

BESTEMMINGSPLAN
LANDELIJK GEBIED,
HERZIENING BORNE 1-1A
GEMEENTE MEIJERIJSTAD

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv
M.J.M. Crijns & E.M. Crijns
Vastgesteld: 5 juli 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Landelijk gebied, herziening Borne 1-1a
IMRO-idn	NL.IMRO.1948.BGS000BP0042017P-VG01
Ingediend	1 juli 2016
Aangepaste versie	Mei 2017
Versie voorontwerp	Oktober 2017
Versie ontwerp	Januari 2018
Versie vastgesteld	5 juli 2018
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Lisa Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Begrenzing	6
1.4 Status	7
2. BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2 Huidige situatie plangebied	8
2.2.1 Algemeen	8
2.2.2 Cultuurhistorisch waardevolle boerderij	9
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Burgerwoning	10
3.3 Cultuurhistorisch waardevolle boerderij	10
3.4 Paardenstal	10
3.5 Landschappelijke inpassing	11
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	14
4.3 Gemeentelijk beleid	18
4.3.1 Structuurvisie Ruimte	18
4.3.2 Structuurvisie Buitengebied Schijndel	18
4.3.3 Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'	19
5. MILIEUASPECTEN	21
5.1 Bodem	21
5.2 Waterhuishouding	21
5.2.1 Inleiding	21
5.2.2 Relevant beleid	21
5.2.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	23
5.2.4 Afvalwater	23
5.3 Cultuurhistorie	24
5.3.1 Omgeving plangebied	24
5.3.2 Bebouwingslint Borne	24
5.3.3 Cultuurhistorisch waardevolle boerderij	25
5.4 Archeologie	27
5.4.1 Wet op de archeologische monumentenzorg	27

5.4.2	Archeologie	27
5.5	Flora en fauna	28
5.5.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	28
5.5.2	Toets aan Flora- en faunawet	29
5.6	Geluid	30
5.6.1	Wegverkeerslawaaï	30
5.7	Agrarische bedrijvigheid	30
5.7.1	Inleiding	30
5.7.2	Wet geurhinder en veehouderij	30
5.7.3	Voorgrondbelasting	30
5.7.4	Achtergrondbelasting	32
5.7.5	Belangenafweging	33
5.8	Bedrijven en milieuzonering	33
5.8.1	Inleiding	33
5.8.2	Bedrijven en milieuzonering omgeving plangebied	33
5.8.3	Bedrijven en milieuzonering binnen plangebied	34
5.9	Externe veiligheid	34
5.9.1	Inleiding	34
5.9.2	Bedrijven	34
5.9.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	34
5.10	Kabels en leidingen	35
5.11	Luchtkwaliteit	35
5.12	Verkeer en infrastructuur	35
6.	UITVOERBAARHEID	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Vooroverleg	36
6.3	Zienswijzen	36

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze toelichting 'Borne 1 en 1a Schijndel' is opgesteld op initiatief van de heer H. Petersen-Nobbe, hierna de initiatiefnemer genoemd. De initiatiefnemer is eigenaar van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan de Borne 1a te Schijndel, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' bestemd als 'Wonen' met één woning en twee bijgebouwen. Ter plaatse is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Deze is ook als zodanig aangewezen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' en in het Monumenten Inventarisatieproject van de provincie Noord-Brabant. In het verleden is het gebouw in gebruik geweest als woonhuis met stalruimte, in de huidige situatie is de locatie in gebruik als recreatieve verblijfsruimte. De initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle boerderij te renoveren en in gebruik te nemen als atelier en cursusruimte. Het volledige plangebied zal een gemengde bestemming krijgen waarbij een woonfunctie is toegestaan ter plaatse van de huidige woning aan Borne 1 en een bedrijfsfunctie in de vorm van een atelier/cursusruimte ter plaatse van de (cultuurhistorisch waardevolle) voormalige boerderij, Borne 1a.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schijndel heeft per brief d.d. 17 februari 2016 te kennen gegeven het plan voorstelbaar te vinden, daarbij wordt aangegeven dat nog moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. De gemeente Schijndel stelt onder andere als voorwaarde dat ten behoeve van het restauratieplan advies ingewonnen dient te worden bij de Monumenten- en Welstandscommissie. Ook dienen de beoogde activiteiten ruimtelijk aanvaardbaar te zijn, moet parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd worden en dient het perceel landschappelijk ingepast te worden. Inmiddels is de gemeente Schijndel opgegaan in de gemeente Meierijstad.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt derhalve onderhavige bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan 'Borne 1 en 1a Schijndel' bestaat uit deze toelichting, regels, een verbeelding en bijlagen.

1.2 Ligging

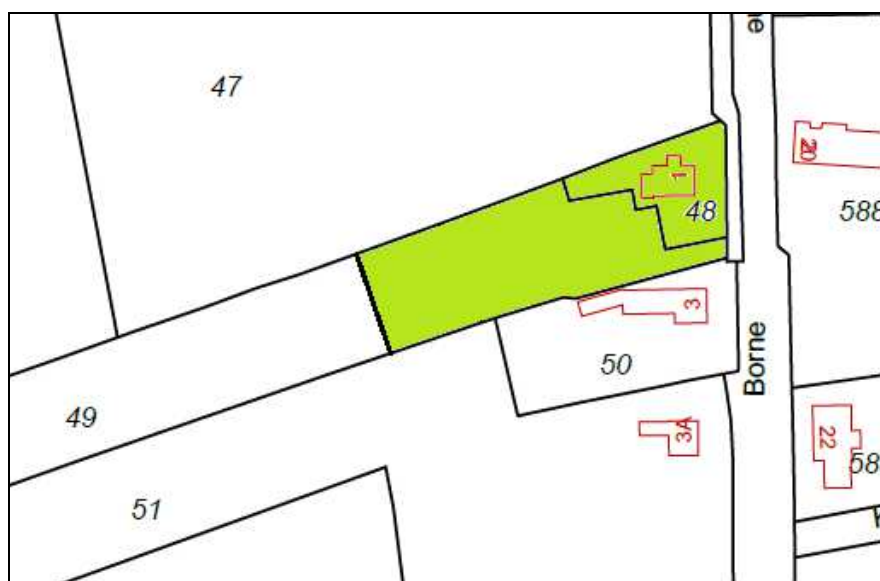
Het plangebied betreft de locatie Borne 1 en 1a te Schijndel, in de gelijknamige gemeente. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad, direct grenzend aan de westelijke rand van de kern Schijndel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie L, nummer 48 en een deel van nummer 49. Het kadastraal perceel kent een oppervlakte van circa 2.400 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer. Het woonhuis Borne 1 en het kadastrale perceel Schijndel sectie L nr. 48 zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de plannen met de eigenaar van het woonhuis Borne 1 afgestemd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied (in groen aangeduid)

1.4 Status

Ter plaatse van het plangebied aan Borne 1 en 1a te Schijndel is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Landelijk gebied' Schijndel

Het plangebied aan Borne 1 en Borne 1a is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Op grond van de vigerende bestemmingsplanregels wordt ter plaatse één woning met bedrijfsgebouwen toegestaan. Ter plaatse is in de huidige situatie één woning met drie bijgebouwen aanwezig. Het plangebied is tevens opgenomen in het bestemmingsplan De herontwikkeling naar een gemengde bestemming ten behoeve van een bedrijf in de vorm van een atelier/cursusruimte is niet rechtstreeks binnen de bestemmingsplanregels mogelijk.

