



Ontwerp-bestemmingsplan

Landelijk gebied, herziening Schootsestraat 50 Schijndel

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1948.BGS000BP0042019P-VG01

Titel: **Landelijk gebied, herziening Schootsestraat 50 Schijndel**

Datum: 19-11-2020

Initiatiefnemers:

Contactpersoon: mr. David Wintraecken
Projectnummer: 20171057-2
Projectleider: Robert van Heeswijk
Telefoonnummer: 073 - 5477253
Faxnummer: 073 - 5493955
E-mail: robert@milon.nl
Website: www.milon.nl

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	10
2. Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Huidige situatie omgeving	11
2.2 Huidige situatie plangebied	11
3. Visie op het plan(gebied)	12
3.1 Doel en hoofdlijnen	12
3.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	13
3.3 Beschrijving van de planontwikkeling	15
3.4 Conclusie	16
4. Beleidskader	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Rijksbeleid	17
4.3 Provinciaal beleid	19
4.4 Gemeentelijk beleid	20
5. Archeologie en cultuurhistorie	27
6. Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving	32
7. Water	33
8. Fysieke belemmeringen	35
8.1 Kabels en (buis)leidingen	35
9. Milieu-hygiënische verantwoording	38
9.1 Inleiding	38
9.2 M.e.r.-beoordeling	38
9.3 Bodem	40
9.4 Geluid (wegverkeerslawaaï)	42
9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)	44
9.6 Luchtkwaliteit	45
9.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	47
9.8 Externe veiligheid	48
9.9 Duurzaam en slim bouwen	50
10. Mobiliteit; verkeer en parkeren	51

11. Juridische opzet.....	52
11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	52
11.2 Systematiek van de regels	52
11.3 Bebouwing algemeen.....	53
12. Economische uitvoeringsaspecten	54
13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
14. Eindconclusie	56

Bijlagen

- 1 -- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Schootsestraat 50, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20201536.v01, 9 november 2020;
- 2 -- Bouwhistorische verkenning met waardestelling, Jos Bertens & Boukje Hazeleger, december 2016;
- 3 -- Stedenbouwkundige analyse, Boukje Hazeleger/Factor-B, november 2020;
- 4.1 -- Landschappelijk inpassingsplan Schootsestraat 50 (toelichting), MILON, rapportnummer: 20171057-B, 11 november 2020;
- 4.2 -- Landschappelijk inpassings- en erfbeplantingsplan (tekening), MILON, rapportnummer 20171057-6, MILON, 4 november 2020;
- 5 -- Bureau voor Archeologie Rapport 601. Schootsestraat 50, Schijndel, gemeente Meierijstad: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie, projectnummer: 2017112102, 22 februari 2018;
- 6 -- Onderzoek bouwkundige elementen, Bouwadviesbureau Vorstenbosch, rapportnummer: 253161, 16 januari 2017;
- 7 -- Ecologische quickscan, Buro Maerlant, rapportnummer: BM-RAPPORT 2018, Buro Maerlant, 2 maart 2018;
- 8 -- Watertoets, MILON, projectnummer: 20171057-7, 5 november 2020;
- 9 -- Quickscan milieuaspecten ten behoeve van ruimtelijke onderbouwning Schootsestraat 50, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20201536.v01, 9 november 2020;
- 10 -- Verkennend bodemonderzoek Schootsestraat 50 te Schijndel, MILON, rapportnummer: 20171057-6, 8 mei 2018;
- 10.1 -- Verkennend asbestonderzoek Schootsestraat 50 Schijndel, MILON, projectnummer: 20171057-D, 22 november 2018;
- 11 -- Verslag omgevingsdialoog.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Initiatiefnemers hebben in juni 2017 een verzoek ingediend voor de sloop, herbouw en splitsing van de boerderij (met bijgebouw) gelegen aan de Schootsestraat 50 te Schijndel. Dit verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied, herijking", omdat binnen de geldende bestemming 'Wonen' splitsing van de bestaande, cultuurhistorisch waardevolle boerderij eerst, onder voorwaarden, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is toegestaan. Daarnaast is het niet zonder meer mogelijk om bestaande, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te slopen om vervolgens op een andere plaats op het perceel her te bouwen. Het bestemmingsplan bepaalt verder dat de herbouw voor 3/4 deel plaats moet vinden op de plaats van de bestaande fundamenteën van de woning.

Op 24 oktober 2017 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het slopen, herbouwen en splitsen van de boerderij aan de Schootsestraat 50. De herbouw en splitsing moeten wel voldoen aan een aantal voorwaarden. De belangrijkste voorwaarde waaraan bij de uitwerking van de plannen voor sloop, herbouw en splitsen van de boerderij moet worden voldaan betreft het borgen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de boerderij en het bijgebouw. Het behoud en borgen van deze waarden betreft twee aspecten van de op te stellen plannen, te weten:

1. De massa, vorm en gevelindeling van de nieuw op te richten boerderij en het bijgebouw. In het 'RAAP-Rapport 2970 – Tussen Aa-dal en Rooise Heide', dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herijking", is over de bebouwing aan de Schootsestraat 50 en haar omgeving het volgende vermeld:
 - *Het waardevolle deel van de 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 nederzettingsstructuur.*
 - Hierin moet de nieuwe boerderij passend zijn. Voor wat betreft de nieuwe, terug te bouwen boerderij moet het bestand herkenbaar blijven als agrarische bedrijfsbebouwing met een woongedeelte (1/3 deel) en een (voormalig) bedrijfsgedeelte (2/3 deel).
2. Voor wat betreft de planologische borging geldt dat de nieuwe bebouwing moet worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen'. In de toelichting van het plan en in de planregels is een verwijzing naar genoemd RAAP-Rapport 2970 noodzakelijk.

Bij de planontwikkeling moet tevens rekening worden gehouden met kwaliteitsverbetering van de omgeving in de vorm van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Deze landschappelijke inpassing moet de beide percelen M577 en M578 van het te splitsen perceel van Schootsestraat 50 omvatten. Speciale aandacht

verdient daarbij het voorerf dat als één geheel moet worden ingericht. Een suggestie daarbij is het doortrekken van de sloot die voor een deel al de scheiding vormt tussen de Schootsestraat en het plangebied.

Het oorspronkelijke voornemen om de boerderij tevens te splitsen, is nadien gewijzigd. Het planvoornemen ziet thans enkel nog op het slopen van de aanwezige bebouwing (boerderij en bijgebouw) en herbouwen van boerderij en bijgebouw. De boerderij zal hierbij iets naar achteren worden gesitueerd, dus niet (voor 3/4 deel) op de oorspronkelijke fundering.

