



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
de verhuur van kantoorruimte
aan derden aan de Rooiseweg 12
te Schijndel

Initiatiefnemer

Mettler B.V.
Rooiseweg 12
5481 SJ SCHIJNDEL

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de verhuur van kantoorruimte aan derden aan de Roiseweg 12 te Schijndel

Datum: 11 juni 2015

Initiatiefnemer: Mettler B.V.
Roiseweg 12
5481 SJ SCHIJNDEL

Projectnummer: 20151117

Auteur: Wilfred van der Velden
Projectleider: Wilfred van der Velden

Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl / wilfred@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'W.D.V.' followed by a stylized flourish.

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.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave

1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Bestemmingsplan Landelijk Gebied	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving van het plan	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Planbeschrijving toekomstige situatie	6
2.4	Randvoorwaarden	6
3.	Provinciaal beleid	7
4.	Uitwerking randvoorwaarden	12
5.	Uitvoeringsaspecten	15
5.1	Economische uitvoerbaarheid	15
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Bijlage

Situatietekening met ligging groene haag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 17 april 2014 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Schijndel. De aanleiding van dit verzoek wordt gevormd door de verhuur van bedrijfsruimten van Mettler aan de Rooiseweg 12, als kantoorruimte aan andere bedrijven. Meerdere bedrijven (van een andere aard dan Mettler) zijn volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied niet toegestaan binnen de betreffende bedrijfsbebouwing.

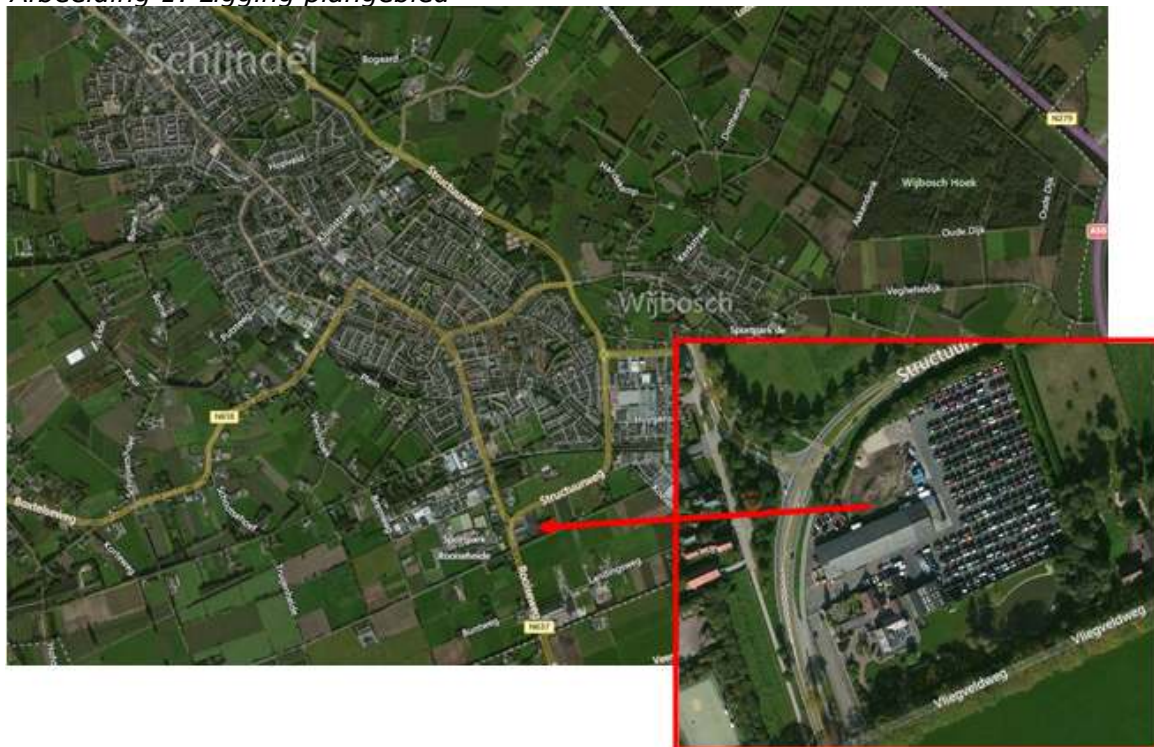
In haar principebeoordeling van 3 juni 2014 acht de gemeente Schijndel dit plan voorstelbaar en wil samen met Mettler komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om inzichtelijk te maken wat de haalbaarheid is van de ontwikkeling om vervolgens, bij een positieve beoordeling, de ontwikkeling op te nemen in de komende herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat door de gemeente Schijndel wordt opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de Rooiseweg 12, ten zuiden van Schijndel. Ten noorden en westen loopt de Rooiseweg/Structuurweg en ten zuiden loopt de Vliegveldweg. De omgeving van het plangebied wordt ten westen gekenmerkt door bedrijvigheid en ten oosten door akkers en graslanden.