Ter aanvulling op dit bestemmingsplan is op 29 april 2015 het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' vastgesteld. Hierin is onder andere de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant verwerkt, zijn aanpassingen uit de Verordening ruimte meegenomen en wordt ingegaan op het cultuurhistorisch beleid. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen', 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het grootste deel van het grondgebied van de voormalige gemeente Schijndel bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk west-oost gerichte dekzandruggen (de overwegende windrichting volgend) werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep immers ongeveer zuid-noord. De Dommel en de Aa zijn afgebogen naar een westelijke richting. De slecht ontwaterde dekzandvlaktes waren vochtig tot zeer nat, afhankelijk van de (al dan niet natuurlijke) afwatering. Op slecht ontwaterde plekken kon zich laagveen gaan ontwikkelen. Deze gebieden hebben vaak een naam die eindigt op -broek of -goor.

Het dekzandlandschap rondom Schijndel wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Er zijn verschillende waterlopen aanwezig. Slechts ten dele betreft dit natuurlijke waterlopen, zoals de Dommel en de Aa. Voor een deel betreft het gegraven kortsluitingen (tussen moerassen en laagtes) en waterlossingen (richting natuurlijke waterlopen).

De oudste bewoning vindt plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. Schijndel is gelegen op een hoger gelegen dekzandrug, midden tussen de beekdalen van de Aa en Dommel. De as van deze dekzandrug heeft een noordwest-zuidoost oriëntatie. Plaatselijk kwamen hogere dekzandkopjes voor in de verder drassige gebieden. Deze zogenoemde donken zoals de Smaldonk, vormden de meest geschikte woonplekken. Hier zien we ook diverse complexen van kleine kampongtingingen naast de grootschalige ontginningen bij Schijndel.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie één woonhuis aanwezig, dit betreft Borne 1 te Schijndel. De boerderij aan de Borne 1a is planologisch aangeduid als bijgebouw bij het woonhuis en is in de huidige situatie ingericht als recreatieve verblijfsruimte. Naast het woonhuis en de woonboerderij (230m²) is er binnen het plangebied nog een paardenstal (circa 90 m²) aanwezig gelegen ten westen van Borne 1 en 1a. Navolgende figuur geeft de ligging van de verschillende gebouwen binnen het plangebied weer.



Figuur 4: Bebouwing plangebied

2.2.2 Cultuurhistorisch waardevolle boerderij

Binnen het plangebied is sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het gaat om de boerderij aan de Borne 1a, voorheen deed deze boerderij dienst als woonboerderij met stalruimte. In de jaren '80 is de woonfunctie van deze boerderij gehaald en is een nieuwe woning op het perceel geplaatst, te weten Borne 1. De cultuurhistorische waarde van deze boerderij wordt erkent in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Herijking' van de (voormalige) gemeente Schijndel. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de dubbelbestemming 'Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' toegewezen gekregen, evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen'. De boerderij is sinds 2004 tevens opgenomen in het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) van de provincie Noord-Brabant en is nader onderzocht door Schamp Bouwkundig Advies (zie bijlage bij deze toelichting). Dit wordt uiteengezet in paragraaf 5.3.3 van deze toelichting. Navolgend is een foto van de boerderij uit de jaren '90 (Bron: MIP-inventarisatie) weergegeven.



Figuur 5: Boerderij aan de Borne 1a te Schijndel in de jaren '90 (Bron: MIP)

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Beoogd wordt een gemengde bestemming toe te kennen aan het plangebied waarmee binnen het plangebied een woonfunctie ter plaatse van de huidige woning Borne 1 en een bedrijfsfunctie in de vorm van een atelier/cursusruimte ter plaatse van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Borne 1a wordt toegestaan. De boerderij zal worden gerenoveerd, evenals de op het perceel aanwezige paardenstal. In de cultuurhistorisch waardevolle boerderij zal een atelier/cursusruimte worden gevestigd.

3.2 Burgerwoning

Met de beoogde ontwikkeling zal de burgerwoning aan Borne 1 behouden blijven. Er zullen geen veranderingen plaatsvinden met betrekking tot het gebruik van de burgerwoning.

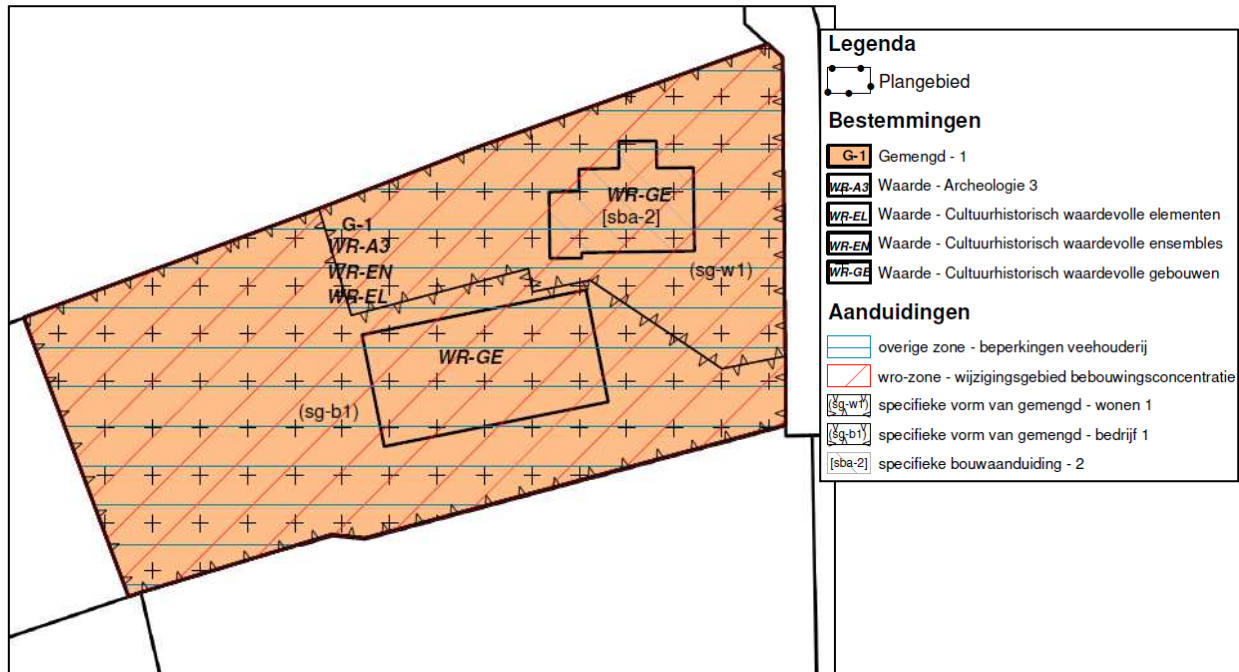
3.3 Cultuurhistorisch waardevolle boerderij