Doelstelling van deze partiële planherziening is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen c.q. de sloop en herbouw van de boerderij planologisch en juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

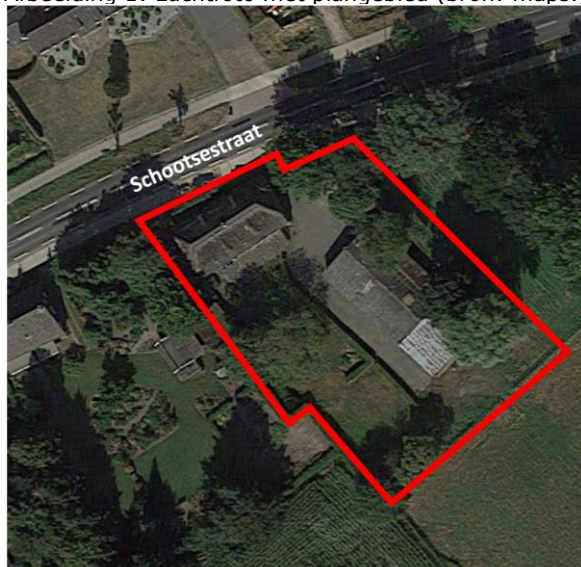
- het motiveren van het wijzigen van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig bestemmingsplan heeft specifiek betrekking op de gronden gelegen aan de Schootsestraat 50 te Schijndel. Het plangebied is daarmee gelegen aan een van de landelijke ontsluitingswegen van de kern Schijndel. De kern Schijndel is gelegen aan de oostzijde van het plangebied.

Op de hierna opgenomen luchtfoto (bron: maps.google.com) zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangeduid. Het plangebied heeft een landelijke uitstraling en is groen van karakter.

Afbeelding 1: Luchtfoto met plangebied (bron: maps.google.com)

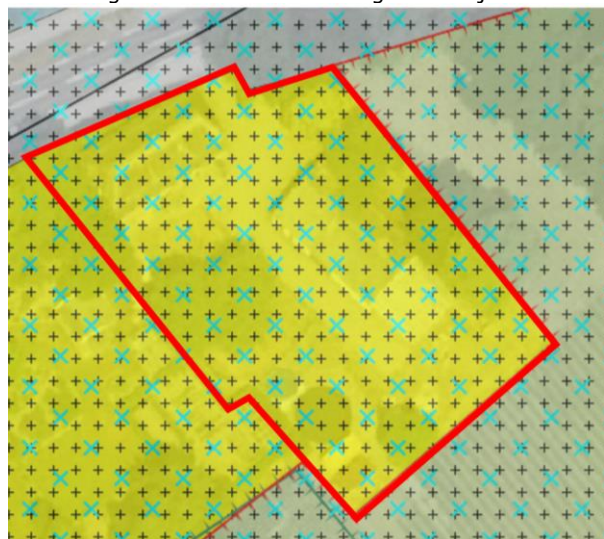


 Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van de vigerende bestemmingplannen "Landelijk gebied" en "Landelijk gebied, herijking" rusten op het perceel c.q. onderliggend plangebied de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Cultuurhistorische ensembles' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen'. Tevens gelden voor de plangronden de gebiedsaanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Een en ander is te herleiden aan de hierna opgenomen afbeelding welke een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan betreft.

Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding "Landelijk Gebied"



 Plangebied

Bestemming

 Wonen

Dubbelbestemmingen gehele plangebied

- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle ensembles
- Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Gebiedsaanduidingen op het gehele plangebied:

- wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie
- beperkingen veehouderij

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, conform artikel 26.1 uit het bestemmingsplan bestemd voor:

- a. woningen;
- b. nevenactiviteiten zoals opgenomen in 26.1.2 onder c (n.v.t.);
- c. een aan huis verbonden beroep;
- d. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 26.6. 1 (n.v.t.);
- e. bed en breakfast;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. ontsluitingswegen;
- h. parkeervoorzieningen;

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

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- 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).

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 100 m² en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld;
2. de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 100 m² en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld;
3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 31.1 genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden gegeven bestemming voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 100 m² dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

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

De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' is met name van belang wanneer Ruimte-voor-Ruimte woningen worden opgericht. De aanduiding levert in onderhavig planvoornemen geen specifieke (aanvullende) eisen of beperkingen op.

Tevens vigeert het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herijking", waardoor op het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles', 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' rusten. De met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden. De met de dubbelbestemming '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. Dit zijn 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. De voor 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' – binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' – geldt verder dat het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen ter plaatse van deze bouwaanduiding geheel of gedeeltelijk te slopen.

Strijdigheid bestemming(splannen)

De strijdigheid van het bouwplan met de vigerende bestemmingsplannen is gelegen in het feit dat de gesloopte boerderij niet (voor 3/4 deel) op de oorspronkelijke fundering wordt herbouwd.

Tevens mogen bouwwerkzaamheden niet zondermeer plaatsvinden, aangezien gronden zijn uitgerust met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2'. Verder gelden, conform het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herijking", de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles', 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen', inclusief de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2'. Deze dubbelbestemmingen zijn van invloed op de mogelijkheden tot sloop, herbouw en splitsing van de bestaande woonboerderij.

Met onderhavig planvoornemen wordt een bestaande woonboerderij, aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw en element en tevens behorende tot een cultuurhistorisch waardevol ensemble teniet gedaan en herbouwd, waarbij tevens de gehele opzet van het plangebied wordt geherstructureerd. Dit heeft tot gevolg dat het nieuwbouwplan in zijn volledigheid kritisch dient te worden beoordeeld en in uiterste precisie dient te worden uitgewerkt om passend te zijn in haar omgeving, aan te sluiten op het bestaande ritme en de uitstraling van de bebouwingsconcentratie en breed te worden gedragen door de omwonenden, bevoegd gezag en overige betrokkenen. Voor deze sloop, herbouw en herstructurering bieden de huidige vigerende bestemmingsplannen vooralsnog geen afwijkings- dan wel wijzigingsmogelijkheden. Derhalve dienen initiatiefnemers een bestemmingsplan op te stellen, waarin de afwijking van de vigerende regelgeving wordt verantwoord en er wordt aangetoond dat de nieuwe situatie niet tot onoverkoombare nadelige gevolgen leidt voor de omgeving.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. De hoofdstukken 5 tot en met 10 gaan in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 11, de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 12 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 13. Hoofdstuk 14 tenslotte bevat de eindconclusie.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied wordt ligt ten zuiden van Schootsestraat en wordt verder omgeven door gronden die zich kenmerken door het agrarisch-landelijke karakter. In noordoostelijke richting bevindt zich de kern Schijndel.

Afbeelding 3: Luchtfoto met plangebied in omgeving (bron: maps.google.com)



★ Plangebied

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is momenteel bebouwd met een woning en een ruime stal. De begrenzing van het terrein bestaat uit groen en natuur in de vorm van bomen, hagen en sloten. Navolgende afbeelding, gezien vanuit de Schootsestraat, geeft een indruk van de huidige inrichting van het plangebied, met de schuur aan de linkerzijde en de bestaande woning aan de rechterzijde.

Afbeelding 4: Foto plangebied (bron: Google Streetview)



3. Visie op het plan(gebied)

3.1 Doel en hoofdlijnen

Vooruitlopend op de uitwerking en inpassing van het planvoornemen hebben de initiatiefnemers laten inventariseren wat er stedenbouwkundig mogelijk is aan de Schootsestraat 50. De diverse onderzoeken (die later in deze rapportage verder worden toegelicht) hebben als uitgangspunt gediend voor deze analyse.