Afbeelding 1: Ligging plangebied

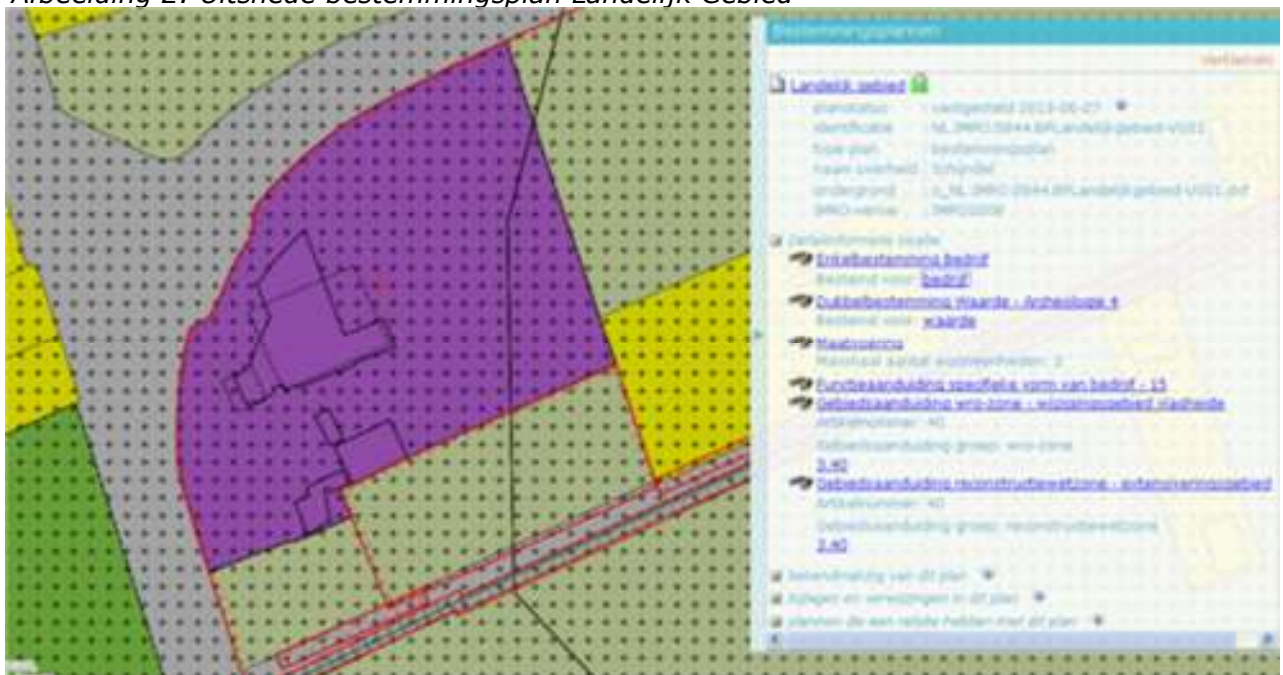


(bron: Google Maps)

1.3 Bestemmingsplan Landelijk Gebied

In het vastgesteld bestemmingsplan Landelijk Gebied is de locatie van Mettler opgenomen met enkelbestemming "Bedrijf" en met functieaanduiding "Specifieke vorm van bedrijf - 15: Autosloperij". In onderstaande afbeelding is een uitsnede te zien van de bijbehorende verbeelding.

Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied



Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om meerdere bedrijven toe te staan in de aanwezige bedrijfsbebouwing. Ook niet middels een relatief eenvoudige (ruimtelijke) procedure. De procedures die een dergelijke wijziging mogelijk kunnen maken, betreffen een bestemmingsplanwijziging of een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. Beiden trajecten die niet in verhouding staan tot het voornemen.

