, waarden

Conclusie n.a.v. nieuwe waardering:

Slechts een aantal van de eerder als hoogwaardig gekwalificeerde ensembles historische stedenbouw heeft in de nieuwe toetsing de waarde “hoog” 2 gekregen. Het betreft de ensembles Achterste Hermalen, Elde-De Borne, Houterd, Oetelaar, Plein en Schoot. Enkele ensembles hebben, mede vanwege de matige of lage kwaliteit van de aanwezig historische bebouwing, het deels ontbreken daarvan of de nadrukkelijke aanwezigheid van nieuwe bebouwing een middenwaarde 3 (Lieseind, Locht en Wijbosch) of basiswaarde 4 (alle overige ensembles).

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn tevens nieuwe begrenzingsvoorstellen voor deze gebieden gedaan.

Stedenbouwkundig waardevol gebied hoge waarde

De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf, zowel op structuurniveau als wat betreft de historische bebouwing. Er is sprake van een meer dan lokale waarde en een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.

Stedenbouwkundig waardevol gebied middenwaarde

Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Schijndel. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht,

waarbij vanuit het generieke landschapsbeleid aandacht wordt besteed aan de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

Stedenbouwkundig waardevol gebied basiswaarde en geen bijzondere waarde

Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment niet een heel bijzondere waarde. Het historische karakter is aanwezig, maar ook deels vervaagd, veelal door sterke modernisering of vernieuwing van de bebouwing. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst.

Korte karakteristiek van de gebieden met Historische stedenbouw – hoge waarde

001 Achterste Hermalen

Het gebied Achterste Hermalen ligt in de zuidwesthoek van de gemeente Schijndel, tegen de Beekse Loop aan en vanuit het dorp gezien achter het gehucht Hermalen. Het behoorde tot de parochie Schijndel en maakte deel uit van de gemeynte van de Bodem van Elde. Achterste Hermalen ligt in de leemrijke vlakte van verspoelde dekzanden. In het oosten ligt de uitloper van een zone met dekzandwelvingen en -ruggen, waarop oudbouwland ligt. Daar ligt ook het oude gehucht Achterste Hermalen. Het gebied ligt aan de bovenloop van de Beekse Loop en van twee minder belangrijke beekjes die het Elder Broek in liepen. Het ensemble betreft het kerngebied van het gehucht dat mogelijk in de dertiende eeuw ontstond uit een ontginning met korte en smalle stroken, zoals die ook bij de Kaatse Hoeven herkenbaar is. In dit gehucht stond een St.-Antoniuskapel. Hoewel de kapel verdween is het gehucht goed herkenbaar gebleven. Het manifesteert zich in de eerste plaats door een hoevenreeks binnen die oude verkaveling langs de Achterste Hermalen en een tweede reeks langs het iets noordelijker gelegen Hermalen. De oudere boerderijen staan op deze smalle diepe percelen op enige afstand haaks op de openbare weg. Er is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur.

004 Elde / De Borne

Elde is een gehucht in het westen van Schijndel. Het gaf zijn naam aan de gemeynte genaamd De Bodem van Elde, waar het middenin lag. Elde hoorde vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel. Het gehucht ligt midden in een vlakte van verspoelde dekzanden en leem. In het oosten strekt de dekzandrug van Schijndel nog juist tot in dit gebied. Elde gebruikte voor de afwatering een min of meer natuurlijke waterloop tussen de velden, alsook sloten op de rand van gemeynte en cultuurland.

Er kunnen twee nederzettingen onderscheiden worden. De oudste ligt op de rand van de rug van Schijndel, langs de straat genaamd De Borne die ruwweg van zuidzuidoost naar noordnoordwest loopt en die deels door de ontwateringsloop begeleid werd. Deze straat is tweezijdig bebouwd met boerderijen en bij sommige boerderijen liggen hoge akkers. Dit zou in oorsprong een neder-

zetting uit het midden van de dertiende eeuw kunnen zijn. De tweede nederzetting is jonger en bestaat uit boerderijen langs de grens van de gemeenschappelijke grond die aanvankelijk door een sloot gevormd werd. Langs die grens is een voorpootstrook gekomen waar voorlangs later een weg aangelegd is. Het gaat hier dus om een eenzijdige bebouwing. Door de voorpootstrook staan de oudere boerderijen soms opvallend ver van de weg af.

Vanaf de verdeling van de Bodem van Elde tussen de deelnemende gemeenten in 1804 is men begonnen met het aanleggen van rechte wegen over de gemeente. Eén daarvan, de “Gemondse Weg”, passeert door het gehucht Elde. Een deel van de boerderijen staat daardoor langs een lijn (de oude gemeentegrens) die schuin ten opzichte van de Gemondse Weg loopt.

Er is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur. De boerderijen langs de Gemondseweg zijn ingrijpend gewijzigd of vernieuwd.

006 Houterd

Houterd is een oud gehucht ten noorden van Schijndel, aan de westrand van het Wijbosch Bos, aan de weg die ooit naar het kasteel van Heeswijk leidde. Houterd hoort vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel en maakte gebruik van de gemeente van Schijndel-oost. Het eigenlijke gehucht Houterd ligt op een dekzandrug met oud bouwland. Enkeerdgronden vinden we alleen bij sommige hoeven van het gehucht Houterd en in een van de westelijke heikampen. Van een natuurlijke ontwatering via beken is, behalve een beginnend beekje in het zuiden, geen sprake. Het oorspronkelijk eenzijdig straatgehucht Houterd is hier duidelijk de vroegste nederzetting, mogelijk daterend van voor 1200. De boerderijen stonden aan de oostkant van de Houterdse Dijk. Aan de westzijde was aanvankelijk wildernis. Uitbreiding van Houterd naar het natte oostelijk gelegen bos was niet mogelijk. Wel kwam veel later een aantal heikampen in westelijke richting tot stand. Het ensemble bestaat uit een reeks (voormalige) boerderijen in een losse lintstructuur, voornamelijk langs de oostzijde van de Houterdsedijk. Er is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur.

010 Oetelaar

Dit gebied met grote min of meer afgeronde kampen moet voor de stichting van de gemeente van de Bodem van Elde reeds ingericht geweest zijn. Uit de verkavelingsstructuur is nog enigszins op te maken is hoe het gebied in kampen verdeeld was. Het westelijk deel vertoont gebogen lange stroken als hoofdstructuur van de ontginning. Dit doet sterk aan een Waldhufen-verkaveling denken en zal ook hier zijn oorsprong in dertiende-eeuwse bosontginning hebben. Alleen aan de buitenzijde van het gebied komen duidelijke voorpootstroken voor. Toen in de vijftiende eeuw de voorpootstroken aangelegd werden was er dus in het binnengebied al geen gemeenschappelijk gebruikte grond meer. Dat wil niet zeggen dat alle grond ook ontgonnen was. De Oetelaarsstraat (en de Kruisstraat) vormde van oudsher de belangrijkste nederzettingsstructuur en verenigde een lint van erven met hoeven. Op twee na zijn al die erven nog bewoond. Op veel erven staan nog historische boerderijen. Er is sprake van een bebouwing met een redelijk

gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur.