Zo is de sloop en herbouw op basis van de aan het plangebied toegekende cultuurhistorische waarde toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat de voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Het rapport wegverkeerslawaai ([bijlage 1](#)) toont aan dat de boerderij op de huidige locatie niet voldoet. Aangezien uit de bouwhistorische verkenning met waardestelling ([bijlage 2](#)) blijkt dat de cultuurhistorische waarde voornamelijk gebaseerd is op de landschappelijke waarde van het ensemble, ontstond de vraag wat verplaatsing van de boerderij en/of bijbehorend opstal zou betekenen voor de landschappelijke waarde van dit cultuurhistorische ensemble.

Welke opties zijn er en wat is de meest aanvaardbare situatie gelet op de Wet geluidhinder, de landschappelijke waarden en de stedenbouwkundige inpassing?

Uit de stedenbouwkundige analyse, gemaakt door Factor-B, volgt de volgende conclusie en advies. De volledige analyse is als [bijlage 3](#) bij deze plantoelichting gevoegd.

'De uitkomst van deze analyse laat zien dat de volgende kaders stedenbouwkundig van belang zijn: het silhouet van beide gebouwen, de verhouding tussen de boerderij en de opstal en de locatie van de opstal ten opzichte van de boerderij.

Indien de boerderij naar achteren verplaatst wordt zal de schuur ten behoud van het ensemble mee moeten verschuiven. Gezien het feit dat de Schootsestraat geen rigide bebouwingslint kent zal verplaatsing van het ensemble naar achteren toe weinig tot geen gevolgen hebben voor de landschappelijk waarden, mits er rekening wordt gehouden met bovengenoemde kaders en de verplaatsing zo gering mogelijk wordt gehouden.

Scenario 2 laat de meest voorstelbare situatie zien. De opstal en boerderij laten eenzelfde samenspel zien als de bestaande situatie. De schuur is in deze vorm nog steeds bepalend in het landschap. Doordat de opstal de langgerekte vorm behoudt blijft deze tevens ondergeschikt aan de hoofdbouw. Hoe ver het ensemble precies naar achteren geschoven wordt zal het akoestisch onderzoek uit moeten wijzen. Er dient een goede balans gevonden te worden tussen dove gevels, de landschappelijke waarden en de stedenbouwkundige context. Bouwfysisch gezien zijn zo min mogelijk dove gevels wenselijk, stedenbouwkundig en landschappelijk gezien is een zo gering mogelijke verplaatsing wenselijk. Onderstaande afbeeldingen laten echter zien dat een verplaatsing tussen de 10 en 20 meter voorstelbaar is. De meest ideale situatie qua geluidshinder zal hier hoogstwaarschijnlijk tussenin liggen.

Een bijkomend voordeel van het iets naar achteren verplaatsen van het ensemble is dat er een veiliger en gezonder leefklimaat ontstaat. Door de verbreding van het straatprofiel is de boerderij namelijk gevaarlijk dicht aan de provinciale weg komen te liggen.'

Afbeelding 5: Scenario herstructurering plangebied



3.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Landschappelijk inpassing

De provincie Noord-Brabant schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied landschappelijk dienen te worden ingepast en dat in sommige situaties tevens compensatie (kwaliteitsverbetering) dient plaats te vinden, gebaseerd op waardevermeerdering van de gronden.

De (voormalige) gemeente Schijndel heeft in 2005 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan heeft een sturende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden. Het behouden, versterken en

ontwikkelen van bestaande kwaliteiten en met name kleinschalige landschapselementen alsmede de relatie hiervan met ruimtelijke ordening (onder andere beeldkwaliteit en landinrichting) zijn belangrijke doelen van het LOP.

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

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

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

Op onderstaande afbeelding is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. De tekening is op schaal bijgevoegd als [bijlage 4.1](#). De toelichting van het landschappelijk inpassingsplan is als [bijlage 4.2](#) bijgevoegd.

Afbeelding 6: Tekening landschappelijk inpassingsplan



Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Bij hergebruik van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfslocaties is sloop van overvloedige bebouwing uitgangspunt.

Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen géén (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk, aangezien het plan een concrete en positieve bijdrage levert aan het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.

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

3.3 Beschrijving van de planontwikkeling

De genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herstructurering worden in het kader van de verdere (bouw)planuitwerking in acht genomen. Uiteindelijk zal het definitieve bouwontwerp worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

De beoogde ruimtelijke ingreep voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Het plan is daarentegen niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. Navolgende afbeelding betreft het verschil tussen de bestaande en de nieuwe situatie. De rode vlakken betreffen de nieuwe situatie.

Afbeelding 7: Schetsbeeld bestaande en nieuwe situatie



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

3.4 Conclusie

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

Bij het ontwerpen van de woning worden de randvoorwaarden in acht genomen die gelden voor het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Zo zijn de inhoud, typologie, architectuur van de woning en de tuin passend in hun omgeving en wordt de nieuwe woning door een landschappelijke (erf)beplanting ingepast te worden in het omringende landschap. De beeldkwaliteitseisen dienen als kader voor de welstandstoets.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

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

4. Beleidskader

4.1 Inleiding

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

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

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

Onderhavig planvoornemen heeft geen wijziging van de vigerende bestemming tot gevolg. Binnen de kaders van de bestaande bestemming wordt enkel (het bouwvlak voor) de hoofdbouw/woning gesloopt en verplaatst. Dat wil dus zeggen dat de belangen, ambities en uitgangspunten van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Meierijstad niet in het geding komen. Deze toetsing heeft in feite al plaatsgevonden op het moment dat de (hoofd)bestemming 'Wonen' in het verleden aan deze planlocatie werd toegekend. Hier moet aan worden toegevoegd dat het op grond van het vigerende bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk is om bestaande, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te slopen om vervolgens op een andere plaats op het perceel her te bouwen. In dit kader wordt verwezen naar [bijlage 2](#) (bouwhistorische verkenning), [bijlage 3](#) (stedenbouwkundige analyse) en [bijlage 6](#) (onderzoek bouwkundige elementen).

4.2 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

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

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

zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

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

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

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

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

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

Doorwerking plan(l gebied)

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (AbRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

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

4.3 Provinciaal beleid

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

Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Een belangrijk onderdeel van de Interim Omgevingsverordening vormt de bevordering van ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een en ander is nader vormgegeven in (met name) artikel 3.9.

Een planvoornemen dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling *buiten bestaand stedelijk gebied* draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

Naast een goede landschappelijke inpassing (zie de [bijlagen 4.1 en 4.2](#)) is voor onderhavig planvoornemen géén (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk, aangezien het plan een concrete en positieve bijdrage levert aan het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.

De functie die wordt opgericht geeft verdere invulling aan het karakter van landelijk wonen, aan de rand van een dorpskern. Een en ander doet geen afbreuk aan het bestaande

landelijke karakter ter plaatse. Het stedelijke karakter van deze functie is minimaal en passend bij de omgeving.

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

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

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

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Het vigerende bestemmingsplan is reeds behandeld in paragraaf 1.3. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de nieuwe Woonvisie Meierijstad, de Structuurvisie Ruimte, de Structuurvisie Buitengebied, de 'Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied', het welstandsbeleid, de Welstandsnota en het Waterplan Schijndel.