De gemeente heeft daarom aangeboden om het voornemen op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied welke momenteel in voorbereiding is.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van deze ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie met een vooruitblik op de toekomstige situatie. Tevens wordt in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de randvoorwaarden ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het provinciale beleid. Hoofdstuk 4 voorziet in een verantwoording van de uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte geeft hoofdstuk 5 een globale uiteenzetting van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Inleiding

Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzage gegeven in de haalbaarheid van het verhuren van kantoorruimten van Mettler aan derden. Indien het plan haalbaar blijkt te zijn, neemt de gemeente Schijndel het plan op in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

2.2 Bestaande situatie

De inrichting van Mettler is in gebruik voor het bewaren, bewerken en overslaan van auto-wrakken, verkoop van gebruikte onderdelen, handel in occasions en shadeauto's en het uitvoeren van bergingswerkzaamheden ten aanzien van gestrande auto's.

Onderstaand zijn enkele foto's van de bestaande situatie aan de voorzijde afgebeeld.

Afbeelding 3: Enkele foto's huidige situatie

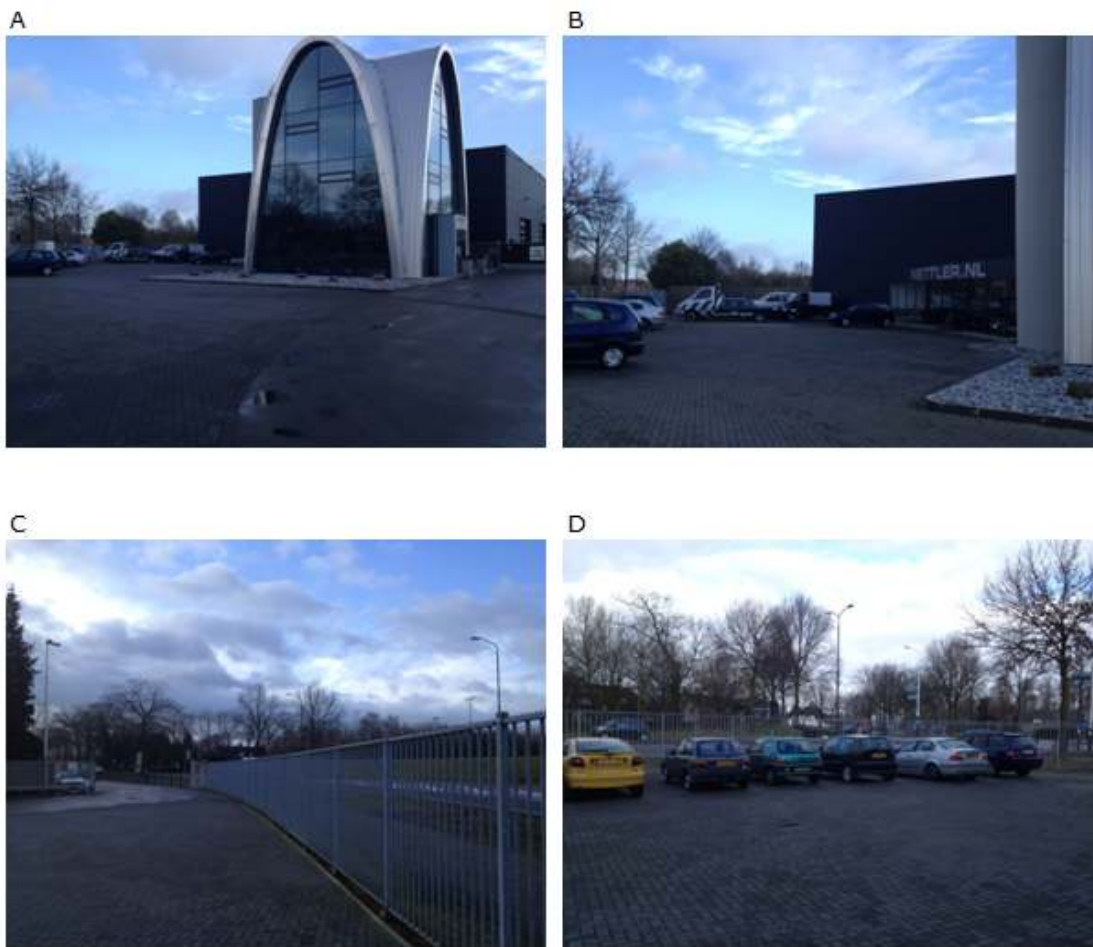


Foto A toont het vooraanzicht van het bedrijfsgebouw met kantoorruimtes en foto's B en D tonen de direct daar voor gelegen buiten-showroom van occasions. In foto C wordt het hekwerk getoond dat langs de volledige breedte van het bedrijfsterrein loopt, parallel aan de Roiseweg.