011 Plein en 012 Schoot

Met de naam Hermalen duiden we hier een groep grote middeleeuwse kampen aan die van Schijndel langs de noordkant van de spoorlijn naar het westen strekt. Hiertoe behoren ook Plein en Schoot. Het gebied maakt vanouds op wereldlijk en kerkelijk gebied deel uit van Schijndel en hoorde tot de gemeynte van de Bodem van Elde. Hermalen ligt op een westelijke uitloper van de rug van Schijndel. Het is een zone met dekzandwelingen waarin ook grote vlekken met oud bouwland voorkomen.

De in 1301 uitgegeven Schrijvers Hoeve is de meest westelijke van de reeks en mogelijk de jongste. De Schootse Hoeve zal ouder zijn en de omgeving van het Plein nog wat ouder.

De grenzen van de kampen werden kennelijk gevormd door sloten die te samen een semi-natuurlijk bekenetwerk gingen vormen. De interne inrichting van de oudere kampen is vrij chaotisch. Over het algemeen zullen de kampen eerst in blokvormige of niet al te smalle stroken verdeeld geweest zijn. Op de nu talrijke perceelsgrenzen kwamen populieren en struiken, zodat ook dit gebied deel ging uitmaken van het populierenlandschap. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de verkavelingen deels uit beeld verdwenen en is het populierenbestand belangrijk uitgedund. Het nederzettingsspatroon heeft zich hier geheel aan de oudere ovale en jongere rechthoekige kampen aangepast. De boerderijen staan steeds aan de rand van de kampen en tezamen vormden ze een verzameling elkaar rakende ringen en rijen.

Een bijzondere nederzettingvorm is die van De Plein. Op de Schijndelse kaart van 1757 is het een naar het zuidoosten breed uitlopende 750 meter lange ruimte tussen twee rijen boerderijen. In 1832 staan er aan de zuidwestkant 9 en aan de overzijde 5 boerderijen. In de ruimte tussen de hoeven loopt ook nog de beek De Borne. De Plein is meestal 100 meter breed en verbreedt dan tot 250 meter richting heide. In wezen is het een reststrook tussen twee groepen oud cultuurland. Qua genese is De Plein dus niet anders dan de meestal "Plaats" genoemde dorpspleinen waar een kerk op staat. Alleen ontbreekt dat laatste element hier. Op veel erven staan nog historische boerderijen. Er is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingssstructuur.

Het waardevolle deel van Schoot bestaat uit een kort lint met historische erven net buiten de bebouwde kom van Schijndel, langs de Schootsestraat. De boerderijen, waaronder enkele uit de wederopbouwperiode, zijn op verschillende wijze georiënteerd. Deels staan ze direct aan (evenwijdig of haaks), deels op enige afstand van de openbare weg. Er is sprake van een bebouwing met een vrij gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingssstructuur.

Korte karakteristiek van de gebieden met een middenwaarde Historische stedenbouw

008 Lieseind

Lieseind is een straatgehucht ten noordwesten van Schijndel. Het hoort vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel. Het maakte gebruik van de gemeynte van de Bodem van Elde en was gericht op het westelijk deel van de Molenheide. Het gehucht Lieseind ligt op de noordelijke rand van de dekzandrug van Schijndel. De gronden direct achter de boerderijen zijn wat hoger dan verderop, mogelijk een gevolg van ophoging met mest. Het gebied heeft geen zichtbare natuurlijke afwatering.

Lieseind ligt als een krans rond het westelijke deel van de Molenheide. De akkerlanden lagen "achter" de boerderijen. Vóór de boerderijen werden in de vijftiende eeuw voorpootstroken aangelegd. De verbinding tussen de boerderijen werd hoofdzakelijk over de rand van de heide onderhouden. Na 1804, de verdeling van de Bodem van Elde, werd dat een echte weg. Door de aanwezigheid van de voorpootstroken liggen de oudere boerderijen een eindje van de weg af. Jongere boerderijen zijn in de voorpootstrook gebouwd. De huidige lintbebouwing bestaat uit een mix van oude en jonge boerderijen en woonhuizen, waarbij recente bebouwing overheersend is. Historische boerderijen zijn merendeels verbouwd tot woonhuizen en veelal ingrijpend vernieuwd. Slechts op enkele plekken is nog sprake van enige samenhang, zoals in de zuidelijke scherpe bocht van de Lieseindsestraat. Overigens ontbreekt een gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik. De nog wel enigszins kenmerkende historische nederzettingsstructuur wordt bepaald door veel nieuwe invullingen.

009 Locht

Onderdeel van de kamponggingen ten oosten van Schijndel. Locht hoort vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel en gebruikte de gemeynte van Schijndel-oost. Dit gebied ligt op de noordflank van de rug van Schijndel die bestaat uit een zone met dekzandwelingen. In het gebied van De Locht komen enkele hoge bolle akkers voor. Locht ligt thans deels binnen de bebouwde kom van Schijndel, waardoor het ensemble voor een deel wordt bepaald door recente woningbouw. Aan de Veghelsedijk / hoek Broekkant bevindt zich nog een klein ensemble langgevelboerderijen uit het midden van de twintigste eeuw. De meest prominent gelegen boerderij is recentelijk vernieuwd. Voorts is er sprake van een bebouwing met nog enige samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een kenmerkende historische nederzettingsstructuur, echter vervaagd door deels nieuwe invullingen.

015 Wijbosch

Wijbosch is een groot gehucht van Schijndel, gelegen tussen de Schijndelse Akker en Eerde aan de weg naar Veghel. Wijbosch hoort vanouds wereldlijk en kerkelijk onder Schijndel en maakte gebruik van de gemeynte van Schijndel-oost. Het grootste deel van Wijbosch ligt op de rug van Schijndel, met dekzandwelingen met oudbouwland. Met uitzondering van de kampen in het noordoosten komt overal enkeerdgrond voor. Een natuurlijke ontwatering door beekjes is niet herkenbaar, wel zijn er vanouds enkele gegraven waterlossingen. Tegenwoordig ligt Wijbosch grotendeels binnen de bebouwde kom van Schijndel. Net buiten de bebouwde komt (dus in BP Buitengebied) liggen twee uitlopers van het gebied: de Kerkstraat en de Pastoor van Vroonhovenstraat, beide met een eenvoudige, vrij jonge losse lintbebouwing, bestaande uit langgevel-

boerderijen uit het tweede of derde kwart van de twintigste eeuw, vlak langs de openbare weg gesitueerd. De boerderijen zijn veelal vooral in hoofdvorm goed behouden gebleven, maar overigens verbouwd, met modern ingerichte erven. Er is hier sprake van een bebouwing met nog enige samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen, typen en materiaalgebruik, ingebed in een eenvoudige en niet heel bijzondere lintbebouwingsstructuur.

4 Adviezen

4.1 Inleiding

Primair doel van de herijking van het erfgoedbeleid was om de stap naar borging van specifieke waarden in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Derhalve hebben we op verschillende manieren per object of groep objecten de te borgen waarden aangeduid. In dit hoofdstuk gaan we hier verder op in.