Woonvisie Meierijstad (2018)

Toetsingskader

Meierijstad wil een stad zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. De gemeente streeft, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

De woonvisie van Meierijstad wil richting geven aan wat de gemeente op het gebied van wonen gaat doen, waarbij ze voldoende flexibiliteit wil houden om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die komen.

De focus ligt op de volgende vier thema's en de realisatiekracht van de visie:

1. de dynamiek van de woningmarkt:
een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. wonen, welzijn en zorg:
de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een

inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leef-omgeving;

3. duurzaamheid:
aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. leefbaarheid:
een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

De gemeente Meierijstad wil dat alle inwoners van Meierijstad zo passend mogelijk wonen. Dat er beweging zit in de woningmarkt, zodat de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk wordt benut om in alle woonwensen te voorzien. Nieuwbouw voorziet vooral in die typen woningen die onvoldoende in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn. Bij nieuwbouw wil de gemeente de juiste woningen op de juiste plaatsen toevoegen. Met woningbouwplannen wil de gemeente in de behoefte voorzien en dat de plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering komen.

De kwantitatieve woningbouwbehoefte voor de kern Schijndel is vastgesteld op 876 woningen. De gemeente biedt ruimte voor die woningbouwaantallen, het is aan bewoners en ontwikkelaars om de plannen te realiseren.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planontwikkeling ziet op de herbouw van een woning en doet daarmee geen afbreuk aan de uitgangspunten, ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de nieuwe Woonvisie Meierijstad.

Conclusie

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

Structuurvisie Ruimte (2011)

Toetsingskader

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

Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Ruimte vormden de volgende vier kern-waarden het uitgangspunt:

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

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

De zeven thema's zijn:

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Voor onderhavig plan is slechts relevant dat op beperkte schaal en volgens strenge voorwaarden woningbouw mogelijk is in het buitengebied. In de gemeentelijke visie op de bebouwingsconcentraties (Structuurvisie Buitengebied) zijn de omstandigheden verder uitgewerkt.

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

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

In onderhavig plan wordt zoveel als mogelijk invulling gegeven aan de doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimte. In het verlengde hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie de bijlagen 4.1 en 4.2).

Structuurvisie Buitengebied (2011)

Toetsingskader

Het plangebied is, conform de Structuurvisie Buitengebied, gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Schootsestraat – Venushoek - Putsteeg'.

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

Eisen aan ruimtelijke kwaliteit

Voor de nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toets naar de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) moet worden gedaan. Negatieve effecten voor waarden moeten worden voorkomen en gecompenseerd. Een vereiste vanuit het bestemmingsplan is het opstellen van een erfbeplantingsplan. Dit geldt voor ieder initiatief in het buitengebied. Hierin, maar ook indien sprake is van compensatie, moet worden gemotiveerd hoe het initiatief de omgevingskwaliteit ter plaatse respecteert of mogelijk verbetert.

Algemene randvoorwaarden

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

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

De volgende beleidsvoornemens zijn voor deze bebouwingsconcentraties geformuleerd:

Functionele opbouw

- Het betreft hier een gevarieerde cluster met hoofdzakelijk de functie 'wonen'. Er staan her en der oude stallen in het cluster welke niet meer in gebruik zijn. Er staat een aantal karakteristieke langgevelboerderijen in het cluster. Volgens het bestemmingsplan zijn de volgende functies aanwezig in het lint:
 - 16 burgerwoningen;
 - 2 agrarische bouwblokken;
 - 1 agrarisch verwant bedrijf.

Beleid

Het lint is gelegen binnen de zones:

- landelijke regio;
- extensiveringsgebied;
- verwevingsgebied;
- EHS;
- groenblauwe mantel;
- agrarisch gebied;
- Het Groene Woud;
- cultuurhistorisch vlak

Het beleid is voor dit lint gericht op:

- de ontwikkeling van de landbouw (in beginsel);
- het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm (geschiktheid behouden voor mogelijke natuurontwikkeling op de locaties die door de provinciale verordening als zodanig zijn aangewezen);
- verweving van functies landbouw, wonen en natuur.

Doorwerking plan(gebied)

De voorgestane slopen en herbouwen van de boerderijwoning vindt plaats binnen een van de door de gemeente vastgestelde bebouwingsconcentraties. Wat volume, maat en schaal betreft wordt aangesloten bij de eisen en voorwaarden zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied.

In de visie vormt het cluster, waartoe onderhavig plangebied behoort, meerdere gemengde open linten, die een groene (landelijke) schil vormen om de kernrand van Schijndel. Belangrijk voor de toekomstige ontwikkelingen van het plangebied is dat de groene uitstraling en een duidelijke relatie met de kernrand behouden blijven (zichtlijnen). In de visie wordt gestuurd op een geleidelijke transformatie naar 'landelijk woonlint'. Het blijft daarbij het mogelijk om verschillende kleinschalige nieuwe economische functies toe te voegen. Dit wordt gedaan door het stimuleren van opstellen van het landschappelijke inpassingsplan en ontstening. Knelpunten worden eveneens aangepakt middels een landschappelijke inpassing.

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

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

Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied

Toetsingskader

De provincie Noord-Brabant vereist als compensatie voor bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied, naast een gedegen landschappelijke inpassing, (extra) maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De voormalige gemeente Schijndel heeft dit provinciale beleid nader uitgewerkt in de 'Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied'. De nota legt onder meer vast hoe de omvang van de benodigde bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden berekend en welke maatregelen ingezet mogen worden. De gekozen systematiek sluit aan bij de werkwijze van de regiogemeenten uit Noordoost-Brabant.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een en ander is opgesteld met inachtneming van de diverse beleidsdocumenten (waaronder de Nota Kwaliteitsverbetering), regelgeving en kwaliteitseisen. Het landschappelijk inpassingsplan en de bijbehorende tekening zijn respectievelijk als bijlage 4.1 en bijlage 4.2 aan deze plantoelichting toegevoegd.

Welstandsbeleid

Toetsingskader

Het welstandsbeleid is neergelegd in de Welstandsnota van de voormalige gemeente Schijndel. Deze nota geeft richting aan het gewenste gemeentelijke welstandsbeleid en

geeft inzicht in de architectonische kwaliteit van de verschillende gebieden en de criteria die welstand hanteert bij de toetsing van bouwaanvragen.

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

Doorwerking plan(gebied)

Bij het ontwerpen van de te verplaatsen woning en bijgebouw(en) dienen de randvoorwaarden in acht genomen te worden die gelden voor woningbouw in het buitengebied. Het uiteindelijke bouwontwerp zal in nauw overleg met de Welstandscommissie van de gemeente Meierijstad worden besproken en nader worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

Welstandsnota voormalige gemeente Schijndel

Toetsingskader

Via analyses is een inventarisatie gemaakt van de bestaande bebouwing in de bebouwde kom en het buitengebied. De in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht samenhangende gebieden met dezelfde kenmerken zijn hiervoor samengebracht op een zogenaamde bouwstenenkaart. Vervolgens zijn aan deze bouwstenenkaart de gebiedscriteria verbonden voor de 'grotere bouwplannen' en de sneltoetscriteria voor kleinere bouwplannen (denk aan aan- en uitbouwen, dakkapellen). De nota bevat ook een hoofdstuk met criteria voor reclames omdat deze eveneens van invloed zijn op de gebouwde omgeving.

