

Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

bestemmingsplan Landelijk Gebied

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding	7
1.2.	Ontwerp plan en vervolgtraject	7
1.3.	Leeswijzer	8
2.	Zienswijzen overheden en (belangen)organisaties.....	9
2.1.	Algemeen.....	9
2.2.	Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant	9
2.3.	N.V. Nederlandse Gasunie	14
2.4.	ZLTO afdeling Schijndel	16
2.5.	Heemkundekring Schijndel.....	19
3.	Inspraakreacties	22
3.1.	Algemeen.....	22
3.2.	Houterdsedijk 11	22
3.3.	Kapeleind 6A	22
3.4.	Lieseind 4	23
3.5.	Langstraat 7	23
3.6.	Poelkensedijk 5	24
3.7.	Liekendonksesteeg ongenummerd.....	24
3.8.	Borne 50.....	25
3.9.	Schrijvershoef 6.....	26
3.10.	Boxtelseweg 22	27
3.11.	Duin-Vlagheide, Hermalen 7, Vlagheide 6c	29
3.12.	Olieëindsestraat 3	33
3.13.	Kerkstraat 27.....	34
3.14.	Veghelsedijk 27	34
3.15.	Pastoor van Vroonhovenstraat 1A.....	35
3.16.	Oetelaarsestraat 4B.....	36
3.17.	Schoolstraat 2	37
3.18.	Elde 3	37
3.19.	Hoeves 8, 10 en 12.....	38
3.20.	Bogaard 5	43
3.21.	Oetelaarsestraat 29.....	44
3.22.	Vlagheide ongenummerd	44
3.23.	Martemanshurk 12.....	45
3.24.	Rooiseweg 19, 22 / Buntweg	46
3.25.	Lieseind 1	49
3.26.	Hoeves 11.....	49
3.27.	Woudseweg ongenummerd	50
3.28.	Nonnenbos 6	50
3.29.	Boxtelseweg 8	51
3.30.	Achterste Hermalen 7.....	52
3.31.	Eerdsebaan 25A.....	52
3.32.	Rooiseweg 19, 22 / Buntweg	53
3.33.	Venushoek 32.....	61
3.34.	Leemputtenweg.....	61
3.35.	Martemanshurk 12-2	62
3.36.	Dungensesteeg 13	63
3.37.	Langstraat 40	64
3.38.	Kanaaldijk-Zuid.....	64

3.39.	Vlagheide 6E	64
3.40.	Pastoor van Vroonhovenstraat 14	65
4.	Wijzigingen	67
4.1.	Ambtshalve wijzigingen	67
4.2.	Wijzigingen op basis van zienswijzen	69
Bijlage 1: Aanpassingen verbeelding		80
Bijlage 2: Lijst Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing		97

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Schijndel heeft een levendig en bedrijvig buitengebied. Het aantal agrarische bedrijven neemt echter steeds verder af. Hierdoor ontstaan nieuwe kansen voor recreatie, toerisme en wonen in het buitengebied. Uiteraard met oog voor het behoud en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied.

De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het landelijk gebied van Schijndel. Dit is nodig omdat het geldende bestemmingsplan niet goed meer aansluit op de ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant nieuw beleid voor het buitengebied opgesteld. De gemeente is verplicht om het bestemmingsplan aan te passen aan de nieuwe regels van de provincie.

Het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft twee doelstellingen:

1. de bestaande (landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische, waterhuishoudkundige, archeologische) waarden van het buitengebied behouden en waar mogelijk versterken;
2. zorgen voor goede condities voor een gezonde en duurzame plattelandseconomie.

Dit kan de gemeente niet alleen realiseren. Bewoners (agrarische) ondernemers en belangenorganisaties leveren dan ook een belangrijke bijdrage aan het nieuwe bestemmingsplan. Op basis van de geldende bestemmingsplannen, een inventarisatie van het landelijke gebied, de Nota van Uitgangspunten en ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ontwerp plan en vervolgtraject

Het voorontwerpplan heeft gedurende 6 weken vanaf 19 oktober tot en met 29 november 2012 ter inzage gelegen. Eenieder is de kans geboden om een inspraakreactie in te dienen, daarnaast is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de provincie, het waterschap en ministerie van Infrastructuur en Milieu voorgelegd. In totaal zijn 42 inspraak- en vooroverlegreacties ingekomen.