2.3 Planbeschrijving toekomstige situatie

Medio 2012 is de nieuwbouw (inmiddels voltooid) aangevangen van bedrijfsgebouwen voor Mettler. Gelijktijdig is Mettler, met het oog op de huidige marktomstandigheden, gedwongen geweest om te zoeken naar enerzijds kostenbesparing en anderzijds het wijzigen van haar bedrijfsvoering. Dit heeft geleid tot leegstand van een groot deel van het kantoorpand. Teneinde deze situatie op te lossen, is Mettler voornemens om de leegstaande verdiepingen/ruimtes als kantoorruimte te verhuren aan andere bedrijven.

2.4 Randvoorwaarden

Om te komen tot een haalbaar plan heeft de gemeente Schijndel aangegeven dat aan verschillende randvoorwaarden dient te worden voldaan. Deze zijn:

- er is geen sprake van onevenredige afbreuk van de belangen van naburige percelen;
- de brandveiligheid is voldoende gewaarborgd;
- de ontwikkeling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse;
- er is aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid op het bouwperceel aanwezig is;
- tenminste één bebouwde zijde van elk bedrijf dient gericht te zijn op de Rooiseweg;
- er dient sprake te zijn van één architectonische bouwmassa;
- de breedte van de voorgevel mag niet minder bedragen dan 15 meter;
- aan de zijde van de voorgevel van het gebouw is niet meer dan één in-/uitrit toegestaan;
- het is van belang dat er geen c.q. zeer bescheiden reclame uitingen van huurders te zien zijn ter plaatse;
- er dient nog een groene wal gerealiseerd te worden. Gestreefd moet worden om de parkeerplaats 'groen' in te richten en om het hekwerk te combineren met een groene haag (waarbij in ieder geval het onderste deel van het hekwerk minder zichtbaar is en geparkeerde voertuigen gedeeltelijk aan het zicht onttrokken worden);
- er is hier sprake van een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij het planologisch toestaan van het verzoek (lees: het verwerken van de situatie in het bestemmingsplan Landelijk Gebied) is het beleid voor kwaliteitsverbetering van toepassing. Dit betekent dat een (financiële) bijdrage kan worden gevraagd voor de kwaliteitsverbetering van de omgeving c.q. het landschap.

Uitwerking van bovenstaande randvoorwaarden vindt plaats in hoofdstuk 4.

3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die luidt: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie is met name van belang dat het plangebied ligt in "Gemengd landelijk gebied" en in het "Zoekgebied verstedelijking".

Afbeelding 4: Plangebied in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden.

Conclusie

Op basis van het beleid zoals hiervoor omschreven kan worden geconcludeerd dat het verhuren van bestaande bebouwing, ten behoeve van andere bedrijven, past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling past qua maat en schaal bij het buitengebied van Schijndel. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van het gebied en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, in maart 2014 is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen;
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid;
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

De verordening bevat regels voor:

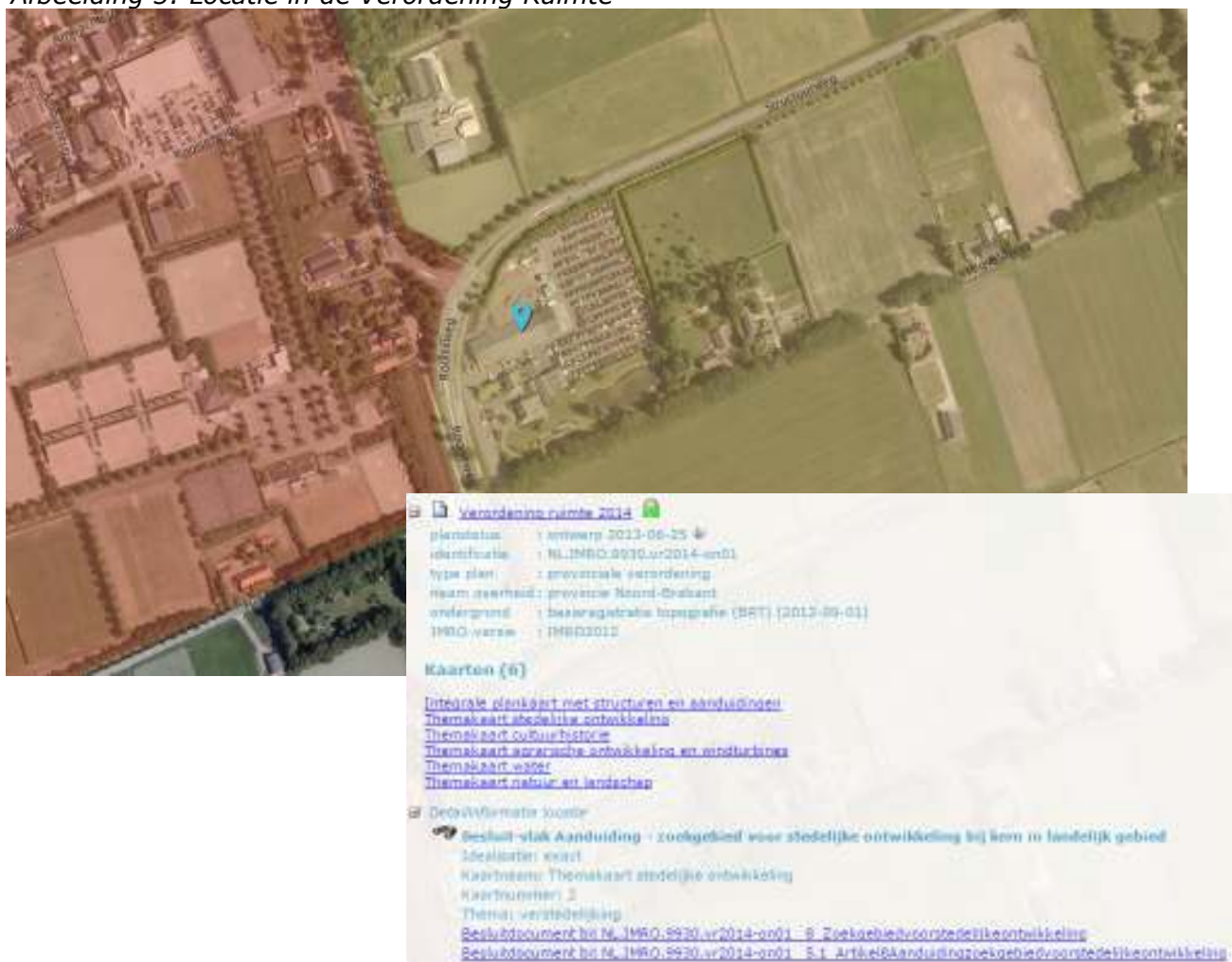
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De voor onderhavige locatie belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'Stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is.

Planlocatie binnen de thema's van de Verordening Ruimte

In onderstaande afbeelding is voor de locatie weergegeven dat deze is gelegen in de "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied".

Afbeelding 5: Locatie in de Verordening Ruimte



Een plan dat is gelegen in een "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied" dient zoals iedere ontwikkeling te passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod op nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding;
- rekening houden met omliggende functies en waarden;
- verbeteren van landschap.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten.

Eén en ander is onder andere verwoord in de vorm van een zorgplicht voor gemeenten. De provincie heeft er voor gekozen om niet dwingend en gedetailleerd aan gemeenten voor te schrijven hoe ze moeten handelen. Er zijn dan ook verschillende manieren waarop het doel van de zorgplicht kan worden bereikt.

De zorgplicht is gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplan moet worden herzien, of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende plan moet worden verleend.

Daarnaast is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik van toepassing. Behalve naar mogelijkheden voor hergebruik vraagt de provincie hierbij ook te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik. Daarbij gaat het er om wat financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is.

Tot slot is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Er moet worden aangegeven hoe er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan de verbetering van ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan.

Ladder van duurzame verstedelijking

Op basis van zowel het Besluit Ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) als de Verordening Ruimte (artikel 3.1, lid 2) geldt dat een motivering dient te zijn opgenomen met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Volgens het Besluit Ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De toelichting bij een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de toelichting van een plan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden: de zogeheten 'ladder duurzame verstedelijking'. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties die vooral goed ontsloten moeten zijn.