Binnen het plangebied is naast de burgerwoning aan Borne 1 een cultuurhistorisch waardevolle boerderij aanwezig. In de rapportage 'Bouwhistorische verkenning met waardenstelling en toekomstvisie, Boerderij Borne 1a Schijndel' van Schamp Bouwkundig advies (16 december 2015) is de cultuurhistorische waarde van de boerderij beschreven. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De boerderij doet in de huidige situatie dienst als recreatieve verblijfsruimte (bijgebouw bij woonbestemming). Onderhavig plan betreft de omschakeling van het plangebied naar een gemengde bestemming ten behoeve van een gemengde functie waarbij een bedrijfsfunctie ter plaatse van Borne 1a en een woonfunctie ter plaatse van Borne 1 worden toegestaan. Met de toekenning van een nieuwe functie en het planologisch mogelijk maken hiervan zal restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij mogelijk gemaakt worden. De boerderij zal zorgvuldig gerestaureerd worden. Schamp Bouwkundig advies zal de restauratie begeleiden. Een restauratieplan zal hiervoor opgesteld worden en voor advies aan de Monumenten en Welstandscommissie van de gemeente Meierijstad worden voorgelegd. De boerderij zal na restauratie gebruikt gaan worden voor cursussen, workshops en als atelier ten behoeve van beeldende kunst. De initiatiefnemer richt zich daarbij op groepen van maximaal 10 personen. Op het terrein zullen voldoende parkeerplaatsen ingericht worden. In totaal komen er 11 parkeerplaatsen aan de noordzijde van de bebouwing. Op de inrichtingsschets is dit weergegeven. De parkeerplaatsen zijn daarmee aan het zicht vanuit de weg onttrokken.

3.4 Paardenstal

Tevens is binnen het plangebied een paardenstal aanwezig ter grootte van circa 90 m². Deze zal behouden blijven en qua functie bij de beoogde bedrijfsfunctie betrokken worden en dienst doen voor opslag en berging van materialen ten behoeve van het bedrijf.

Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde planologische situatie na herontwikkeling.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

3.5 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. Met de beoogde herontwikkeling wordt echter geen nieuwbouw beoogd. De huidige boerderij, welke zal worden omgezet naar atelierruimte, is voor een deel reeds landschappelijk ingepast. Het plangebied zal niettemin verder worden ingepast middels een landschappelijke beplanting. Er zal een vormverandering van de percelen plaatsvinden zodat extra ruimte aan de achterzijde van de woonfunctie gecreëerd wordt ten behoeve van de tuin en extra ruimte aan de voorzijde van het atelier overblijft zodat deze beter passend is in de ruimte. De vormverandering van de percelen aan de Borne 1 en 1a zal tevens aan de hand van een groene inrichting worden benadrukt. De erfbeplanting zal voor een deel bestaan uit een (middel)hoge (1,5 tot 2 meter) gemengde knip- en scheerhaag, bestaande uit streekeigen beplanting zoals Geoorde wilg, Meidoorn, Hazelaar, Kardinaalsmuts en Gelderse Roos. Deze knip- en scheerhaag zal ter afscherming van het zuidelijke buurperceel en ter afscheiding van de woning Borne 1 aangelegd worden. Aan de zuidzijde en ten westen van de bebouwing worden knotwilgen aangeplant op de erfgrans. Aan de noordzijde komt een gemengde houtsingel bestaande uit Es, Els, Hazelaar, Geoorde wilg. Deze houtsingel wordt periodiek (om de 5 à 10 jaar) afgezet. Enkele opgaande essen worden daarbij gespaard. Een bestaande treurwilg op de westgrens is in het plan ingepast. Met laagblijvende hagen worden de functies (zoals parkeren) afgescheiden. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing indicatief weergegeven.



Figuur 7: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;

- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) is op 15 juli 2015 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele wijzigingen in de regels en kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 15 juli 2017.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

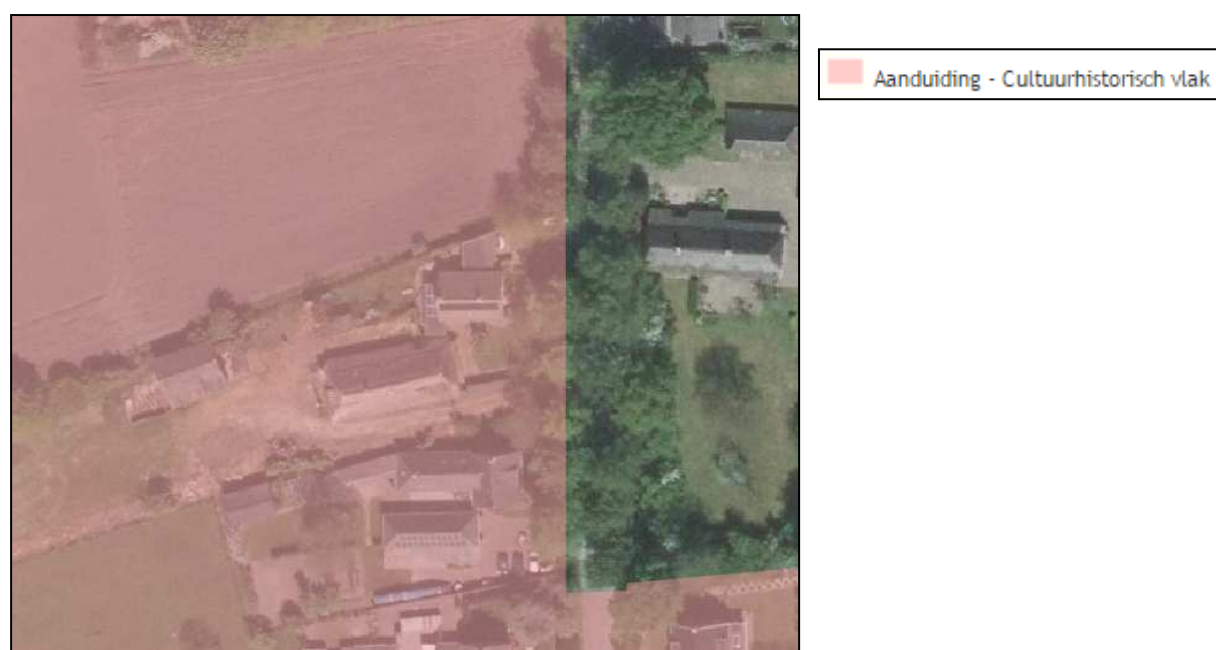
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied aan Borne 1 en 1a te Schijndel kent in de Verordening ruimte 2014 de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. In het gemengd landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur landschap, recreatie en wonen. Een gemengde bestemming is passend binnen deze structuur. Doel van de aanduidingen 'beperkingen veehouderij' is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Navolgende figuren geven de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Cultuurhistorie'

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een 'Cultuurhistorisch vlak'. De aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. De beoogde herontwikkeling zal de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied op stedenbouwkundig en landschappelijk vlak versterken. De ontwikkeling is passend binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak'.

Het plangebied is niet aangeduid op de overige kaarten in de Verordening ruimte

4.2.2.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Navolgend wordt nader ingegaan op deze regels.