De inspraak- en vooroverlegreacties zijn allemaal behandeld en beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverleg. Een aantal van de ingekomen reacties hebben tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in de Nota van inspraak en vooroverleg.

Het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft vervolgens gedurende 6 weken vanaf 5 april tot en met 16 mei 2013 ter inzage gelegen. Zienswijzen zijn beantwoord in onderliggende Nota van Zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn gezamenlijk met de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan Landelijk Gebied ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

De gemeenteraad heeft een besluit genomen over het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan elke belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend tegen het plan in beroep gaan bij de Raad van State. Tegen wijzigingen tussen het ontwerp bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alle belanghebbenden in beroep gaan.

1.3. Leeswijzer

In deze nota van zienswijzen komen een drietal aspecten aan bod:

1. zienswijzen van andere overheden en belangenorganisaties;
2. zienswijzen van burgers en (agrarische) bedrijven;
3. een overzicht van de belangrijkste (inhoudelijke) wijzigingen van het bestemmingsplan op basis van de zienswijzen.

Aan elk onderdeel is een hoofdstuk gewijd.

2. Zienswijzen overheden en (belangen)organisaties

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk komen de zienswijzen van andere overheden en (belangen)organisaties aan bod. Deze zienswijzen worden in een apart hoofdstuk behandeld, omdat zij (in de meeste gevallen) betrekking hebben op het gehele ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied en niet op bijvoorbeeld slechts één perceel.

De volgende instanties hebben een zienswijze ingediend:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- ZLTO Afdeling Schijndel;
- Heemkundekring Schijndel.

De ingekomen zienswijzen zijn kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

2.2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Zienswijze

Gedeputeerde Staten Noord-Brabant verwijzen voor hun zienswijzen naar hun schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en het mondeling overleg naar aanleiding van die reactie. Het provinciaal bestuur heeft met name bezien of het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Voor dat beleid wordt verwezen naar de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 (Vr), zoals vastgesteld op 12 mei 2012 en het ontwerp van de "Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij", die van 28 maart tot en met 24 april 2012 ter inzage heeft gelegen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan (op onderdelen) in strijd is met de Verordening ruimte 2012. Deze afwijkingen van het provinciaal beleid c.q. de provinciale regels betreffen de volgende thema's:

1. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt onder meer in dat bij een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken en voorziening is toegestaan. In de Vr is bepaald dat bij het toestaan van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gebruik moet worden gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan al bebouwing is toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt in verschillende artikelen de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning schuilstallen te realiseren buiten bouwvlakken. In theorie betekent dit een forse toename van nieuwe versnipperde bebouwing binnen nagenoeg het gehele plangebied. De wijze waarop in het plan het oprichten van schuilgelegenheden is geregeld, acht de provincie in strijd met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in de Vr. Gezien de kenmerken van bebouwingsconcentraties is het wel aanvaardbaar om schuilgelegenheden buiten bouwvlakken op te richten ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'. Gedeputeerde staten dringen er op aan de artikelen 4.4.3., 6.4.2. en 7.4.1. in overeenstemming te brengen met de Vr.

2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

- a. Gedeputeerde Staten constateren dat de regelingen in de artikelen 4.4.7, 6.4.8 en 7.4.6 die het mogelijk maken om paardenbakken direct aansluitend bij de bestemming 'Wonen' te realiseren geen

bepaling bevat in verband met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering die in overeenstemming is met de afspraken zoals die in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) zijn gemaakt. De regeling in het bestemmingsplan acht het provinciaal bestuur in strijd met artikel 2.2 Vr.