In onderhavig plan is sprake van het gebruik van bestaande bebouwing voor dezelfde functie echter door een ander bedrijf dan de huidige gebruiker. Hierdoor is sprake van multifunctioneel gebruik van bestaande bebouwing en is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling.

De ladder richt zich op een regionale behoefte voor stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. In de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking staat vermeld dat de ladder daarbij geen ondergrens kent. Op basis van jurisprudentie blijkt bijvoorbeeld dat één of enkele woningen niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat "hergebruik" van bestaande bebouwing, qua omvang (omvang blijft zelfs gelijk) niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

De ladder (treden) hoeft derhalve niet te worden doorlopen.

4. Uitwerking randvoorwaarden

In haar principebeoordeling heeft de gemeente Schijndel randvoorwaarden op opgenomen waaraan dient te worden voldaan ten behoeve van opname van onderhavig plan in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Deze voorwaarden worden hieronder nader ingevuld.

Er is geen sprake van onevenredige afbreuk van de belangen van naburige percelen

De verhuur van kantoorruimtes zal plaatsvinden in de reeds bestaande bedrijfsbebouwing. Om deze verhuur te laten plaatsvinden, is geen uitbreiding noodzakelijk en de ruimtes worden gebruikt zoals ze ook gebruikt zouden worden indien Mettler haar eigen medewerkers hier zou huisvesten. Het verhuren levert geen relevante milieuhinder op.

De ontwikkeling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse

Er vindt geen wijziging plaats van de huidige verkeersontsluitingssituatie. De huurders van de kantoorruimtes maken gebruik van de zelfde in-/uitrit als de medewerkers van Mettler. Er vindt tevens geen toename plaats van het aantal verkeersbewegingen gezien het feit dat er in plaats van medewerkers van Mettler, de medewerkers van derden gebruik maken van het pand, de in-/uitrit en de parkeerplaatsen.

Er is aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid op het bouwperceel aanwezig is

Zowel aan de in-/uitrit van de locatie als aan de zijkant van het hoofdgebouw (op eigen terrein) is voldoende parkeergelegenheid. In plaats van medewerkers van Mettler maken medewerkers van derden gebruik maken van de parkeerplaatsen. Hierdoor neemt de parkeerdruk per saldo niet toe.

Tenminste één bebouwde zijde van elk bedrijf dient gericht te zijn op de Rooiseweg

De huurders maken gebruik van het hoofdgebouw waarvan de voorgevel geheel is gericht op de Rooiseweg. Elk kantoor ziet hierdoor uit op de Rooiseweg.

Er dient sprake te zijn van één architectonische bouwmassa

Zowel de huurders als Mettler maken gebruik van hetzelfde hoofdgebouw.

De breedte van de voorgevel mag niet minder bedragen dan 15 meter

De breedte van de voorgevel (westgevel) bedraagt 33,3 meter.

Aan de zijde van de voorgevel van het gebouw is niet meer dan één in-/uitrit toegestaan

De huidige situatie kent één in-/uitrit en deze blijft ongewijzigd.

Het is van belang dat er geen c.q. zeer bescheiden reclame-uitingen van huurders te zien zijn ter plaatse

De huurders krijgen een vermelding op het reeds aanwezige reclamebord van Mettler zelf. Er komt geen uitbreiding van dit bord. Tevens komt er een klein bordje op eigen terrein nabij de gevel/ingang van het kantoor zodat bezoekers weten dat de huurder zich in het Mettler-pand bevindt. Er wordt geen gebruik gemaakt van reclame-uitingen op ramen en hekwerken en dergelijke.

Er dient nog een groene wal gerealiseerd te worden. Gestreefd moet worden om de parkeerplaats 'groen' in te richten en om het hekwerk te combineren met een groene haag (waarbij in ieder geval het onderste deel van het hekwerk minder zichtbaar is en geparkeerde voertuigen gedeeltelijk aan het zicht onttrokken worden)

In de bijlage bij deze onderbouwing is een tekening opgenomen met daarin de haag die wordt aangeplant evenwijdig aan het hoge hekwerk (vanaf de openbare weg gezien achter het hekwerk dus op eigen terrein) voor de bebouwing. De haag wordt over de gehele lengte even hoog en er wordt gekozen voor toepassing van dezelfde soort over de gehele lengte. Over de gehele lengte is het hekwerk minder zichtbaar en ten hoogte van de te verkopen auto's is de haag iets lager zodat één ander niet ten koste gaat van de handel van de initiatiefnemer.