4.2 Historisch cultuurlandschap

4.2.1 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie

Het is een politieke keuze of het cultuurhistorisch belang in de hele gemeente vlakdekkend een rol mag spelen in de gemeentelijke planologie of slechts in specifieke, geselecteerde deelgebieden. Vanuit een gebiedsgerichte benadering en het provinciale standpunt in acht nemend adviseren we om ten minste voor de gebieden met een hoge en zeer hoge waarde een dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie' op te nemen, waaraan een vergunningplicht voor specifieke activiteiten en de verplichting aan te tonen dat de voorgenomen activiteiten geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied gekoppeld kunnen worden. Indien wenselijk kan bij de opname van regels gelet worden op datgene wat specifiek in de verschillende deelgebieden aan waarden aanwezig is (zie § 4.2.2), in plaats van een generieke set regels die in de hele gemeente geldt.

Binnen het proces van beoordeling van de vergunningaanvraag zal een afwegingsmoment voor de vergunningverlener moeten worden opgenomen voor de vraag of de ingreep dusdanig is dat cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Op die manier wordt voorkomen dat automatisch een nader onderzoek wordt gevraagd terwijl het achteraf gezien om een huis-, tuin- en keukenplannetje gaat dat geen wezenlijke afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde(n) en waar bovendien het verzoek om een cultuurhistorische onderbouwing qua kosten in geen verhouding staat tot de geplande ingreep. Er wordt op die manier voor slechts een selectie van de aanvragen binnen een gebied met deze dubbelbestemming daadwerkelijk een nadere onderbouwing gevraagd. Deze kan van de vergunningsaanvrager worden gevraagd in de vorm van een cultuurhistorische analyse met ontwerphandreikingen of een landschaps- of stedenbouwkundig plan met cultuurhistorische analyse. Binnen deze mogelijke analysevormen kan de cultuurhistorische waardenkaart een rol spelen, maar afhankelijk van het schaalniveau kan ook een verdiepend onderzoek noodzakelijk zijn.

Beoordeling van de vergunningaanvraag en het – indien nader gevraagd - door aanvrager aan-geleverde onderzoek ter onderbouwing kan plaatsvinden door de betrokken gemeentelijk ambtenaar, al dan niet met (adviserende) ondersteuning van in- of externe adviseurs (historisch geo-

grafen, historisch-(steden)bouwkundigen). Daarbij kan worden gedacht aan een onafhankelijke commissie van deskundigen, met minstens daarin vertegenwoordigd de discipline cultuurhistorie.

4.2.2 Specifieke informatie over aanwezige waarden

Per landschapstype hebben we in dit rapport een korte toelichting opgenomen, alsmede een opsomming van waardevolle kenmerken en van vertroebelde/verdwenen kenmerken. Elk landschapstype bestaat op de kaart uit een aantal deelgebieden die tot dat landschapstype gerekend zijn. Per deelgebied is in de GIS-database in de kolom 'behoud' opgenomen welke ruimtelijke karakteristieken geborgd zouden moeten worden. Daarbij hebben we getracht een zo specifiek mogelijk lijstje te maken voor zaken die alleen in dát deelgebied spelen. Wanneer geen wegen een deelgebied doorsnijden, hebben we bijvoorbeeld niet de 'wegenstructuur' als waardevol kenmerk aangegeven, terwijl dat in zijn algemeenheid voor dat landschapstype wél een waardevol kenmerk kan zijn. Niet elk waardevol kenmerk komt dus in elk deelgebied voor, en dat hebben we hiermee getracht tot uiting te brengen. Deze opsomming is voor alle deelgebieden opgenomen, ook wanneer de waarde ervan ons inziens beperkt is. Dat is mede gedaan omdat vrijwel de hele gemeente door de provincie in haar Verordening Ruimte is aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol' en derhalve uiteindelijk ook de waarden in ons inziens minder waardevolle gebieden geborgd zullen moeten worden.

Naast de kolom 'behoud' is er in het GIS overigens nog een kolom met per deelgebied een één-regelige toelichting op de waardering. Deze informatie kan worden gebruikt ter ondersteuning van de vertaling van het behoudsadvies.

4.2.3 Nieuwe ontwikkelingen / afwijkingen / wijzigingen

Voor ontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan passen zal een afzonderlijke afweging gemaakt moeten worden. De voorwaarden die verbonden zijn aan het bestaande bestemmingsplan zijn dan immers niet van kracht. Eventuele voorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen zullen in beleid moeten worden vastgelegd. Wij adviseren om ten minste in gebieden met de waarderingscategorie 'middelmatig', 'hoog' en 'zeer hoog' bij ontwikkelingen een cultuurhistorisch onderzoek met handreikingen voor ontwerp mede leidend te laten zijn voor een ruimtelijk ontwerp. Dat geldt minimaal voor alle ingrepen groter dan huis-, tuin- en keukenniveau.¹⁹ Beoordeling hiervan kan plaatsvinden door de betrokken gemeentelijk ambtenaar, al dan niet met ondersteuning van in- of externe adviseurs.

4.3 Landschapselementen

4.3.1 Enkelbestemming of dubbelbestemming?

Voor specifieke elementen zou het in theorie wenselijk kunnen zijn om in de vorm van een enkelbestemming of een aanduiding een vergunningstelsel voor specifieke ingrepen aan deze ob-

¹⁹ Hiermee doelen we voor wat betreft landschap op plannen groter dan bijvoorbeeld een aanbouw aan een bestaande woning (tenzij die woning expliciete cultuurhistorische waarde heeft).

jecten en structuren te koppelen. In de praktijk gaat het echter om zoveel elementen dat het werkbaarder is om een dubbelbestemming op te nemen, waarbij in de regeling wordt verwezen naar de waarderingskaart. De planologische bescherming raden we aan voor alle elementen met een hoge of zeer hoge waarde.

4.3.2 Specifieke informatie over aanwezige waarden

Voor de landschapselementen zijn er geen algemene opsommingen van waardevolle aspecten per type element; hier hebben we volstaan met het aangeven per gewaardeerd element van de eigenschappen die behoudenswaardig zijn (zoals beplanting, verharding, profiel als het om wegen gaat). Deze aanduiding staat in het GIS in de kolom 'behoud'.

Daarbij hebben we in deze kolom alleen die aspecten als behoudenswaardig aangeduid, waar het specifieke element een hoge score op heeft. Scoort een weg bijvoorbeeld hoog op verharding maar uiteindelijk totaal 'gemiddeld', dan is verharding als behoudenswaardig kenmerk opgevoerd. Dat betekent dus, dat niet alleen van elementen die in zijn totaliteit hoog scoren, behoudenswaardige kenmerken zijn gescoord, maar dat alle hoog scorende deelcriteria zijn omgezet in een behoudsadvies, onafhankelijk van de eindwaardering.

In de databases komen overigens geen laag gewaardeerde elementen voor.

4.4 Historische bouwkunst en stedenbouw

4.4.1 Adviezen voor instandhoudingsbeleid voor karakteristieke objecten

De aan de hand van de waarderingscriteria getoetste objecten geven aanleiding voor het doen van suggesties voor specifiek beleid om deze waardevolle elementen te borgen in toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden. De indeling in verschillende waardencategorieën is hierbij richtinggevend.