Zuinig ruimtegebruik

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden op locaties waar bouwen is toegestaan op grond van de bestaande regeling.

De locatie Borne 1 en 1a betreft een bestaande locatie waar reeds bebouwing is toegestaan op basis van bestaande regelingen. De beoogde gemengde bestemming ter plaatse doet hier geen afbreuk aan, ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing beoogd of mogelijk gemaakt. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Het provinciaal ruimtelijk beleid kent de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In het actuele bestemmingsplan voor het buitengebied wordt het principe vertaald van uitbreidingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijfsvoering, die tegelijk maatregelen omvatten die bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Op dit terrein staat opnieuw voorop dat de landschappelijke waarden, de groene omgeving en de rust in stand moeten worden gehouden. De agrarische bedrijfsmogelijkheden moeten daarbij zo ruim mogelijk blijven. In aansluiting op de mogelijkheden die niet-agrarisch nevenactiviteiten bieden, is het daarom mogelijk om nog een verdere verdiepingsslag te maken wat betreft toelaatbare nevenactiviteiten. Het te onderzoeken principe gaat uit van mogelijkheden om (voormalige) agrarische complexen om te vormen naar ambachtelijke/duurzame activiteiten die Groene Woud-gecertificeerd zijn. Door op dit gebiedsmerk aan te haken ontstaat een natuurlijke versterking van de identiteit van het buitengebied. Hierdoor kan de (authentieke) belevingswaarde van de locatie en haar directe omgeving van onderop worden vergroot. De keuze is om onderzoek in te stellen naar een systeem met een werking zoals het zojuist is beschreven, waarbij tenminste een duidelijk eisenpakket moet worden opgesteld om helderheid vooraf te kunnen geven.

Met de herbestemming van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij worden cultuurhistorische waarden behouden en wordt daarmee voldaan aan de vereisten voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.2.2.4 Artikel 7 Verordening ruimte: Gemengd landelijk gebied

Het plangebied aan Borne 1 en 1a te Schijndel is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hoofdstuk 7 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van het gemengd landelijk gebied. Artikel 7.10, eerste lid bepaalt dat niet-agrarische functies zich onder voorwaarden kunnen vestigen in dit gebied. Navolgend zijn de regels van artikel 7.10 weergegeven en in de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels.

Artikel 7.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:*

a. *De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*

Het volledige perceel beslaat een grootte van circa 2.000 m² en blijft daarmee ruim onder de gestelde 5.000 m².

b. *Dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*

De ontwikkeling naar een gemengde bestemming ten behoeve van een woonfunctie en een bedrijfsbestemming draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

c. *Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Er is op de locatie geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande paardenstal zal opgeknapt worden en dienst doen als bijgebouw bij de beoogde atelier/cursusruimte.

d. *De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

Ter plaatse van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij zal bedrijvigheid plaatsvinden in de vorm van een atelier/cursusruimte. Dit bedrijf valt onder de omschrijving 'Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.' (SBI-2008 code 9101, 9102), het betreft een bedrijf in milieucategorie 1.

e. *De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Op de locatie zal enkel het beoogde atelier/cursusruimte gevestigd worden.

f. *De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;*

Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie. Dit wordt uitgesloten in de regels van dit bestemmingsplan.

g. *De beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m². Het bedrijf ter plaatse betreft een atelier/cursusruimte en richt zich dan ook niet op het uitvoeren van detailhandel.

- h. Is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*

De vloeroppervlakte die benodigd is om het atelier/cursusruimte voor de toekomst duurzaam in stand te houden is beperkt. Verdere uitbreiding van de bebouwing ligt niet in de rede. Het betreft een kleinschalig bedrijf gericht op het ontvangen van kleine groepen. Naar verwachting zal de bedrijfsactiviteit ook op de lange termijn binnen de huidige omvang passen.

- i. De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

Het bedrijf zal bestaan uit een atelier met cursusruimte, gezien de aard en het type van het bedrijf is zeker te stellen dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een grootschalige ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimte

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Schijndel de structuurvisie 'Ruimte' vastgesteld. Deze visie is een aanvulling op de in 2006 vastgestelde Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020'. In de Strategische Visie is het toekomstbeeld voor de (voormalige) gemeente Schijndel bepaalt maar niet de manier waarop dit beeld bereikt gaat worden. Dit wordt in de Structuurvisie Ruimte toegelicht. De Structuurvisie Ruimte is opgesteld aan de hand van vier kernwaarden: Verdieping van de Strategische Visie, behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente, regierol voor de gemeente en transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes. En geeft een beeld van de beoogde koers tot aan 2032. Het toekomstbeeld voor het buitengebied is afzonderlijk vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied, deze wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

4.3.2 Structuurvisie Buitengebied Schijndel

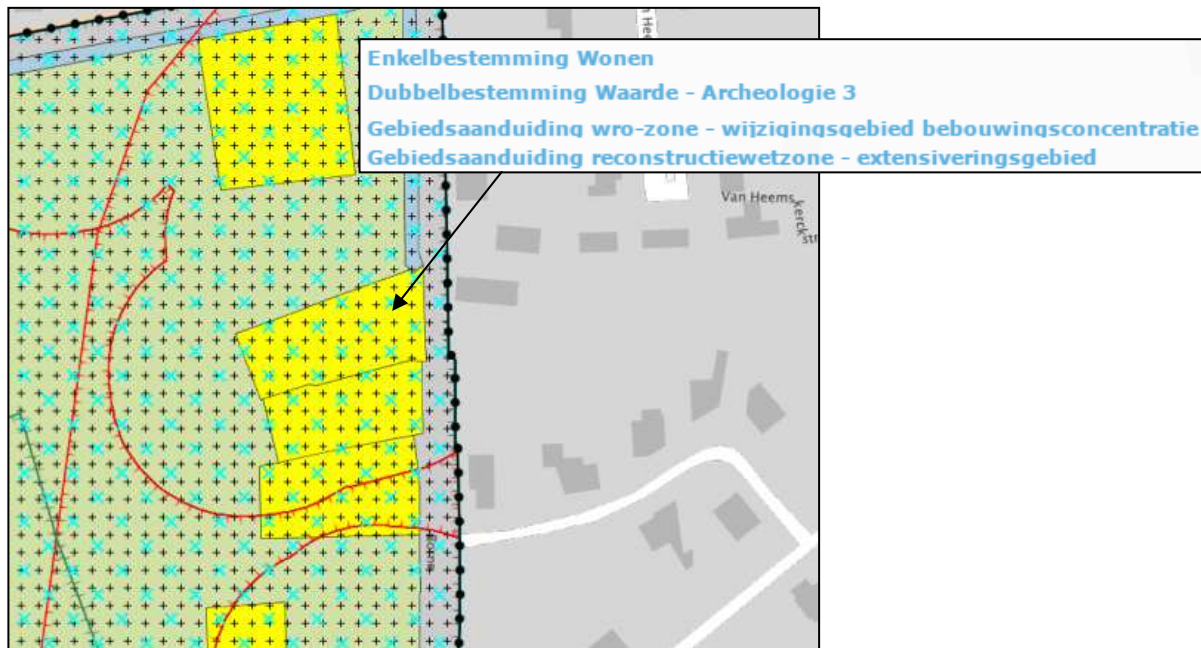
De Structuurvisie Schijndel dateert van 30 juni 2011. En heeft als belangrijkste doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het buitengebied. In de visie wordt in dit kader met name ingegaan op de mogelijkheden voor nieuwe economische dragers (zoals recreatie en niet-agrarische bedrijven) in het buitengebied en de ruimtelijke keuzes die hieruit voortkomen. Daarnaast worden in de structuurvisie bebouwingsconcentraties aangewezen, voor deze bebouwingsconcentraties gelden specifieke doelen.