- b. In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie inzicht gevraagd in enkele nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de vigerende bestemming (retrospectief onderzoek). Het provinciaal bestuur stelt vast dat in het ontwerpbestemmingsplan voor de adressen Heuvelstraat 15, Langstraat/Truijenheide, Loosbraak 26, Woudseweg 10 en Lieseind 4 gekozen wordt voor een woonbestemming. Dit gaat evenwel niet gepaard met de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap. Het opnemen van een woonbestemming zonder de vereiste kwaliteitsverbetering is in strijd met artikel 2.2 van de Verordening ruimte en bovendien niet in overeenstemming met de afspraken zoals die in het kader van het RRO zijn gemaakt.

3. Ecologisch Hoofdstructuur

Uit de nota van inspraak blijkt dat naar aanleiding van de schriftelijke reactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan over de begrenzing en bescherming van de EHS ter plaatse van de Vlagheide/Koeveringsedijk, dat het ontwerpbestemmingsplan zal worden gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Het provinciaal bestuur constateert evenwel dat dit niet is doorgevoerd op de verbeelding bij het ontwerp bestemmingsplan. Gevraagd wordt om bij vaststelling van het bestemmingsplan het bedoelde plandeel alsnog te voorzien van een aanduiding ter bescherming van de EHS.

4. Groenblauwe mantel

In de Vr is de Groenblauwe mantel (GBM) begrensd en worden regels gegeven ter bescherming en ontwikkeling hiervan. Het provinciaal bestuur stelt vast dat de GBM via de bestemming 'Agrarisch met waarden — Natuur en Landschap' is opgenomen op de verbeelding en is geregeld in artikel 6.

Conform de Vr kan een bestemmingsplan in de GBM voorzien in een vab-vestiging van een niet-agrarische activiteit mits dit niet leidt tot een bestemmingsvlak groter dan 5.000 m² en de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf behorende tot de milieucategorie 3 of hoger. De provincie constateert dat het plan in de artikelen 6.6.6, 6.8.3 en 6.8.4 ontwikkelingen toestaat van agrarische-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven zonder dat hiervoor de extra beperking gelden ten aanzien van de toegestane milieucategorie voor gronden gelegen binnen de GBM. Wij wijzen u er hierbij op dat de afwijkende regels in artikel 11.7 Vr niet van toepassing zijn op gronden gelegen binnen de GBM.

De artikelen 6.6.6, 6.8.3 en 6.8.4 zijn in strijd met artikel 11.6, lid 1, onder c, van de Vr. Het provinciaal bestuur dringt er op aan deze artikelen van de planregels in overeenstemming te brengen met de Vr, bijvoorbeeld door eenzelfde bepaling op te nemen zoals is geformuleerd in artikel 6.8.5, lid d, onder 3, van dit plan.

5. Water

Binnen het plangebied ligt een deel van het waterwingebied van pompstation Schijndel. Artikel 5.5 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringsvrije zone mede strekt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Nu de aanduiding 'Milieuzone — boringsvrije zone' niet is opgenomen in het bestemmingsplan, is het plan in strijd met artikel 5.5 van de Verordening.

6. Cultuurhistorie

In het ontwerp bestemmingsplan komen verschillende cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang voor. Artikel 7.3 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken:

- strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

- a. In de bestemming Natuur ontbreekt een nadere detaillering van de bestemming voor de cultuurhistorische waarden. De bestemming Natuur is voor het onderdeel cultuurhistorie, in strijd met artikel 7.4. van de Verordening.

- b. In het westen van het plangebied ligt Landgoed Dennenboom dat op grond van de Verordening is aangeduid als een complex van cultuurhistorisch belang. Op grond van artikel 7.8, lid 3 van de Verordening dient een bestemmingsplan voor dergelijke complexen een verantwoording te bevatten waarin aangetoond wordt dat:
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
 - de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een uitwerking is van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop deze ruimtelijke ontwikkeling haar werking heeft alsmede van het te voeren beleid voor dat gebied.