Zeer hoge cultuurhistorische waarde

Hierboven is al aangegeven, dat de objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde dusdanig veel kwaliteiten bezitten, dat zij ook in een toetsing aan de hand van monumentenselectiecriteria hoog zullen scoren. De inventarisatieresultaten kunnen daarom ook van dienst zijn voor mogelijk toekomstige inventarisatie- en aanwijzingsprojecten voor het samenstellen / uitbreiden van een gemeentelijke monumentenlijst. De huidige gemeentelijke Erfgoedverordening voorziet in de mogelijkheid om objecten of terreinen aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Ook bevat de verordening de standaard instandhoudingsbepalingen. Het is formeel niet mogelijk om via de erfgoedverordeningen beeldbepalende panden aan te wijzen.

Gezien de hoge kwaliteit van deze objecten is het aan te bevelen voor de instandhouding hiervan de mogelijkheden voor het samenstellen van een gemeentelijke monumentenlijst te onderzoeken. De nu voorhanden zijnde groslijst is een uitstekend vertrekpunt voor een nadere inven-

tarisatie, beschrijving, waardering en definitieve selectie van cultuurhistorisch waardevolle objecten en ensembles met het oog op aanwijzing als gemeentelijk monument.

Wanneer besloten wordt om (voorlopig) niet over te gaan tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten bestaat er voor deze categorie objecten een alternatief, aansluitend bij de adviezen die hieronder ook voor objecten met een hoge cultuurhistorische waarde worden gegeven.

Zeer hoge en hoge cultuurhistorische waarde

Voor deze categorie wordt geadviseerd de instandhouding via het bestemmingsplan te borgen ("Waarde-cultuurhistorie"). Het bestemmingsplan voorziet in een regeling, die gevolgd moet worden bij wijziging of sloop. Voor beide is een omgevingsvergunning nodig. Het College van B&W maakt de belangenafweging tussen beeldwaarde en andere aspecten, hierbij geadviseerd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie.

Advies

Enkele suggesties voor het opnemen van objecten met zeer hoge en hoge cultuurhistorische waarde in het bestemmingsplan:

- Opnemen van een object in de bestemmingsomschrijving, waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'Waarde-cultuurhistorie', de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm, de gevelindelingen en de materialisering (bijvoorbeeld bakstenen gevels, pannen- of rietdekking) van gebouwen wordt nagestreefd;
- Omgevingsvergunning voor het slopen: een vergunningplicht instellen, wat betekent, dat voor het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een omgevingsvergunning vereist;
- Omgevingsvergunning voor het wijzigen; niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die het normale onderhoud betreffen of reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan. Bij wijziging van gebouwen met een zeer hoge of hoge cultuurhistorische waarde dient zoveel mogelijk te worden uitgegaan van instandhouding en een restauratieve aanpak van hoofdvorm/kap en gevelbeeld. Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hiervoor dienen tevens welstandscriteria te worden opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Schijndel. Deze welstandscriteria moeten aansluiten bij de algemene gebieds- en bebouwingsspecifieke karakteristiek van het plangebied.
- De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
 - o geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en het gevelaanzicht van de bebouwing;
 - o de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - o de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

- o het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Ook is het aan te bevelen om bij ruimtelijke ontwikkelingen eerst onderzoek te doen naar de cultuurhistorische waarde van deze objecten, ten einde geen bijzondere kwaliteiten verloren laten gaan.

Middelhoge cultuurhistorische waarde

Deze gebouwen hebben vooral veel waarde als ondersteuning van de gebiedskarakteristiek en als onderdeel van belangrijke cultuurhistorische ensembles in de gemeente Schijndel. Bij verbouwing is vooral behoud van de hoofdvorm, de schaal en de ruimtelijke betekenis - binnen het historische ensemble het uitgangspunt. Ook hiervoor wordt aanbevolen welstandscriteria op maat op te nemen in de welstandsnota. Vervanging van deze panden is in principe mogelijk, maar wel volgens duidelijke op de historische gebiedskarakteristiek afgestemde regels en na verlenen van een omgevingsvergunning. Ook is het aan te bevelen om bij ruimtelijke ontwikkelingen eerst onderzoek te doen naar de cultuurhistorische waarde van deze objecten, ten einde geen bijzondere kwaliteiten verloren te laten gaan.

Kort samengevat:

- Zeer hoge cultuurhistorische waarde: in principe potentiële gemeentelijke monumenten, integraal behoud middels gemeentelijke Erfgoedverordening; alternatief is in standhouden/herstel van hoofdvorm/kap, gevelbeeld, belangrijke gevelelementen en materiaalgebruik, regelen via aanduiding “waarde-cultuurhistorie” in bestemmingsplan (omgevingsvergunning, met objectgerichte en ruimtelijke (welstands)criteria); bij sloopaanvraag of verbouwingsplan dient cultuurhistorische / bouwhistorische verkenning (met waardering) te worden overlegd.
- Hoge cultuurhistorische waarde: karakteristieke historische panden, in standhouden/herstel van hoofdvorm/kap en gevelbeeld, belangrijke gevelelementen en materiaalgebruik, regelen via aanduiding “waarde-cultuurhistorie” in bestemmingsplan (omgevingsvergunning, met objectgerichte en ruimtelijke (welstands)criteria); bij sloopaanvraag of verbouwingsplan dient cultuurhistorische / bouwhistorische verkenning (met waardering) te worden overlegd, in ieder geval bij objecten met een bouwhistorische verwachting.
- Middelhoge cultuurhistorische waarde: beeldondersteunende panden, behoud van hoofdvorm/kap, schaal en betekenis voor het historische ensemble, regelen via bestemmingsplan (omgevingsvergunning, met vooral ruimtelijke criteria); karakteristieke gebouwen; bij gebouwen met een bouwhistorische verwachting kan overwogen worden een cultuurhistorische / bouwhistorische verkenning te verlangen bij sloopaanvraag of verbouwingsplan.
- Lage cultuurhistorische waarde: geen instandhouding vanuit cultuurhistorisch perspectief.

4.4.2 Adviezen voor onderzoek van panden met bouwhistorische kwaliteit

Aan een aantal objecten is een bouwhistorische kwaliteit toegekend. Het betreft zowel rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, als gebouwen met een zeer hoge en hoge cultuurhistorische waarde, waarvan bekend is of verwacht wordt dat er (intern) historische bouwconstruc-

ties en bouwsporen van belang en daterend uit de periode voor circa 1850 (zeldzaam in de gemeente Schijndel) bewaard zijn gebleven. Om deze gebouwen, in geval van sloopaanvraag of ruimtelijke transformatie, op hun juiste cultuurhistorische waarden te kunnen schatten is bouwhistorisch onderzoek noodzakelijk. Bouwhistorisch onderzoek dient een wetenschappelijk doel, omdat de verkregen informatie en documentatie de kennis over het gebouw én het bouwen in het verleden aanzienlijk vergroten. In de gemeente Schijndel is de ontwikkeling van het hallehuis en de daaruit ontstane typen een belangrijk onderzoeksthema, dat aan de onderzoekers meegegeven kan worden. Bovenal heeft het onderzoek tot doel, om de waardevolle onderdelen van oude gebouwen beter te kunnen definiëren en daarmee beter te kunnen behouden. Bouwhistorisch onderzoek brengt die waarden in beeld. Overigens wordt bouwhistorisch onderzoek ook steeds vaker ingezet bij de transformatie van jongere gebouwen.