Behalve dat de criteria zijn aangegeven waarop de Welstandscommissie wordt geacht te oordelen, is ook aangegeven in welke mate de commissie beoordeelt:

- niveau 1, hoog: beoordeling op hoofd-, deel- en detailaspecten;
- niveau 2, normaal: beoordeling op hoofd- en deelaspecten;
- niveau 3, laag: beoordeling op hoofdaspecten;
- niveau 4, vrij: geen welstandsbeoordeling.

De Welstandsnota geeft inzicht in architectonische kwaliteit van de verschillende gebieden en de criteria die welstand hanteert bij de toetsing van bouwaanvragen. Het plangebied ligt in het buitengebied en heeft in de welstandsnota daarom welstandsniveau 1 toegewezen gekregen.

Doorwerking plan(gebied)

Bij het ontwerpen van de woning en bijgebouw(en) dienen de randvoorwaarden in acht genomen te worden die gelden voor woningen in het buitengebied. Het uiteindelijke bouwontwerp zal in nauw overleg met de Welstandscommissie van de gemeente Meierijstad worden besproken en nader worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

Waterplan Schijndel (2008)

Toetsingskader

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

- gemeente Schijndel;
- Waterschap Aa en Maas;
- Waterschap De Dommel;
- provincie Noord-Brabant;
- Waterleidingbedrijf Brabant Water.

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

Middels een bestuursovereenkomst hebben de (voormalige) gemeente Schijndel en de waterschappen Aa en Maas en De Dommel zich aan de inhoud van dit waterplan geconformeerd.

Doorwerking plan(gebied)

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

Conclusie

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de gemeente Meierijstad nastreeft. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de gemeente die heeft geformuleerd in de diverse beleidsstukken.

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

5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

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

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

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

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) gewijzigd. In lid 5 van dat artikel is bepaald dat een beschrijving wordt verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststellen van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

Op het plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Bureau voor Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierna is de samenvatting van het onderzoeksbureau letterlijk overgenomen. De volledige rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd voor sloop- en bouwwerkzaamheden aan de Schootsestraat 50 te Schijndel.

De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

De beoogde ingreep bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing en de de nieuwbouw van een woonhuis en schuur. Details over de diepte van de nieuwe fundering zijn nog niet bekend, er wordt uitgegaan van ca. 80 cm -mv.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Roerdalslenk'. De ondergrond bestaat uit glaciale afzettingen uit de laatste IJstijd. In de top van het bodemprofiel liggen windafzettingen (dekzand). Door eeuwenlang gebruik als bouwlandgrond en het gebruik van het systeem van potstalbemesting is op de gronden een antropogeen dek ontstaan, bestaande uit een mengsel van heide- of grasplaggen vermengd met potstal mest. In de basis van, en onder dit antropogeen dek kunnen archeologische resten aanwezig zijn, indien het antropogene dek nog intact is. Daarnaast is in of nabij het plangebied zeker vanaf de 18e eeuw bebouwing aanwezig. Deze bebouwing kan een oorsprong hebben in de Late Middeleeuwen. Mogelijk bevinden zich in en onder het antropogene dek resten gerelateerd aan bewoning op deze plek.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 200 cm -mv. Hieruit blijkt dat de ondergrond voornamelijk bestaat uit dekzand. In één boorprofiel is in de top van het dekzand een B-horizont aanwezig. Op het dekzand ligt een antropogeen dek. In drie boorprofielen is de bovenste 30 tot 60 cm recentelijk omgewerkt. De bijmenging met veelal hardgebakken baksteenfragmenten wijzen erop dat het antropogeen pakket in de Nieuwe tijd is omgewerkt.

Omdat bij het booronderzoek een antropogeen dek is aangetroffen kan niet worden uitgesloten dat in het plangebied intact grondsporen aanwezig zijn.

Indien de verstoring dieper gaat dan 80 cm -mv (onderkant antropogeen dek) dient aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit kan in de vorm van een

proefsleuvenonderzoek. De strategie dient te worden beschreven in een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen. Gezien de geringe omvang van de ontwikkeling kan er ook voor worden gekozen om de sloop en graafwerkzaamheden te laten begeleiden door de lokale heemkundekring (Heemkundekring Schijndel).

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Meierijstad.

Voorlopig uitgangspunt is dat bouw- en graafwerkzaamheden niet dieper gaan dan de genoemde 80 cm –mv. Mocht dit in een later stadium wel het geval zijn, dan zullen adviezen en voorwaarden voortkomende uit de rapportage van Bureau voor Archeologie ter harte worden genomen.

Cultuurhistorie

Op het plangebied rusten tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles', 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen'. De met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden. De met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen. De voor 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' – binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' – geldt verder dat het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen ter plaatse van deze bouwaanduiding geheel of gedeeltelijk te slopen.

Als een boerderij verandert van functie of wordt aangepast aan de eisen van de moderne tijd, komt doorgaans een ingrijpende verbouwing om de hoek kijken. Indien de boerderij cultuurhistorische waarde heeft, is het bovendien belangrijk om het gebouw van tevoren nauwkeurig te beschrijven en te documenteren. Men kan dan vastleggen wat waard is om te behouden, wat eventueel gewijzigd kan worden en wat kan worden geamoveerd.

Een bouwhistorische verkenning met waardestelling is hiertoe het geëigende middel. Aan de hand van documenten uit het verleden, mondelinge overlevering, oude foto's en vooral datgene wat het gebouw zelf nog te vertellen heeft, is de boerderij nauwkeurig beschreven, globaal uitgetekend en uitvoerig gedocumenteerd. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van oude landmeterskaarten van het kadaster en gegevens van het BHIC in 's-Hertogenbosch.

Onderstaand is het advies dat uit deze rapportage volgt integraal opgenomen. De volledige rapportage is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

Bij de waardestelling moet de vraag worden gesteld of behoud van de hoog gewaardeerde onderdelen in verhouding is met de waarde van de rest van de boerderij. Het geheel overziende mag geconcludeerd worden dat de monumentale waarde van de boerderij niet groot is. De grootste monumentale waarde wordt gevormd door de oorspronkelijke buitenmuur en de A-spanten. Deze hebben er voor gezorgd dat de boerderij in bouw-massa, dakhelling en gevelindeling nagenoeg onveranderd is gebleven. Hoewel de monumentale waarde gering is, heeft de boerderij wel een hoge landschappelijke waarde. De positie van de ramen in de voorgevel en westgevel, de blinde eindgevel met hooiluik en de getoogde deeldeuren zijn de afgeleiden van een bepaald moment in de historie van de boerderij. Samen met de schuur, de oude bomen en de twee naastgelegen boerderijen vormt Schootsestraat 50 een onderdeel van een aantrekkelijk landelijkensemble.

De gemeente Schijndel wil graag antwoord op de volgende vraag: "Wat betekent sloop en (her)bouw onder voorwaarden voor de aanwezige cultuurhistorischewaarden?" Bij sloop gaan alle aanwezige waarden per definitie verloren. Aangezien de onderdelen met een hoge waarde een zeer gering deel van de boerderij beslaan en het grootste deel van deze waarden zelfs niet waarneembaar zijn (de originele muur die zich tussen de nieuwestouwmuur bevindt), kan geconcludeerd worden dat er weinig waarden verloren gaan bij sloop van zowel de boerderij als de schuur. De hoge landschappelijke en ensemblewaarden kunnen met herbouw blijven bestaan.