Het provinciaal bestuur constateert dat een dergelijke verantwoording in de toelichting ontbreekt. Daarmee is het bestemmingsplan op dit punt in strijd met artikel 7.8, lid 3 van de Verordening ruimte.

7. Agrarische bedrijven

Op 22 maart 2013 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de "Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij" vastgesteld. Het provinciaal bestuur constateert dat het bestemmingsplan in artikel 3.8.1 een wijzigingsbevoegdheid kent voor het vergroten van een agrarisch bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf tot een omvang van maximaal 2 hectare. Dit artikel is daarmee in strijd met het voornoemde ontwerp Wijziging van de Verordening ruimte 2012. De provincie verzoekt artikel 3.8.1 te wijzigen in die zin dat een vergroting van het bouwvlak voor grondgebonden veehouderijbedrijven is toegestaan tot maximaal 1,5 hectare.

8. Intensieve veehouderij

Het plan kent in de regels een wijzigingsbevoegdheid tot het vergroten van agrarische bouwblokken voor een intensieve veehouderij tot een maximale omvang van 1,5 ha. De Vr verplicht in de artikelen 9.3 en 9.4 dat bij uitbreiding van het bouwblok voor intensieve veehouderij, tenminste 10% van het bouwblok wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is het plan gewijzigd. Volgens de bepalingen zoals die nu in het ontwerp zijn opgenomen dient echter slechts 10 % van het vergrote deel te worden aangewend voor landschappelijke inpassing. De Verordening ruimte 2012 gaat uit van 10% van de uiteindelijke omvang van het bouwvlak. De artikelen 3.8.1, 4.8.1, 6.8.1 en 7.8.1 in het bestemmingsplan zijn op dit punt in strijd met de artikelen 9.3 en 9.4 van de Vr.

9. Geiten- en/of schapenhouderijen

In artikel 9.6 Verordening ruimte 2012 is opgenomen dat tot 1 juni 2013 uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar een geiten- of schapenhouderij, evenals uitbreiding van bebouwing, niet zijn toegestaan. Deze tijdelijke regeling wordt verlengd tot 1 juni 2014.

- a. Het onderhavige plan kent enkel voor intensieve geitenhouderij en/of intensieve schapenhouderij een specifieke aanduiding. In de Vr wordt geen onderscheid gemaakt in een intensieve geiten- of schapenhouderij en een grondgebonden (niet zijnde een intensieve) geiten- of schapenhouderij. Over de vooroverlegreactie is in de Nota van Inspraak aangegeven dat de Vr een onderscheid kent tussen intensieve geiten- en schapenhouderijen en grondgebonden geiten- en schapenhouderijen. Dat is echter het geval: de bouwstop geldt voor alle vormen van geiten- en schapenhouderijen. De tijdelijke bouwstop houdt verband met de onduidelijkheden rond het gezondheidsrisico voor mensen.
- b. In het plan is slechts één bedrijf aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' ten behoeve van een (intensieve) geiten- en/of schapenhouderij. Volgens het Bestand Veehouderij Bedrijven (BVB) beschikken meerdere bedrijven over een milieuvergunning voor het houden van geiten en/of schapen, te weten:
- Heiweg 6, 5481 SC, 100 schapen
 - Boxtelseweg 10, 5481 VG, 525 geiten
 - Venushoek 6, 5481 VM, 160 schapen
 - Olieeindsestraat 10, 5481 XN, 1830 geiten en 10 schapen
 - Pastoor van Vroonhovenstraat 11, 5482 VA, 300 schapen
 - Martemanshurk 12, 5482 WP, 100 schapen
 - Woudseweg 13, 5482 ZL, 100 schapen