Bouwhistorisch onderzoek (van globaal verkennend tot zeer gedetailleerd ontledend) kan worden ingezet bij transformatie en herbestemming van monumenten en gebouwen met een zeer hoge en hoge cultuurhistorische waarde. De onderzoeksresultaten (bouwhistorische informatie, bouwgeschiedenis, waardenstelling) dienen als inspiratiebron en referentiepunt voor het verbouwingsplan. In de vergunningsprocedure dient het bouwhistorisch onderzoek als basis voor de bouwplantoetsing of als toetsing van de eventuele sloopaanvraag. Aan de hand van de waardenstelling wordt dan snel duidelijk of de cultuurhistorische waarden op adequate wijze in het plan zijn geborgd. Is dat het geval, dan zal het ontwerp waarschijnlijk niet op gespannen voet staan met de cultuurhistorische waarden. Een soepele planbeoordeling levert zo tijdwinst op in het vergunningstraject. Een bouwhistorisch onderzoek dient te voldoen aan de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is aangegeven bij welke panden bouwhistorisch onderzoek kan worden ingezet om tot een betere toetsing van het restauratie- of verbouwingsplan te komen en uiteindelijk tot een betere borging van de cultuurhistorische waarden van het object. Ten slotte kan hier worden opgemerkt, dat een hoge bouwhistorische kwaliteit reden kan zijn om een niet-beschermd pand aan te wijzen als monument.

De diepgang van het onderzoek is afhankelijk van de impact van de voorgestelde ingreep. In de regel zal een **bouwhistorische verkenning** voldoende informatie opleveren voor de bouwplantoetsing.

4.4.3 Eisen aan onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen in omgeving van gebouwde monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Er kunnen in het welstandsbeleid door middel van bijzondere (in de volgende alinea vermelde) criteria aanvullende eisen worden gesteld aan plannen binnen de invloedssfeer van monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, om zo recht te doen aan de bijzondere kwaliteiten ervan. Zo zou extra aandacht kunnen worden gevraagd voor de inpassing van nieuwbouwplannen, waardoor bouwactiviteiten met een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en de karakteristiek van de bebouwing kunnen worden tegen gegaan. Voor monumenten geldt natuur-

lijk overigens dat alle bouwactiviteiten vergunningplichtig zijn. Dat betekent dat ook kleine ingrepen in principe vooraf moeten worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Als aanvullende welstandscriteria voor toetsen van bouwplannen aan of nabij monumenten en in beschermde dorpsgezichten en andere cultuurhistorisch hoogwaardige ensembles kan worden gedacht:

- het bouwplan moet zich voegen in de omgeving en de historische context/gebiedskarakteristiek zoveel mogelijk respecteren;
- het bouwplan mag een beschermd monument of een ander gebouw met een hoge / zeer hoge cultuurhistorische waarde niet fysiek of visueel afsluiten/isoleren van zijn omgeving;
- het bouwplan mag niet conflicteren met de cultuurhistorische waarden, zoals in de regel ook vermeld in de redengevende omschrijving van een monument;
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door gebrek aan kwaliteit van het ontwerp, een onzorgvuldige detaillering, inferieur materiaalgebruik en/of conflicterend kleur-gebruik.

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen in omgeving van gebouwde monumenten dient nader onderzoek plaats te vinden waarbij voldoende relevante informatie wordt verzameld om te kunnen bepalen of wordt voldaan aan bovenstaande randvoorwaarden.

4.4.4 Adviezen voor bouwkundige ensembles met hoge cultuurhistorische waarden

Vanuit het perspectief van de historische gebouwde omgeving is op de beleidskaart een aantal gebieden en ensembles gemarkeerd, die vanwege de zeer duidelijk aanwezige gebiedskarakteristiek, de gave structuren en een hoge dichtheid aan waardevolle (beschermde) gebouwen een hoge cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Het gaat dus om op dit moment niet beschermde gebieden. Er is vooral gelet op de samenhang tussen historische stedenbouw, dorpsstructuren, landschap, groen en bebouwing.

De criteria (op gemeentelijk niveau) waaraan deze gebieden en ensembles zijn getoetst zijn:

- het belang van het gebied of ensemble als voorbeeld of onderdeel van één van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en de ontwikkelingsgeschiedenis/historische gelaagdheid;
- het belang van het gebied vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege opmerkelijke ligging, zichtlijnen, aanwezigheid van *landmarks*, etc.;
- de structurele gaafheid en herkenbaarheid van het gebied;
- de dichtheid en kwaliteit van de aanwezige beschermde en/of karakteristieke bebouwing, waarbij gelet is op herkenbaarheid, gaafheid en (in mindere mate) zeldzaamheid.

In het kader van de nieuwe erfgoedvisie om cultuurhistorie een factor te laten zijn bij het plannen van de ruimtelijke inrichting van ons land, is het aan te bevelen om aan de in waardevolle gebieden bijzondere aandacht te besteden en ze te benoemen in de bestemmingsplannen als uit-

gangspunt bij het vaststellen van criteria en omgevingsvergunningen. Ook kunnen ze worden opgenomen in structuurvisies en de welstandsnota.

Ten slotte bestaat de mogelijkheid te overwegen de hoogst scorende van deze gebieden als gemeentelijk beschermd (dorps)gezicht aan te wijzen. De gemeentelijke erfgoedverordening biedt deze mogelijkheid. Nadere studie, inventarisatie, duiding, begrenzing en waardering van deze gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde is dan noodzakelijk.

Literatuur

- Aa, A.J. van der**, 1848. *Aardrijkskundig woordenboek der Nederlanden*. Gorcum.
- Baas, H. & N. Brand**, 2011. 'We zijn als wetenschappelijke discipline onvolwassen gebleven': een interview met Jelle Vervloet naar aanleiding van zijn afscheid als hoogleraar historische geografie van het Nederlandse landschap aan de Wageningen Universiteit. *Historisch-geografisch tijdschrift* 29-2.
- Beijers, H. (red.)**, 2003. Het Schijndelse landschap. Cultuurhistorische notities rond bodemarchief, landschapsontwikkelingen en historische perceelsnamen. Heemkundekring/Gemeente Schijndel, Schijndel.
- Berkvens, R. & K.A.H.W. Leenders**, 2013. Schijndels erfgoed 2013. Toelichting op de erfgoedkaart van de gemeente Schijndel. Gemeente Schijndel.
- Bont, Chr. de**, 1993. '...al het merkwaardige in bonte afwisseling...'. Een historische geografie van Midden- en Oost-Brabant. Brabants Heem, Waalre.
- Hidding, M., J. Kolen & Th. Spek**, 2001. *De biografie van het landschap. Ontwerp voor een interdisciplinaire benadering van de landschapsgeschiedenis*. Essay NWO-Stimuleringsprogramma 'Bodemarchief in Behoud en Ontwikkeling'. Uitgave NWO. Den Haag.
- Nederlandsche Heidemaatschappij**, 1941. *Boerderijen in Nederland*, Amsterdam.
- Spek, Th.**, 2004. Het Drentse esdorpenlandschap. Een historisch-geografische studie. Matrijs, Utrecht.
- Stenvert, R., C. Kolman, S. Broekhoven & B. Olde Meierink**, 2000. *Monumenten in Nederland. Noord-Brabant, Zeist/Zwolle*.
- Stichting de Brabantse Boerderij**, 2007. *Quickscan waardevolle bebouwing buitengebied Schijndel*, niet gepubliceerd.
- Timmers, J., J. Toebast & M. Bimmel**, 2012. *Historische boerderijen van Peelland tot Land van Cuijk – Handreikingen voor het behoud van het ruraal erfgoed*, uitgave van de Stichting de Brabantse Boerderij, Geertruidenberg.
- Veen, L. van der**, 1985. *Boerderijen in Nederland*, 's-Gravenhage.
- Vera, H.L.M.**, 2011. ... dat men het goed van den ongeboornen niet mag verkoopen. Gemene gronden in de Meierij van Den Bosch tussen hertog en hertog 1000-2000. Moergestel.