Het betreffende plangebied aan Borne 1 en 1a ligt in bebouwingsconcentratie 'Borne'. Borne betreft een gesloten bebouwingslint met een multifunctioneel karakter. Voor de bebouwingsconcentratie wordt ingezet op kleinschalige afwisseling van functies en landschap, het behouden van relaties tussen het lint en de omgeving en het terugbrengen van bebouwingsoppervlakte van de stallen. Het uitvoeren een (ambachtelijk) bedrijf in milieucategorie 1, 2 of 3.1 wordt gezien als een mogelijkheid in dit bebouwingslint. Hierbij wordt wel aangegeven dat sloop voorrang behoeft ten opzichte van

hergebruik. Door de belangrijke cultuurhistorische waarden van de boerderij, die niet verloren mogen gaan, is hergebruik een geschikte oplossing die ook binnen de kaders van de structuurvisie passend is.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

Ter plaatse van het plangebied aan Borne 1 en 1a te Schijndel is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de (voormalige) gemeente Schijndel het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en in oktober 2013 gedeeltelijk in werking getreden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 10: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Archeologie 3' en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is derhalve een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Ter aanvulling op dit bestemming is op 29 april 2015 een herijking vastgesteld bestemmingsplan 'Landelijke gebied, Herijking'. Hierin is onder andere de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant verwerkt, zijn aanpassingen uit de Verordening ruimte meegenomen en wordt ingegaan op het cultuurhistorisch beleid. RAAP Archeologisch Adviesbureau (RAAP) en het Monumenten Advies Bureau (MAB) hebben op verzoek van de gemeente een herijking van het erfgoedbeleid uitgevoerd. RAAP en MAB hebben daarbij een gedeeltelijke herziening van de inventarisatie- en waarderingskaarten op het gebied van de landschapstypen en een beargumenteerde herwaardering van landschapselementen, landschapsstructuren en gebouwd erfgoed uitgevoerd. Een beschrijving van de aanpak, een rapportage van het resultaat (onder de titel Tussen Aa-dal en Rooiseheide) en de bijbehorende kaarten zijn als bijlage bij het bestemmingplan opgenomen. In de herijking heeft het

plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen', 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'.

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' wordt toegekend aan een gebied dat bestemd is voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen, dit brengt restricties op het gebied van (bouw)werkzaamheden met zich mee. Ook gelden er op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles' specifieke regels voor de bouwkunst (ensembles) ter plaatse. Deze dubbelbestemming is van toepassing voor de gehuchten Borne en Elde. Tevens is de bestemming 'Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' toegekend aan de boerderij aan Borne 1a, dit houdt in dat het bestemmingsplan op deze plaats bestemd is voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Voorgenoemde bestemmingen benadrukken nogmaals de cultuurhistorische waarden van de Borne 1a te Schijndel. De omschakeling naar een gemengde bestemming en daarmee de duurzame instandhouding en restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij is een passende herbestemming in het kader van de Herijking van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Met de beoogde herontwikkeling zal het plangebied worden omgezet naar een gemengde bestemming ten behoeve van een woonfunctie en een bedrijfsfunctie ter plaatse van de voormalige boerderij. Voorheen was deze boerderij in gebruik als bijgebouw bij een woonhuis en als verblijfsruimte op een woonbestemming. Er hebben geen bodemvervuilende activiteiten plaats gevonden in of om de boerderij aan de Borne 1a. Derhalve kan worden gesteld dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging en dat de aanwezige bodemkwaliteit nog steeds past bij het toekomstige gebruik. Een bodemonderzoek ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.2.2 Relevant beleid

5.2.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol water'

Het waterbeheerplan 2016-2021 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in het beheergebied van waterschap Aa en Maas leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Navolgend zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vispassages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

5.2.2.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert navolgende principes:

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

5.2.2.3 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het projectgebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het projectgebied is niet gelegen in een beschermings- of attentiegebied.

5.2.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor onderhavige ontwikkeling, waarbij een toename van verhard oppervlakte van ruim minder dan 2.000 m² plaats vindt, een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam

5.2.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal in de toekomst voor beide bestemmingen worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. In de huidige situatie is thans sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater. Met de beoogde herontwikkeling zal het afvalwater in geringe mate toenemen.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt op basis van de cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Meierij'. De regio Meierij ontleent haar cultuurhistorische betekenis aan de inrichting van het gebied met oude agrarische cultuurlandschappen, akkercomplexen, beemden en broekgebieden. De regio huisvest een aantal belangrijk cultuurhistorische landschappen zoals het Groene Woud en de Loonse en Drunense Duinen. Het plangebied is tevens gelegen in cultuurhistorisch landschap het Groene Woud, belangrijke waarden in dit landschap zijn onder andere de rabattenbossen, de populierenakkers en de historische (langgevel)boerderijen. RAAP Archeologisch Adviesbureau (RAAP) en het Monumenten Advies Bureau (MAB) hebben op verzoek van de (voormalige) gemeente Schijndel een herijking van het erfgoedbeleid uitgevoerd. In de rapportage 'Tussen Aa-dal en Rooiseheide' en de bijbehorende kaarten zijn de cultuurhistorische waarden van de omgeving van het plangebied beschreven.

5.3.2 Bebouwingslint Borne

Ter plaatse van het buurtschap Borne is op historisch topografische kaarten vanaf 1850 bebouwing ingetekend, ook de naam Borne komt op deze kaarten vanaf 1850 al voor. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij is op historische kaarten en kadastrale kaarten terug te vinden vanaf omstreeks 1830. De exacte leeftijd van de boerderij is echter niet bekend. De beoogde herontwikkeling zal de cultuurhistorische waarden van de circa twee eeuwen oude boerderij herstellen en daarmee de cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint vergroten. Door een grondruil wordt de boerderij als onderdeel van het historische lint meer zichtbaar en beleefbaar gemaakt.



Figuur 11: Topografische kaart 1920 van het plangebied met daarop aangegeven de boerderij

5.3.3 Cultuurhistorisch waardevolle boerderij

Met de beoogde herontwikkeling zal de cultuurhistorisch waardevolle boerderij weer geschikt worden gemaakt voor bewoning. Door Schamp Bouwkundig advies is een adviesrapport opgesteld voor de herontwikkeling van deze boerderij. De rapportage 'Bouwhistorische verkenning met waardenstelling en toekomstvisie' is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgende figuur geeft een aantal foto's weer van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij in de huidige situatie.