Het provinciaal bestuur dringt er op aan het plan aan te passen en daarmee de strijdigheid met de Vr op te heffen, alsmede de bouwstop voor zowel grondgebonden als niet-grondgebonden schapen- en geitenhouderijen in de planregels op te nemen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Binnen de agrarische sector is al jaren sprake van een ontwikkeling van specialisatie en groei van agrarische bedrijven. Deze ontwikkeling is terug te zien in het landschap in de vorm van intensivering van het grondgebruik en efficiënte bedrijfsvoering. Dit betekent dat de dieren ook bij grondgebonden agrarische bedrijven veelal op stal worden gehouden. Als gevolg daarvan is er sprake van een verschraving van de landschappelijke kwaliteit, omdat er enkel sprake is van bodemgebruik in de vorm van grasland of bouwland ruwvoeder, zoals gras en mais. Boerderijdieren zijn nauwelijks meer te zien in het Brabants landschap, terwijl dit toch een onderdeel van de kwaliteit van het landschap vormt.

Het gemeentebestuur heeft er al in 2008, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008, voor gekozen om het houden van dieren in de wei te stimuleren door de bouw van schuilstallen onder strenge voorwaarden toe te staan. Het gemeentebestuur stelt vast dat er vanaf 2008 geen wildgroei heeft plaatsgevonden van bebouwing buiten begrensde bouwvlakken.

Het is niet zo, dat de regels voor de bouw van schuilstallen in theorie (en zeker in de praktijk) zal leiden tot een forse toename van nieuwe versnipperde bebouwing binnen nagenoeg het gehele plangebied. Naast de koppeling, dat een schuilstal alleen mag worden gebouwd op een afstand van maximaal 100 meter van een bestaand bouw- of bestemmingsvlak, moet het perceel grond waarop wordt gebouwd minimaal 1 ha groot zijn. Bovendien moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. In het licht van het vorenstaande zal de bouw van een schuilstal juist bijdragen aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

De betrokken bepalingen van het bestemmingsplan zullen om die reden niet worden aangepast.

2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

a. Op 10 januari 2013 zijn binnen de regio Noord-oost Brabant afspraken gemaakt tussen de provincie en de gezamenlijke gemeenten over kwaliteitsverbetering van het landschap. Onderdeel van deze afspraken is de afspraak over het toepassingsbereik over een verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen in een aantal categorieën. De bouw van paardenbakken aansluitend aan een bouw- of bestemmingsvlak is daarbij ingedeeld in categorie 2. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 2 is afgesproken dat met een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe voorzieningen kan worden volstaan. Nu in de diverse artikelen over omgevingsvergunning voor paardenbakken is vastgelegd, dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, het gemeentebestuur is van mening dat wordt voldaan aan de regionale afspraken.

b. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan geldt voor de gemeente een onderzoeksplicht: hoe worden de gronden gebruikt en is dit gebruik conform de vigerende bestemming? Indien bijvoorbeeld sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf (met nog steeds de bestemming agrarisch bedrijf) waarbij de bedrijfsgebouwen niet meer worden gebruikt, is het gebruik van de bedrijfswoning voor woondoeleinden aan te merken als het meest doelmatige gebruik. Optreden tegen zogenaamd illegaal gebruik is in deze niet mogelijk. Indien de gemeente zou besluiten om de desbetreffende gronden te bestemmen tot agrarisch bedrijf, is dit in elk geval in strijd met het feitelijk gebruik. Ook is het niet te onderbouwen met een beroep op het overgangsrecht, omdat overgangsrecht uitsluitend mag worden aangewend indien aangetoond kan worden dat de gekozen bestemming binnen een aantal jaren zal worden 'bereikt'. Hier is dit zeer zeker niet het geval. De gemeente heeft op onderhavige locaties de gronden bestemd overeenkomstig het huidige gebruik. Dit huidige gebruik is niet in strijd met het voor de gronden geldende (provinciale) beleid en regelgeving.

Aan de percelen aan de Langstraat 40 en Lieseind 4 worden wederom een agrarische bestemmingen toegekend. Zie ook de zienswijze (en de beantwoording) onder 3.4 en 3.37.

3. Ecologische Hoofdstructuur

Per abuis is het onderdeel van de EHS ter plaatse van de Vlagheide/Koeveringsedijk niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit onderdeel van de EHS zal alsnog op de verbeelding worden ingetekend.