Websites

www.bonas.nl/archiwijzer
www.watwaswaar.nl
www.delpher.nl
www.wederopbouwatabank.nl
www.bagviewer.geodan.nl

Overzicht van figuren, tabellen en kaartbijlagen

Figuur 1. Ligging van het plangebied; inzet: ligging in Nederland.

Tabel 1. De onderscheiden landschaps- en nederzettingstypen, met de onderscheiden hoofd- en subtypen.

Tabel 2. Waardering gaafheid van de historische situatie in de huidige topografie.

Tabel 3. Waardering gaafheid van de fysiognomie ten opzichte van de historische situatie omstreeks 1850.

Tabel 4. Scores en klassen van de waardering.

Tabel 5. Waarderingstabel voor landschapselementen.

Tabel 6. Historische stedenbouw, waarden.

Kaartbijlage 1. Inventarisatie van historisch cultuurlandschap, landschapselementen en historische bouwkunst.

Kaartbijlage 2. Waardering van historisch cultuurlandschap, landschapselementen en historische bouwkunst.

Bijlage 1. Excel-database met historische bebouwing.

Bijlage 2. Excel-database met stedenbouwkundige vlakken.



Bijlage 4

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Borgo

Tuin- en landschapsarchitectuur

Rietvenseweg 10 / 5427 LR Boekel

M 06 559 557 15 / E borgo.veen@gmail.com

KvK 172 409 14 / BTW NL 130 937 502 B01

B NL 35 INGB 000 518 42 34

Toelichting Landschappelijke Inpassing Lieseind 8 te Schijndel

Locatie: Lieseind 8
5482 ZK Schijndel

Gemeente: Gemeente Meierijstad

Opgesteld door: Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur
Janka Borgo