Figuur 12: Foto's plangebied, cultuurhistorisch waardevolle boerderij, Borne 1a

De rapportage zet de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebouw uiteen en beschrijft hoe deze behouden zullen worden met het oog op restauratie. De boerderij is sinds de jaren '80 in gebruik als recreatieve verblijfsruimte. Voorheen deed de boerderij dienst als woonboerderij, in de vorm van een hallenhuis met langgeveluitbouw. Naast het woongedeelte was tevens een bedrijfsgedeelte aanwezig waar voorheen varkens werden gehouden. Circa 30 jaar geleden werd door de gemeente Schijndel aan de eigenaren toestemming verleend een nieuwe woning op te richten bij de boerderij, met de voorwaarde dat de boerderij aan de woonfunctie onttrokken zou worden. Met de omschakeling van woonboerderij naar recreatieve verblijfsruimte is het boerderijkarakter grotendeels in tact gebleven. Met name het voormalige bedrijfsgedeelte heeft in grote mate haar authentieke karakter behouden. Belangrijke nog aanwezige waarden zijn onder andere, de buitengevels, het rieten dak met pannenvoet, het oorspronkelijke gebint en de sporen van het dak. Navolgend wordt een deel van de tekst uit de betreffende rapportage van Schamp Bouwkundig Advies weergegeven:

'De boerderij heeft in haar verschijningsvorm nog geheel de uitstraling van een typische boerderij uit de Meierij die behoort tot het overgangstype. Dat is het boerderijtype met de voordeur in de korte gevel en waarbij het bedrijfsgedeelte de vorm van een langgevelboerderij heeft. Deze boerderijen liggen vaak met de achterkant aan de weg. Dit was handig omdat dan het boerderijgedeelte het dichtst bij de weg lag en dat was gemakkelijk voor het binnenrijden van de oogst. Deze vorm bepaalt voor een groot deel haar cultuurhistorisch en monumentale waarde. Daarnaast heeft de boerderij een groot deel van haar buitengevels behouden. Dit is zeer bijzonder omdat de meeste buitengevels van boerderijen bij restauraties zijn opgeleukt met nieuwe stenen. Het typisch boerengebruik van het aanwenden van afvalstenen of hergebruikte stenen bij die delen van het gebouw die een mindere status hebben, is aan de gevels van boerderij Borne nog geheel afleesbaar. Dit is zonder meer een zeldzaamheid geworden. Een groot deel van de oude kern, het gebint met kapconstructie, is behouden gebleven. Het verval dat hier en daar is opgetreden, valt gemakkelijk te restaureren. Een zorgvuldige afweging van oud en nieuw, met respect voor het cultuurhistorisch waardevolle, kan een uitdaging zijn voor een goede architect..'

Met de ontwikkeling zal de boerderij worden omgeschakeld naar een atelierruimte. Het vrije uitzicht op het omliggende land vanuit de boerderij maakt het gebouw zeer geschikt als rustgevende en inspirerende locatie voor kunstuitingen zoals schilder- en beeldhouwactiviteiten en atelierruimte. Het exterieur van de boerderij zal daarbij zorgvuldig gerestaureerd worden, maar ook het interieur met de waardevolle gebintstructuur zal met de ontwikkeling behouden en gerestaureerd worden. Beoogd wordt het interieur van de boerderij in te delen als één grote ruimte waarbij aan de randen inpandig ruimtes gecreëerd zullen worden om entree, garderobe, toiletten, pantry en technische ruimte te huisvesten. Met de aanpassingen van het interieur zal extra aandacht geschonken worden aan behoud en accentuering van historische elementen, zoals het eiken gebint. Navolgend zijn een aantal afbeeldingen van de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

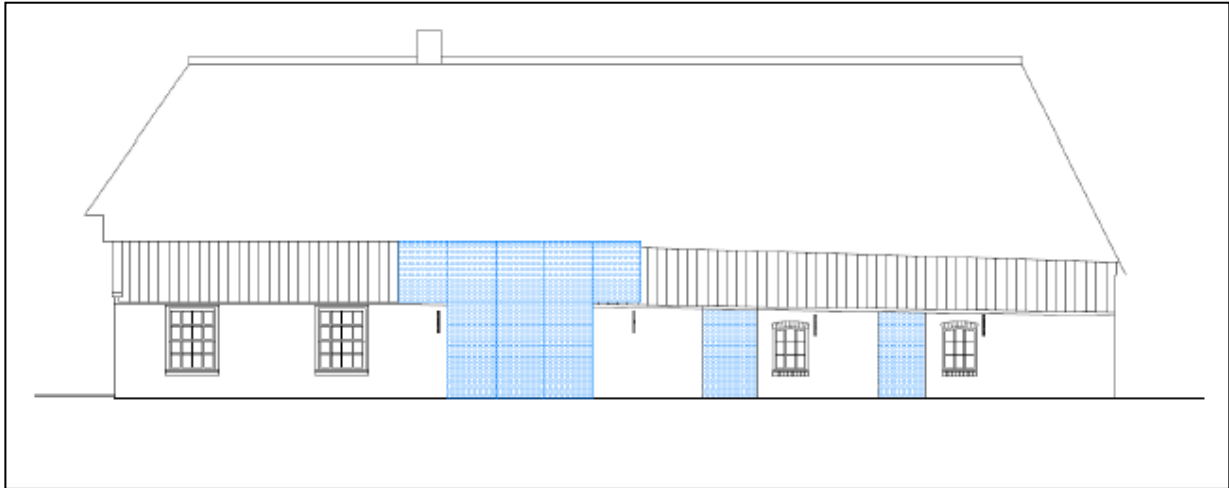


Figuur 13: Foto's huidige situatie, kapconstructie (linksboven), stalruimte met gebintconstructie (rechtsboven)

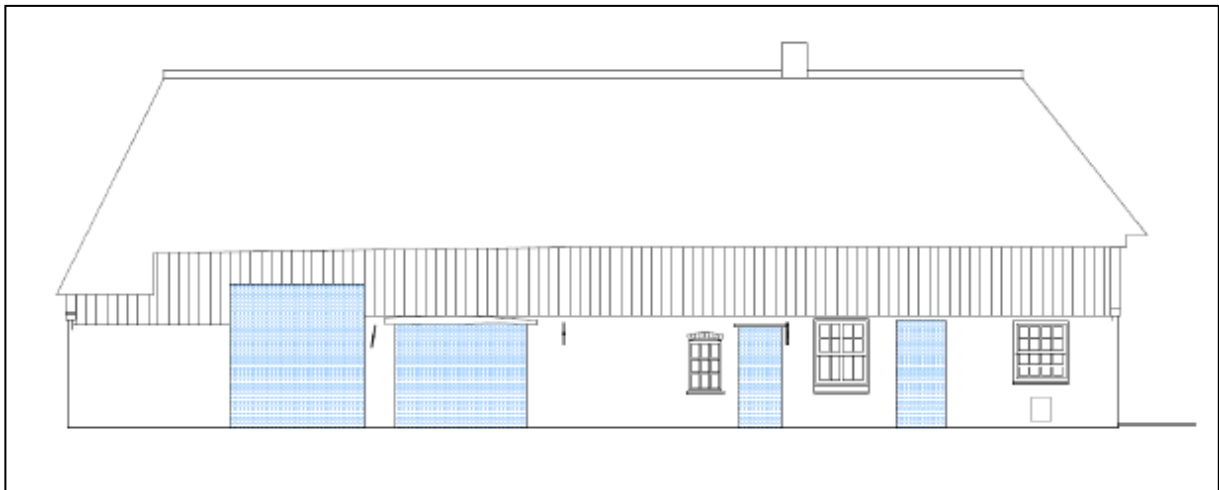


Figuur 14: Foto's huidige situatie voormalige stal (linksonder) en voorhuis (rechtsonder)

Navolgend is de beoogde architectonische situatie na herontwikkeling weergegeven. In een toekomstig op te stellen restauratieplan zal dit verder uitgewerkt worden. Het restauratieplan zal ter beoordeling aan de gemeente worden voorgelegd. Advies zal ingewonnen worden bij de Monumenten en Welstandscommissie.