De bouwkundige rapportage in bijlage 6 (onderzoek bouwkundige elementen) gaat in op de technische staat van zowel de boerderij als het bijbehorende opstal c.q. de schuur. Navolgend betreft de conclusie van deze rapportage, welke 1:1 is overgenomen.

Nieuwbouw is gezien de staat van de bouwwerken en de intentie om een bouwwerk op te splitsen in twee wooneenheden een punt van overweging. Bij een renovatie zijn meer kosten gemoeid dan bij sloop en vervolgens nieuwbouw. Dit omdat bij de nu geldende regelgeving aan isolatiewaarden, geluidsoverdracht en brandveiligheid hogere eisen moet worden voldaan. In de MJOP is inzichtelijk gemaakt wat de kosten zijn voor het herstellen van verschillende tekortkomingen. Daarnaast zijn de standaard investeringen als keuken, badkamer en installatie toegevoegd.

Er kan gesteld worden dat renovatie in deze situatie een kostenverhogende factor is van € 50-100/m³. Dat neerkomt op:

- Meerkosten woning (1150 m³) € 57.500,00 - 15.000,00*
 - Meerkosten opstal (1000 m³) € 50.000,00*
-

Concluderend kan worden gesteld dat, ondanks dat de boerderij er op het oog aan de buitenzijde goed uitziet, de technische staat erg slecht is. Het overgrote deel van de boerderij verkeert in een dusdanig verslechterd stadium dat de enige oplossing vervanging is. Dit geldt onder andere voor de vloeren en de gevels. Daarnaast zal de rieten kap binnen vijf jaar vervangen dienen te worden. Bij de schuur wordt opgemerkt dat er met

klem geadviseerd wordt deze zo snel mogelijk te verwijderen vanwege de ondeugdelijke constructie. In de loop der tijd heeft men delen van de hoofddraagconstructie verwijderd en hiervoor zijn geen vervangende voorzieningen getroffen waardoor de draagconstructie alles behalve voldoet. De rapportage sluit af met een meerjarenonderhoudsplan en een conclusie. Hierin zijn de kosten voor renovatie af te lezen. De kosten bedragen in de eerste 5 jaar al ruim € 450.000,00. Hiermee zijn slechts de bouwkundige onderdelen gerenoveerd. De interne verbouwing om een leefklimaat van deze tijd te creëren en de splitsing tot stand te brengen is hier nog niet bij opgenomen. Hierdoor zal renovatie veel kostbaarder zijn dan vervangende nieuwbouw (een meerprijs van € 50,00 - € 100,00 / m³).

Conclusie

Algehele conclusie is dat er vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie, na het treffen van de geadviseerde maatregelen en voorzieningen, geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling. Vanuit bouwtechnisch oogpunt wordt onder meer geconcludeerd dat de kosten voor onderhoud/renovatie van het bestaande pand op korte termijn hoger uitpakken dan nieuwbouw. Zolang bouw- en graafwerkzaamheden niet dieper gaan dan 80 cm -mv blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' ook in de nieuwe bestemmingssituatie van kracht. Daarnaast is overeengekomen dat de nieuwbouw ook wordt voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorische ensembles' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen'. Hieraan wordt voor de nieuwbouw de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' toegevoegd.

6. Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving

Toetsingskader

Vanaf 1 januari 2017 gaat de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door Buro Maerlant een ecologische quickscan naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies van en adviezen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

Conclusie Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- *Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).*

Effecten en ontheffingen

Door conform het advies rekening te houden met eventueel broedende vogels, worden effecten eenvoudig voorkomen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de plannen niet noodzakelijk.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Advies

Aanbevolen wordt bij de werkzaamheden rekening te houden met broedende vogels. Het betreft zowel de sloop als de eventuele verwijdering van beplantingen. Tussen circa half - eind maart tot medio juli (soms tot in augustus) is de kans op de aanwezigheid van broedende vogels het grootst. Het verstoren van in gebruik zijnde nesten is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

Conclusie

Slotconclusie is dat ecologische waarden niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staan.

7. Water

Toetsingskader

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

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'. Het uiteindelijke doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

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

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

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door MILON een watertoets uitgevoerd. Hierna zijn de onderzoeksresultaten uit de watertoets letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Schootsestraat 50 ten zuidwesten van Schijndel. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie M met nummers 577 en 578. De oppervlakte van de gehele locatie bedraagt circa 2.800 m². De locatie is gedeeltelijk bebouwd met een woonboerderij, één grote vervallen schuur (circa 400 m²) en twee kleine schuurtjes. Het terrein is gedeeltelijk verhard met klinkers en stoeptegels.

Op de onderzoekslocatie wordt in de toekomst de bestaande bebouwing en bijgebouwen gesloopt en herbouwd met een nieuwe woning en bijgebouw

Watertoets

Op basis van het beleid van het waterschap mag de bestaande verharding van de toekomstige verharding afgetrokken worden, echter het beleid van de gemeente Meierijstad staat dit niet toe. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt door het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Op de onderzoekslocatie dient respectievelijk 63 m³ hemelwater geïnfiltreerd te worden. Ter plaatse van de percelen is afdoende ruimte beschikbaar om door middel van zaksloten, grindkoffers of infiltratiekratten de benodigde infiltratie te realiseren. Aangezien de grondwaterstand uit eerder uitgevoerde onderzoeken de grondwaterstand gelegen is op 1,75 mmv, kan het hemelwater voldoende infiltreren.

Door zaksloten, grindkoffers of infiltratiekratten te realiseren en het feit dat het plangebied wordt aangesloten op het gemeentelijk riool, is het niet te verwachten dat er wateroverlast zal ontstaan op het plangebied in dagen van extreme regenval. Gezien het plangebied hoger is gelegen dan de Schootsestraat loopt een gedeelte van het water naar de straat toe. Op basis van het beleid van waterschap Aa en Maas en de gemeente Meierijstad is, in het kader van de watertoets, voor het plangebied berging noodzakelijk. Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening ter plaatse van de wegen en parkeerplaat op het toekomstige terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Door infiltratiekratten te realiseren en het feit dat het plangebied wordt aangesloten op het gemeentelijk riool, is het niet te verwachten dat er wateroverlast zal ontstaan op het plangebied in dagen van extreme regenval.

Conclusie

Conclusie is dat het aspect water, na het treffen van de geadviseerde bergings-/infiltratievoorzieningen, de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat. Verder geldt dat het verboden is om regenwater te lozen op het aanwezige drukrioleringsnet.