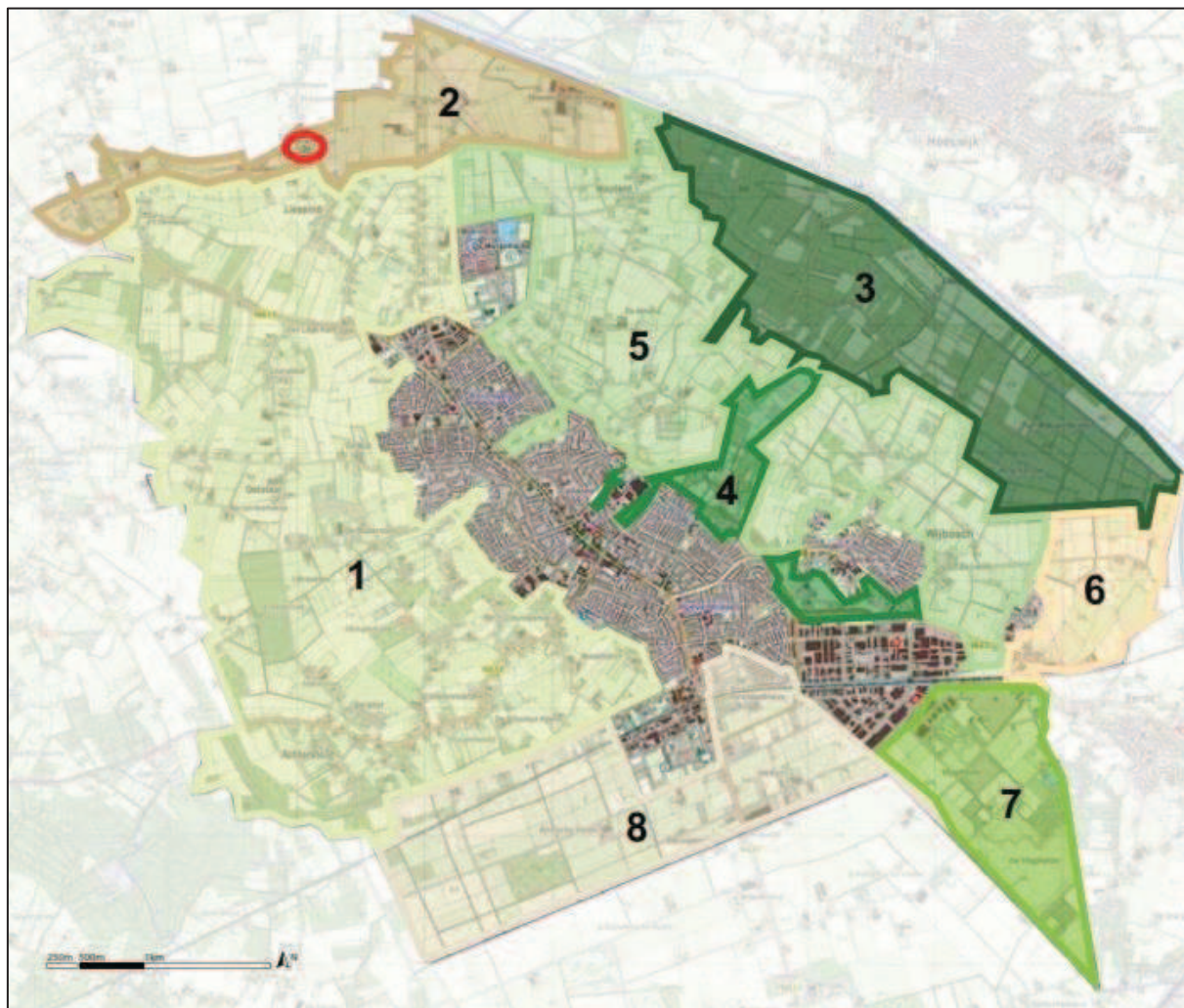
Datum: Januari 2021

Tekeningnummer: 1654.3



2 Landschap en omgeving Lieseind 8

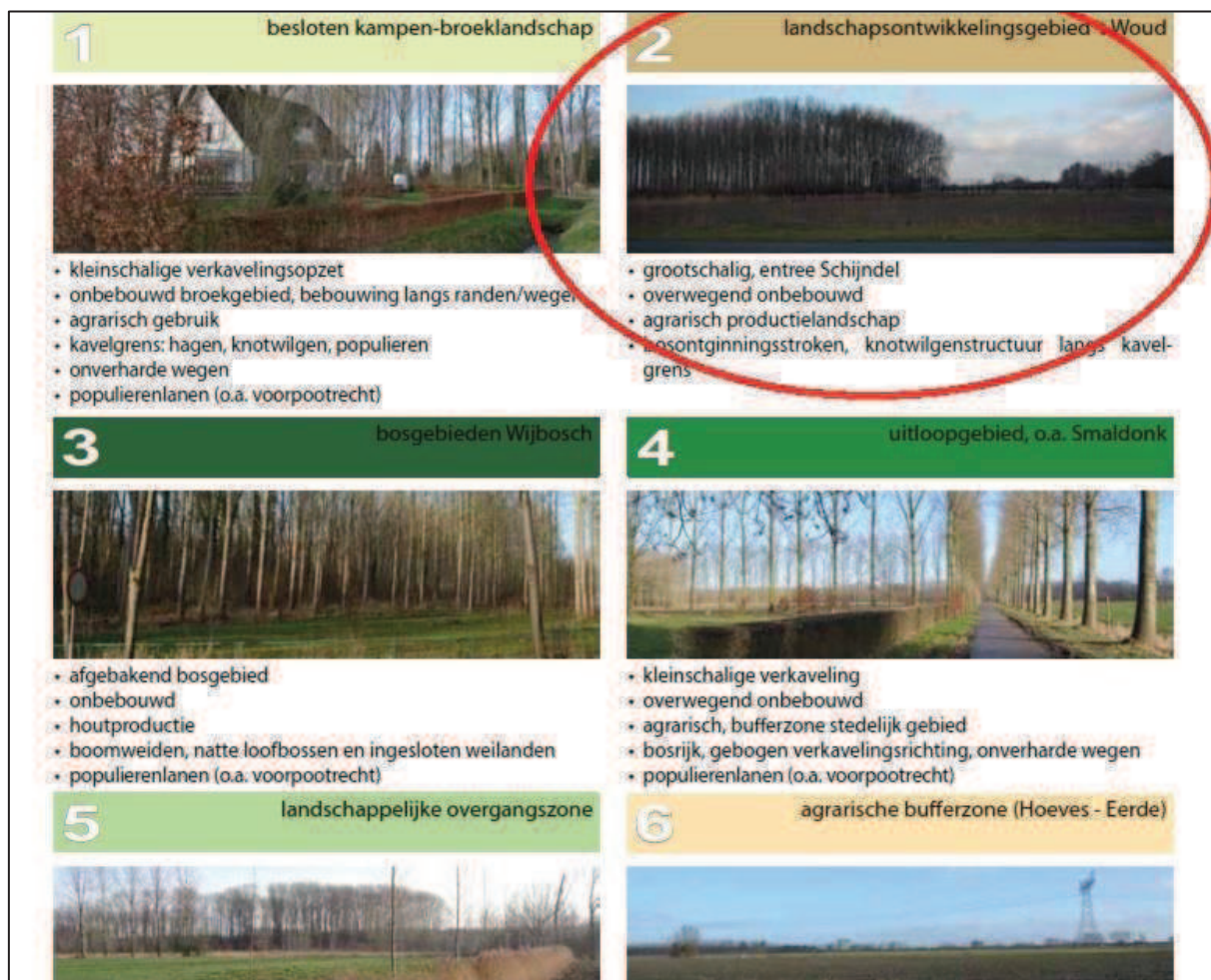
In de “Handleiding Landschappelijke Inpassing” wordt het buitengebied van de voormalige Gemeente Schijndel (, nu onderdeel uitmakend van de nieuwe Gemeente Meierijstad) ingedeeld in deelgebieden die elk hun eigen specifieke kenmerken hebben.



Afbeelding: deelgebieden, bron: Handleiding Landschappelijke Inpassing

De locatie Lieseind 8 ligt in het deelgebied 2: Landschapsontwikkelingsgebied 't Woud. De specifieke kenmerken zijn: (zie ook onderstaande afbeelding)

- Grootschalig, entree Schijndel
- Overwegend onbebouwd
- Agrarisch productielandschap
- Bosontginningsstroken, knotwilgenstructuur langs kavelgrens



Afbeelding: specifieke kenmerken deelgebieden, bron: Handleiding Landschappelijke Inpassing

Door het landschappelijk Inpassingsplan te laten aansluiten op de typerende en specifieke kenmerken van het gebied waar het in gelegen is zal het landschap beter leesbaar worden. Dit kan bewerkstelligd worden gebiedseigen beplantingen te gebruiken en door te kiezen voor de juiste beplantingstypen. De Handleiding biedt daartoe inspirerende voorbeelden.

Groenblauwe mantel.

De locatie ligt in de Groenblauwe mantel. Het beleid betreffende de Groenblauwe mantel is gericht op verdere ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. De toekomstige wadi zal de waterbergende functie borgen. De vocht- en voedselrijkdom van de bodem en de landschappelijke dooradering door aanwezige beplantingselementen brengen hoge landschappelijke en ecologische waarden met zich mee. De in dit Landschappelijk Inpassingsplan ontworpen nieuwe groenelementen versterken de landschappelijke en ecologische waarden.

3 Het erf Lieseind 8

Het melkveebedrijf Lieseind 8 is passend in het agrarisch productielandschap. Evenwijdig aan de Lieseind en haaks op de Woudseweg is een aanzet van een knotwilgenstructuur aanwezig in de vorm van vier oude knotwilgen aan de dierenweide. Dit vormt aanknopingspunt voor het uitbouwen van een robuuste knotwilgenrij. Tevens zal de nieuwe knotwilgenstructuur de aanblik op de bedrijfsgebouwen verzachten, zonder het volledig te verstoppen. Kijkend vanaf de weg naar het front van het bedrijf is opvallend hoe netjes het erf is, mede door de keurig verzorgde tuinen. Met name de tuin bij de boerderij is met beukenhagen en leilinden karakteristiek ingericht.



De twee sleufsilos mogen verder aan het oog onttrokken worden; dit zijn minder mooie bedrijfsonderdelen. Komende vanuit het noorden komen de sleufsilos pas laat in het zicht omdat er een singel aanwezig is (niet in eigendom).

4 Uitgangspunten en bouwstenen

Uitgangspunten zijn:

- Invulling geven aan de 10%'s – eis en een wadi van 428 m².
- Het groen zorgt voor een goede landschappelijke inpassing, zodanig dat het initiatief wordt opgenomen in omgeving.
- Daartoe wordt gebruik gemaakt van de beplantingskeus en de bouwstenen uit de “Handleiding Landschappelijke Inpassing”.
- Aansluiten op het beleid van de Groenblauwe mantel door aanbrengen van verschillende typen beplantingselementen en een wadi.

Uit de voorgestelde bouwstenen is de keus gevallen op hagen, bosplantsoen, solitaire bomen, boomrijen en knotbomen (wilg).

Door een bosje toe te voegen aan de voorzijde van het erf wordt de biodiversiteit verhoogd, passend bij de Groenblauwe mantel. Ook de nieuwe boomrijen en de knotwilgenrijen zorgen voor een groene dooradering. Voor amfibieën en kleine zoogdieren zijn de nieuwe beplantingselementen, samen met de wadi, gunstig:

- Afwisseling in het gebied, mozaiekstructuur en randen
- Schuilgelegenheid
- Verbindingszone tussen leefgebieden

De twee sleufsilo's aan de wegzijde worden ingepast door beukenhaag, eindigend in een eik. Het wordt een lage haag (1.20 m) bestaande uit twee rijen Beuk (*Fagus sylvatica*), 9 st/m, verspringend verband.