Figuur 11a: Rechter zijgevel na restauratie (Bron: Schamp Bouwkundig advies).



Figuur 12b: Linker zijgevel na restauratie

5.4 Archeologie

5.4.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.4.2 Archeologie

De voormalige gemeente Schijndel heeft in haar bestemmingsplan 'Landelijk gebied' gemeente Schijndel archeologiebeleid opgenomen. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor gronden binnen deze bestemming gelden regels aangaande (ver)bouwactiviteiten. In artikel 32.2 is onder lid a opgenomen dat op of in gronden met deze

bestemming geldt dat niet gebouwd mag worden, met uitzondering van '*verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijke gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 250 m² en dieper dan 0,3 m ten opzicht van maaiveld*'. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een vergroting of wijziging van het bestaande gebouw. Tevens zullen geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak groter dan 250 m² of dieper dan 0,3 meter. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Op circa 10 kilometer afstand van het plangebied liggen twee Natura 2000-gebieden. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weer. Het betreffen Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek en Kampina & Oisterwijkse Vennen. De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op de Natura 2000-gebieden. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura2000-gebieden weer.



Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'

5.5.2 Toets aan Flora- en faunawet

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

Met de beoogde herontwikkeling zal de huidige schuur/bijgebouw worden omgezet naar een bedrijfsfunctie. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij zal daarmee geschikt worden gemaakt voor de uitvoering van bedrijfsactiviteiten in het kader van een atelier/cursusruimte. In oudere bebouwing kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Met de verbouwing mogen dan ook geen vleermuizen worden verstoord. De boerderij is in de huidige situatie in gebruik als recreatieve verblijfsruimte, wat de aanwezigheid van beschermde soorten (zoals bijvoorbeeld vleermuizen) onwaarschijnlijk maakt. Voor vleermuizen specifiek geldt dat zij niet verblijven op plaatsen waar het tocht. Het dak aan de Borne1a is in de huidige situatie op een aantal plaatsen niet meer intact. Navolgend zijn foto's weergegeven van de boerderij, waaruit blijkt dat sprake is van veel open delen waardoor binnen tocht optreedt en de langgevelboerderij dan ook niet geschikt is voor verblijfsplaatsen voor vleermuizen.



Figuur 14: Foto's boerderij met tochtgaten

De beoogde herontwikkeling zal geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen en in de omgeving van het plangebied. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid hiervan wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.6 Geluid

5.6.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Het plangebied aan de Borne 1a is gelegen aan een 30-km/u weg, om die reden is een onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

In de directe nabijheid van het plangebied (350 meter) is één agrarisch bedrijf aanwezig. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling.

5.7.2 Wet geurhinder en veehouderij

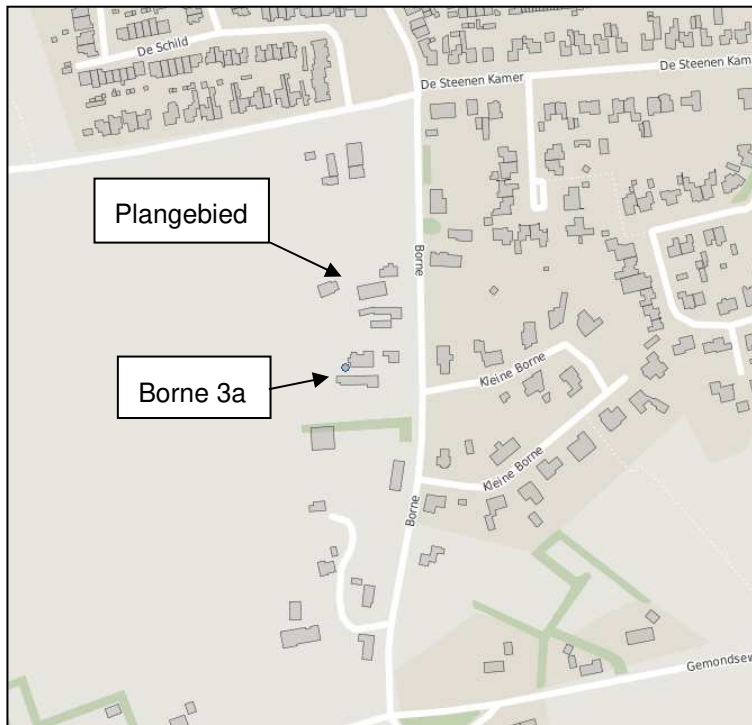
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De (voormalige) gemeente Schijndel en huidige gemeente Meierijstad hebben in het kader van dit maatwerk geen eigen geurverordening opgesteld.

5.7.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom geldt. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50

meter te bedragen. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de veehouderijbedrijven in de omgeving aan.



Figuur 15: Veehouderijbedrijven in de omgeving van Borne 1a

Navolgende figuur geeft de milieuvergunning aan de Borne 3A te Schijndel weer.

5481 XR, Borne 3A, SCHIJNDEL

Beschikingsdatum: 18-08-2000
RAV-tabelversie: Tabel 2000-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	20	14	7	1	156	0
G1	ouderdieren van vleeseenden van 0 tot 24 maanden	G1		bedrijf	0,32	40	13	6	0	19,60	7
Totalen						60	27	13	1	175,60	7

Figuur 16: Dieraantallen veehouderij aan Borne 3A te Schijndel (bron: Web-BVB)

Aan de Borne 3A worden dieren gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Voor deze veehouderij is de voorgrondbelasting berekend. Met behulp van het programma V- stacks-Vergunning is de geurhinder van het individuele bedrijf op het plangebied berekend.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Borne 3A	156 972	403 677	6,0	6,0	0,50	4,00	176