Aanvullend heeft de gemeente enkele voorwaarde aan de haag gesteld.

- aanplant moet op eigen terrein worden gerealiseerd;
- het is van belang dat de haag over de gehele lengte de zelfde hoogte krijgt (80-100 cm);
- gezien de schaal van de (stenige) omgeving moet het om een brede haag gaan omdat deze anders niet voldoende robuust is. Het gaat hierbij om een haag van 3 rijen breed en 14 haagplanten per strekkende meter (5+4+5 in verspringend verband);
- de haag moet geplant worden in een plantstrook van minimaal 1.00 meter breedte;
- soortkeuze: als haagsoort kiezen voor *Fagus sylvatica* – gewone beuk of groene beuk maat 60/80;
- de plantstrook (1.00 m breed en 1.00 m diep) dient voorzien te worden van teelaarde en eventueel in de bodem aanwezig puin moet worden verwijderd en eventueel aanwezige storende harde lagen dienen te worden doorbroken.

Er is hier sprake van een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij het planologisch toestaan van het verzoek (lees: het verwerken van de situatie in het bestemmingsplan Landelijk Gebied) is het beleid voor kwaliteitsverbetering van toepassing. Dit betekent dat een (financiële) bijdrage kan worden gevraagd voor de kwaliteitsverbetering van de omgeving c.q. het landschap

De gemeente Schijndel heeft in samenspraak met regiogemeenten uit Noordoost-Brabant (Bernheze, Mill en Sint Hubert, Oss) het provinciale beleid uitgewerkt en regionale afspraken gemaakt in de Nota Kwaliteitsverbetering in het Landelijk Gebied. Hierbij is een drietal doelstellingen gehanteerd:

1. invulling geven aan de provinciale Verordening Ruimte en de bijbehorende handreiking;
2. regelgeving omzetten in ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied;
3. een goede verhouding van de eisen tot kwaliteitsverbetering van het landschap en de impact van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Regio Noordoost-Brabant heeft de provinciale bepalingen over kwaliteitsverbetering uit de provinciale verordening en de handreiking nader ingekaderd. Het toepassingsbereik is namelijk te ruim naar het idee van de regiogemeenten. In bepaalde gevallen staat de gewenste kwaliteitsverbetering niet in verhouding met het gewenste (bouw)plan. De impact van een ruimtelijke ontwikkeling bepaalt welke mate van kwaliteitsverbetering passend is. De impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt mede bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- betreft het nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);

- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling, geeft deze bijvoorbeeld concreet en direct invulling aan een beleidswens.

Op basis van het voorgaande zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen te onderscheiden:

1. ontwikkelingen met geen, een verwaarloosbare of zeer geringe ruimtelijke gevolgen. Bijvoorbeeld een beperkte extra oppervlak aan bijgebouwen;
2. ontwikkelingen met een beperkte impact: bijvoorbeeld met beperkte omvang of die direct en concreet invulling geven aan beleidswensen met een grote impact;
3. ontwikkelingen met een grote impact op de omgeving.

De indeling van ruimtelijke ontwikkelingen in 3 categorieën resulteert in de volgende drie categorieën van kwaliteitsverbetering.

Categorie 1: geen landschappelijke inpassing of berekende tegenprestatie;
Categorie 2: alleen landschappelijke inpassing nodig;
Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan een ontwikkeling betreft met een beperkte impact waardoor sprake is van categorie 2, zijnde een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt via een afwijkingsmogelijkheid.

Er wordt een haag aangeplant, dit is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan de gemeentelijke vereisten.

5. Uitvoeringsaspecten

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het opstellen van onderhavige onderbouwing geschiedt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De voorgenomen verhuur van kantoorruimtes heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle kosten die verband houden met het opstellen van deze onderbouwing, de realisatie van de ontwikkeling en de daaruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de gemeente Schijndel is in haar principebeoordeling bepaald dat met inachtneming van de geformuleerde randvoorwaarden de ruimtelijke ontwikkeling wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In het kader van deze procedure wordt deze ruimtelijke onderbouwing ter toetsing en opname aangeboden aan de gemeente. De tervisielegging van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze vooraf bekend worden gemaakt. Belanghebbenden kunnen bezwaar aantekenen. De daarmee beoogde bezwaarmogelijkheden en rechtsbescherming voor omwonenden en belanghebbenden zijn daarmee verzekerd.