De bomen van de nieuwe, verspringende boomrij, staan op een onderlinge afstand van acht meter.

De rij knotwilgen staan op een plantafstand van vijf meter hart op hart.

De toekomstige wadi is maximaal 0,5 m. diep en gaat langzaam over in het huidig maaiveldsniveau van de wei. De wadi heeft een waterbergende functie en is tegelijkertijd een waardevol ecologisch element.

5 Toelichting op het plan

Beplantingslijst

Haag, beuk (<i>Fagus sylvatica</i>), 9 st/m, 60 meter	540 stuks
Bosplantsoen, 500 m ² , 1.25m. x 1.25m. in verspringend verband	250 stuks
soorten:	
eik	75 st.
hazelaar	50 st.
vuilboom	50 st.
gelderse roos	25 st.
lijsterbes	25 st.
vogelkers	25 st.

Bomen:

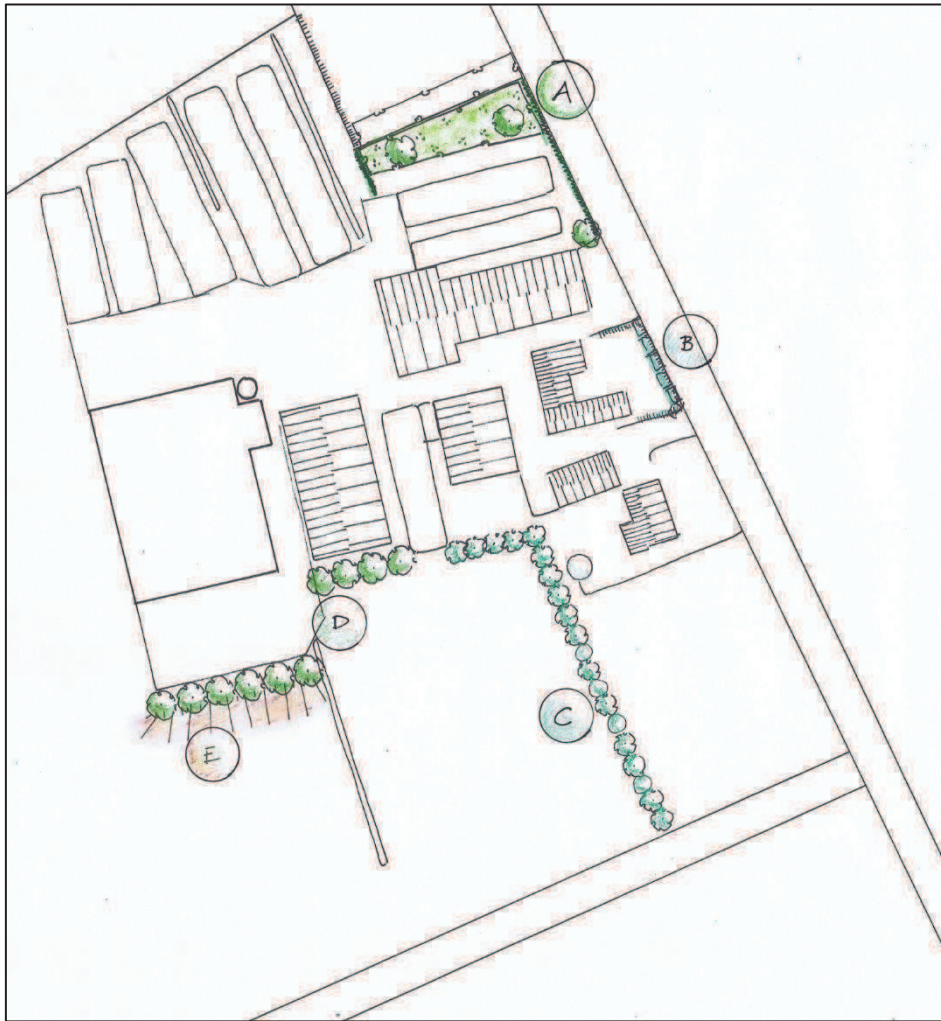
Eik, maat 12-14 (<i>Quercus rubra</i>)	3 st.
Eik, maat 12-14 (<i>Quercus robur</i>)	10 st.
Knotbomen (<i>Salix alba</i>)	16 st.

Onderhoud

De knotbomen knotten zodanig dat de kruin niet te zwaar wordt ten opzichte van de stam. (Als de takken te zwaar zijn kan de boom breken.) Elke vier tot zes jaar de knot afzetten.

Het bosje elke zes tot acht jaar afzetten aan de grond.

De hagen jaarlijks of tweemaal per jaar knippen.



Oppervlakteverdeling

A = bosje, haag en bomen	650 m ²
B = bestaande haag en leilinden	100 m ²
C = knotwilgenreij	550 m ²
D = bomenrij	650 m ²
E = wadi	428 m ²
Totaal	2.378 m ²

6 Kwaliteitsverbetering

Berekening beplanting en wadi m.b.v. STIKA-normen:

Aanleg	Normbedrag (€)	Hoeveelheid	Bedrag
Plankosten			€ 850,00
Bomen	64,90/st	13 st.	€ 843,70
Boomkorf (rond)	51,57/st	10 st.	€ 515,70
Haag	1,66/st	540 st.	€ 896,40
Bosplantsoen	1,66/st	250 st.	€ 415,00
Knotwilgen	11,42/st	16 st.	€ 182,72
wadi	5,51/m3	200 m3	€ 1.102,00
TOTAAL			€ 4.805,52

Onderhoud	Normbedrag (€)	Hoeveelheid	Tien jaar	Bedrag
Knotwilgen bestaand	9,70/boom/jaar	4 stuks	38,80x10	€ 388,00
Nieuwe knotwilgen	2,68/boom/jaar	16 stuks	42,88x10	€ 428,80
Leilinden bestaand	9,70/boom/jaar	6 stuks	58,20x10	€ 582,00
Nieuwe bomen	5,54/boom/jaar	13 st.	72,02x10	€ 720,20
Haag	1,74/m/jaar	60 m.	104,40x10	€ 1.044,00
Haag bestaand	1,74/m/jaar	50 m.	87,00x10	€ 870,00
Bosplantsoen	4,71/are/jaar	5 are	23,70x10	€ 237,00
Onderhoud wadi	€ 61,19/jaar		61,19x10	€ 611,90
TOTAAL				€ 4.881,90

Totaal aanleg en onderhoud: € 9.687,42

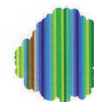
LEGENDA



BY DEZEE TEKSTENING HOORT EEN TOELICHTEND RAPPORT

Opdrachtgever: VOETS
LIESEIND 8
5482_ZK SCHYN

Tekeningnr: 1654.3
Datum: DEC. 2020



↑
Schaal: 1:1.000

Borgo
Tuin- en landschapsarchitectuur

Getekend: **Janka Borgo**