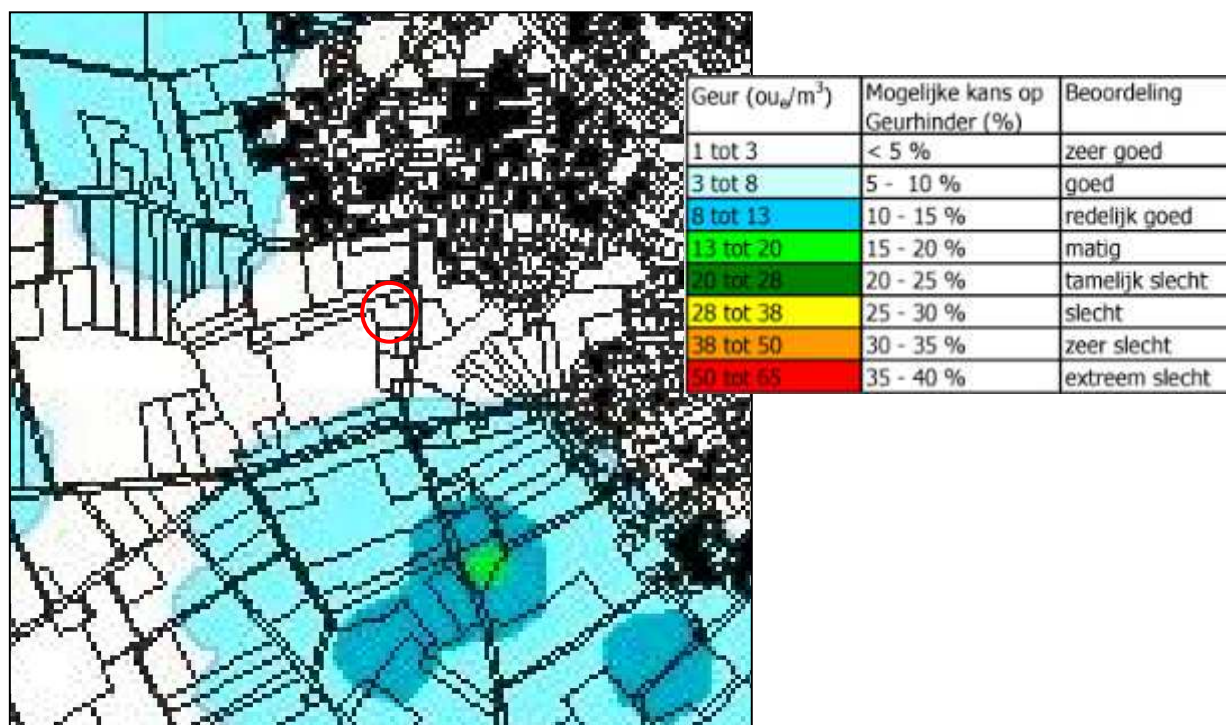
Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Borne 1a N	156 978	403 749	14,0	0,2
3	Borne 1a O	157 019	403 734	14,0	0,2
4	Borne 1a Z	156 960	403 174	14,0	0,0
5	Borne 1a W	156 951	403 739	14,0	0,2

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied maximaal 0,2 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse bedraagt de maximaal toegestane voorgrondbelasting 14 oue/m³. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

5.7.4 Achtergrondbelasting

Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt de achtergrondbelasting in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij berekend. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De (voormalige) gemeente Schijndel heeft in 2007 een 'Quickscan Wet geurhinder en veehouderij' van de achtergrondbelasting uitgevoerd. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de bijbehorende kaart weer met daarop aangegeven het plangebied.



Figuur 17: Uitsnede Quickscan Wet geurhinder en veehouderij voor de gemeente Schijndel (2007)

Uit voorgaande figuur blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse 1 tot 3 bedraagt. Dit betekent dat dat er sprake is van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'. Derhalve vormt de beoogde ontwikkeling aan de Borne 1a te Schijndel in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.7.5 Belangenafweging

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Met de herontwikkeling wordt een nieuw geurgevoelig object toegevoegd, wat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven zou kunnen belemmeren. Door de aanwezigheid van enkele woonbestemmingen in de directe nabijheid van de veehouderijen, worden deze veehouderijen echter al belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. De veehouderijen worden door de beoogde herontwikkeling van het plangebied dan ook niet meer in de belemmerd dan in de huidige situatie.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

5.8.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten.

In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Het plangebied aan Borne 1 en 1a te Schijndel kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

5.8.2 Bedrijven en milieuzonering omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen. Het betreft een maatschappelijke functie in de vorm van een gebedshuis aan de Gemonkseweg 41 te Schijndel. Dit bedrijf valt in de VNG-bedrijvenlijst onder 'Kerkgebouwen e.d.', voor een dergelijk bedrijf geldt een minimumafstand van 30 meter, deze mag met één afstandsstap verkleind worden naar 10 meter. Met een afstand van 350 tussen dit bedrijf en het plangebied wordt dus ruim voldaan aan de eisen zoals gesteld door de VNG op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

5.8.3 Bedrijven en milieuzonering binnen plangebied

De toekomstige activiteiten ter plaatse van het plangebied vallen op de basis van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' onder de omschrijving 'Bibliotheken, musea, atelier, e.d.'. Er dient een afstand te worden aangehouden van minimaal 10 meter tot een gevoelig object, dit mag verkleind worden met één afstandsstap naar 0 meter. De beoogde bedrijfsfunctie wordt begrensd binnen het plangebied en ligt daarmee op een afstand van circa 3 meter van de woning. Dit kan in het kader van de Bedrijven en milieuzonering worden gezien als ruimtelijk aanvaardbaar.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

5.9.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Er zijn in de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 1.000 meter geen risico-objecten gelegen.

5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.9.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de (voormalige) gemeente Schijndel bevindt zich één spoortracé: het spoortracé dat ooit van Boxtel naar Uden liep. Dit spoortracé is sinds 2005 niet meer in gebruik. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.9.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van Schijndel waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de N617 en de N618. Deze wegen liggen op een afstand van meer dan 1,5 kilometer van het plangebied en hebben daarmee geen gevolgen voor de externe veiligheid ter plaats van het plangebied.

5.9.3.3 Vervoer over het water

De Zuid-Willemsvaart is met 4 kilometer de dichtstbij gelegen waterweg. De ligging op grote afstand van het plangebied heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid binnen het plangebied.

5.10 Kabels en leidingen

Ten oosten van de kern Schijndel bevindt zich een hoogspanningslijn. Het plangebied is op een afstand van circa 4 kilometer van deze hoogspanningslijn gelegen. Interactie kan dan ook niet plaatsvinden. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van meer dan 1 kilometer van het plangebied. Door de grote afstand van het plangebied heeft de ligging van deze buisleiding geen gevolgen voor externe veiligheid ter plaatse.

5.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde ontwikkeling geen toename van de verkeersbewegingen tot gevolg heeft die vergelijkbaar is met het aantal verkeersbewegingen bij de nieuwbouw van 1.500 woningen, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.12 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is gelegen aan de Borne te Schijndel. De Borne is gelegen direct ten westen van de kern Schijndel. Ter plaatse geldt een maximale snelheid van 30 kilometer per uur. Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een minimale toename aan verkeersbewegingen. Ten noorden van de beoogde bedrijfsfunctie zal een nieuwe bredere oprit worden aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van het atelier.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Met de beoogde activiteiten worden maximaal 10 bezoekers op de locatie verwacht. In totaal worden er 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. De parkeerplekken zullen gerealiseerd worden aan de noordzijde van het plangebied ten oosten en westen van de huidige paardenstal.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Meierijstad zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Meierijstad een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Vooroverleg

Het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Er zijn in dit kader geen reacties binnen gekomen op het plan.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 maart 2018 voor 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad. Geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid tot indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.