8. Fysieke belemmeringen

8.1 Kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

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

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

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

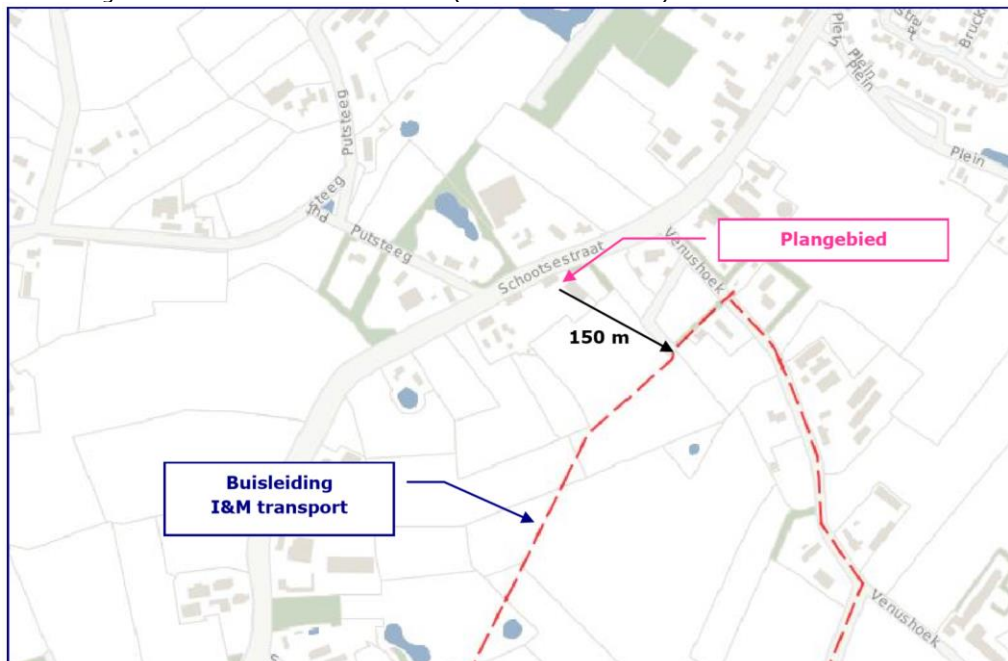
Doorwerking plan(gebied)

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich een (hoge druk) gasleiding niet al te grote afstand van het plangebied. De risicobronnen zijn weergegeven op onderstaande afbeelding. Kaartmateriaal en conclusies zijn ontleend aan de 'Quickscan milieuaspecten' van De Roever Omgevingsadvies ([bijlage 9](#)).

Afbeelding 10: risicokaart Noord-Brabant (www.risicokaart.nl)



Afbeelding 6. Risicobronnen

Op ongeveer 150 meter van het plangebied ligt een hogedruk-aardgasleiding met de eigenschappen zoals opgesomd in tabel 1.

Tabel 1: eigenschappen hogedruk-aardgasleiding Z-544-04

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand PR (meter)	Afstand GR* (meter)	Afstand (meter)
Z-544-04	6,61	40,00	-	95	150

* invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk-aardgasleiding en van overige risicobronnen in de omgeving. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Overige kabels en (buis)leidingen

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

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

Overige zonering

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

Conclusie

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

9. Milieu-hygiënische verantwoording

9.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen gronden aan de Schootsestraat 50 te Schijndel. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

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

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

Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

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

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

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

1. In het plangebied wordt de sloop en herbouw van een extra woning mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

9.3 Bodem

Toetsingskader

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen is door MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 10 bij de plantoelichting opgenomen.

Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie een gescheiden woonboerderij met een (sier)tuin en enkele schuren gelegen zijn. De opdrachtgever is voornemens de aanwezige bebouwing te slopen voor de realisatie van een nieuwe woonboerderij met schuur. De locatie ligt in de Schootsche hoek ten zuidwesten van Schijndel en wordt vanaf 1900 getypeerd door akkerland en weilanden. Er zijn geen bodemonderzoeken op de locatie of in de directe omgeving uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek wordt er op de locatie geen geval van ernstige bodemverontreiniging verwacht.

Op basis van een asbestinventarisatie, uitgevoerd door Jagers Asbestinventarisatie (rapportnummer 2016302), is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen op het dak van de boerderij, de schuur met aanbouw en wandpanelen van de aanbouw. De hemelwaterafvoer bij de asbesthoudende daken watert af op het terrein en de verweerde asbesthoudende wandpanelen staan in de grond. Op basis van deze informatie is de locatie rondom de schuur met aanbouw verdacht op het voorkomen van asbest in de grond. In over-

leg de opdrachtgever is besloten tijdens onderhavig onderzoek geen verkennend asbest in bodemonderzoek uit te voeren.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater is niet afdoende bekend. Hierom dient conform de NEN 5740 de locatie onderzocht te worden conform de strategie voor een onverdachte locatie, met hypothese 'onverdachte locatie'. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 2.800 m².

Onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond bijmengingen waargenomen met baksteen. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In het mengmonster van de bovengrond zonder bijmengingen is na uitsplitsing bij één boring een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. In de overige monsters zijn in de boven- en ondergrond ten hoogste licht verhoogde waarden aan zink, lood en cadmium aangetroffen. In het grondwater is een concentratie naftaleen aangetroffen gelijk aan de achtergrondwaarde.

Met aanvullende boringen en analyses is het sterk verhoogde gehalte zink verticaal ingekaderd. In de aanvullende boringen zijn in de bovengrond zintuigelijk bijmengingen met baksteen waargenomen. In de ondergrond zijn geen bijmengingen waargenomen. Met aanvullende analyses zijn ten hoogste licht verhoogde waarden in de ondergrond aangetroffen, uitgezonderd bij boringen 100 en 101 waar bijmengingen met baksteen en een sterk verhoogde waarde zink zijn aangetroffen. De bovengrond is over een oppervlakte van minimaal 100 m² sterk verontreinigd met zink tot een diepte van circa 0,5 m-mv. De omvang wordt geraamd op basis van huidige onderzoeksgegevens op tenminste 50 m³.

Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter hoogte van de aanbouw en het terrein ten zuiden van de aanbouw zijn sterk verhoogde waarden aan zink en bijmengingen met baksteen aangetroffen in de bovengrond. De verontreiniging heeft een oppervlakte van minimaal 100 m² tot een diepte van circa 0,5 m-mv met een omvang van tenminste 50 m³. Naar alle waarschijnlijkheid hangt de verontreiniging samen met de aangetroffen bijmengingen met baksteen. De verontreiniging betreft een historisch geval (voor 1987) omdat de zinkverontreiniging mede onder de aanbouw zit die rond 1980 is gerealiseerd. De verontreiniging is verticaal ingekaderd. Bij de voorgenomen sanering dient de verontreiniging volledig ingekaderd te worden.

Op het overige deel van de onderzoekslocatie zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

De opstallen met aangetoond asbesthoudend materiaal zijn niet allemaal voorzien van hemelwaterafvoer en zijn asbesthoudende wandplaten in de grond gesitueerd. Geadviseerd wordt een verkennend asbest in bodemonderzoek uit te voeren. In overleg met de opdrachtgever is aangegeven dit niet tijdens onderhavig onderzoek uit te voeren.

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

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieu-hygiënische bodemkwaliteit bestaat en naar de mening van het onderzoeksbureau geen belemmering voor de voorgenomen splitsing en grondtransactie. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.

Het asbestonderzoek is als bijlage 10.1 bij de plantoelichting opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering meer vormt voor onderhavige ontwikkeling.

9.4 Geluid (wegverkeerslawaa)

Toetsingskader

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaa

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gewenste woning aan de Schootstestraat 50 in Schijndel berekend.

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor de N618. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 58 dB, waardoor de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden (vervangende nieuwbouw). Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.5.

Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB ter plaatse van de beoogde woning. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $60 - 33 = 27$ dB. Een dergelijke gevelwering is in het kader van nieuwbouw zeer goed haalbaar zonder dat grote bouwkundige ingrepen noodzakelijk zijn.

Bij de overige gevels is de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ lager (op gelijke wijze te bepalen).

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'zeer goed' tot 'matig'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.6.1 en 3.6.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Wegverkeerslawaaï vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling. Er dient wel een hogere waarde-procedure te worden gevolgd. Aangeraden wordt om bij het ontwerp van het pand nader te onderzoeken of de karakteristieke geluidwering van deze geveldeelen voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Spoorweglawaaï

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

Vliegtuiglawaaï

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

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

9.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

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

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

Ad. 1

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

Ad. 2

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een Quickscan milieuaspecten uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 9 bij de plantoelichting opgenomen.

In dit rapport zijn de milieuaspecten ten aanzien van het plangebied aan de Schootsestraat 50 te Schijndel beschreven. Uit de beoordeling is gebleken dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai worden hogere waarden aangevraagd.

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

Conclusie

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

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

9.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

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

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is

opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

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

Doorwerking plan(gebied)

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

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

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

luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

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

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

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

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

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$. Deze blijft beneden de norm van 40.

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

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

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is in het plangebied sprake van een goed leef- en woonklimaat doordat de achtergrondconcentraties ruim onder de normen blijven. Tenslotte is de beoogde woning geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

9.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied zijn twee geitenhouderijen gelegen:

- Oetelaarsestraat 29 (480 geiten)
- Boxtelsesweg 10 (525 geiten)

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Het plangebied ligt binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Initiatiefnemer heeft echter aantoonbaar kennisgenomen van de volksgezondheidsrisico's met betrekking tot de ligging in een straal van 2 km van (een) geitenhouderij(en).

De geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is. Een GGD advies hoeft niet te worden gevraagd.

9.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het wettelijk kader. Voor transportroutes (weg, spoor en water) geldt het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen vormt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader.

Kernbegrippen

In de genoemde beleidskaders staan twee begrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

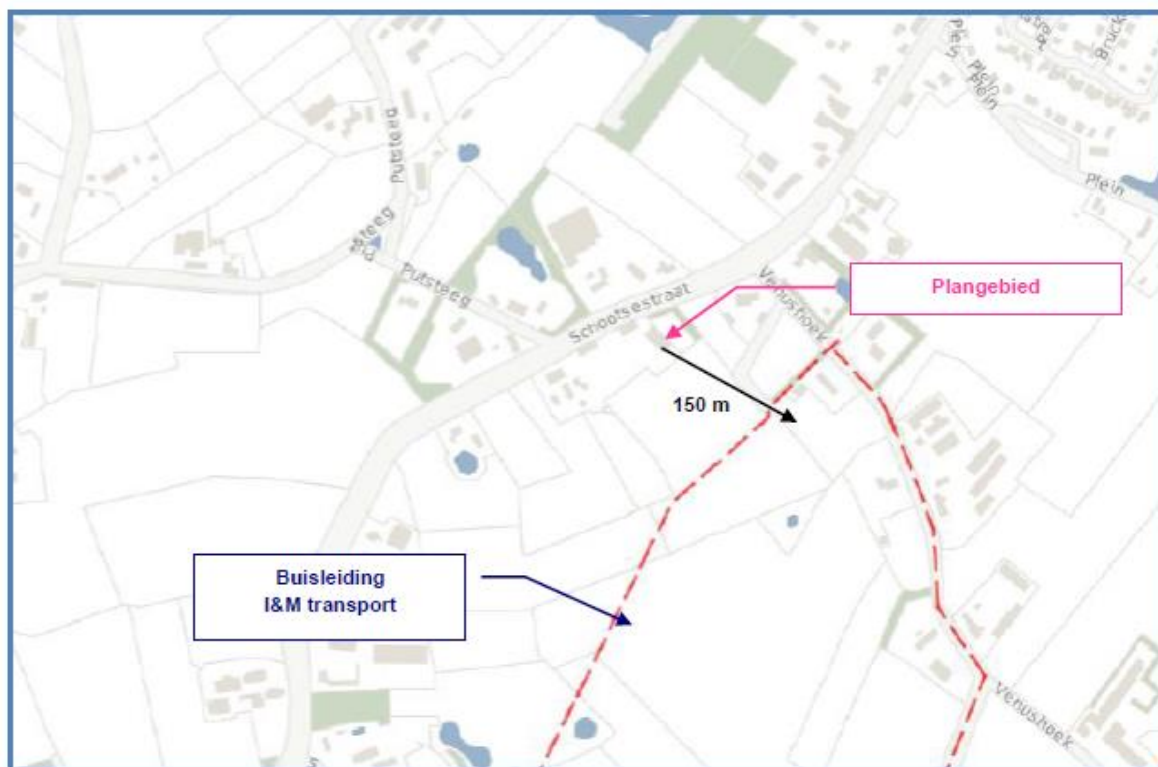
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats nabij een risicobron verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10⁻⁶ per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Het plaatsgebonden risico wordt door middel van risicocontouren op een kaart weergegeven.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is de kans dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een risicobron in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt gevormd door de 1%-letaliteitsgrens van de risicobron; de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden.

Doorwerking plangebied

Op basis van gegevens van de Risicokaart zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen zijn weergegeven op afbeelding 11.



Afbeelding 11: risicobronnen

Op ongeveer 150 meter van het plangebied ligt een hogedruk-aardgasleiding met de eigenschappen zoals opgesomd in tabel 4.

Tabel 4. Buisleiding

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand PR (meter)	Afstand GR* (meter)	Afstand (meter)
Z-544-04	6,61	40,00	-	95	150

* invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk-aardgasleiding en van overige risicobronnen in de omgeving. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

9.9 Duurzaam en slim bouwen

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

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

De bouwkundige duurzaamheid laat zich bijvoorbeeld uitdrukken in:

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

Met het realisatie van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen.

10. Mobiliteit; verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Schootsestraat. In de huidige en nieuwe situatie betreft het twee opritten.

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

Parkeren

Naast een goede ontsluiting streeft de gemeente Meierijstad naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. De parkeerbehoefte moet namelijk volledig op eigen terrein worden ingevuld. Hier wordt in ruim voldoende mate in voorzien.

11. Juridische opzet

11.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

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

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

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

11.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

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

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de aanduiding.

11.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen, waaronder woningen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woningen (hoofdgebouwen) dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

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

12. Economische uitvoeringsaspecten

Exploitatie

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

Planschade

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

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

13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Van de zijde van initiatiefnemers is contact opgenomen met de direct aan- en omwonenden. Niet gebleken is dat er bezwaren zijn tegen het bouwplan. Voor het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar [bijlage 11](#).

Wettelijk (voor)overleg

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

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

14. Eindconclusie

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

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

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