4. Groenblauwe mantel

- a. Artikel 6.8.3. van het bestemmingsplan ziet op een wijzigingsbevoegdheid voor het vestigen van een paardenhouderij-agrarisch verwant. Bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid zal een agrarisch bouwvlak worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' en zal in artikel 9.1.2 onder a. de aard van de bedrijvigheid (paardenhouderij) worden vastgelegd. Het gemeentebestuur ziet niet in dat deze regeling in strijd is met de Vr.
- b. In de artikelen 6.6.6. en 6.8.4. is de wijzigingsbevoegdheid beperkt tot 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie'. Als gevolg van de zeer ruime begrenzing van de groenblauwe mantel binnen de grenzen van de gemeente Schijndel, zelfs op grote afstand van groenblauwe kernen/EHS-gebieden, zijn bebouwingsconcentraties begrensd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarde – Natuur en Landschap'. Bebouwingsconcentraties zijn over het algemeen strak begrensde gebieden, die zich onderscheiden door een concentratie van bebouwing. Door deze sterke concentratie van bebouwing dragen deze gebieden nu al niet bij aan de doeleinden van de groenblauwe mantel. Door de beperking van de wijzigingsbevoegdheid tot bebouwingsconcentraties is het binnen de bestemming 'Agrarisch met waarde – Natuur en Landschap' slechts zeer beperkt mogelijk om een agrarisch bouwvlak te gebruiken voor agrarische-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven. Het gemeentebestuur ziet dan ook niet in dat de regeling in het bestemmingsplan strijdig is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

5. Water

Het provinciaal bestuur verzoekt om een aanduiding voor de boringsvrije zone in het bestemmingsplan op te nemen louter als signaleringsfunctie ten behoeve van de Provinciale Milieuverordening. Blijkbaar is er derhalve geen enkel ruimtelijk belang om een aanduiding en regeling in het bestemmingsplan op te nemen ter bescherming van de kleilaag binnen de boringsvrije zone. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er derhalve geen noodzaak om voor de boringsvrije zone een aanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

6. Cultuurhistorie

- a. Alhoewel de bestemming natuur een beschermend karakter heeft, zijn abusievelijk de cultuurhistorische waarde voor een tweetal natuurgebieden niet benoemd in de nadere detaillering van de doeleinden. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie, zijn de volgende natuurgebieden cultuurhistorisch waardevol: Wijboschbroek en de Geelders. Zowel in de nadere detaillering van de doeleinden, als binnen het afwegingskader bij beoordeling van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, zal de cultuurhistorische waarde afdoende worden gewaarborgd.
- b. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is conserverend van aard en bevat over het algemeen de geldende bestemmingen, zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen Buitengebied 2000 en Buitengebied Herziening 2008. Dat geldt tevens voor de bestemmingen, die betrekking hebben op Landgoed Dennenboom. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied maakt dan ook geen andere bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten mogelijk dan die zijn geboden in het geldende bestemmingsplan. Het gemeentebestuur ziet dan ook niet in dat het bestemmingsplan Landelijk Gebied in strijd is met artikel 7.8, lid 3 Vr, omdat er geen sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

7. Agrarische bedrijven

Het bestemmingsplan zal worden aangepast, dat bouwvlakken voor grondgebonden agrarische bedrijven niet groter mogen worden dan 1,5 ha.

8. Intensieve veehouderij

De regels in de artikelen 3.8.1, 4.8.1, 6.8.1 en 7.8.1 zullen worden aangepast in die zin, dat 10% van het totale vergrote bouwvlak van een intensieve veehouderij moet worden aangewend voor landschappelijke inpassing.

9. Geiten- en/of schapenhouderijen

- a. Artikel 9.6 Verordening ruimte 2012 bevat een (tijdelijk) verbod op uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar een geiten- of schapenhouderij, evenals uitbreiding van bebouwing daarvoor. Artikel

9.6. maakt deel uit van hoofdstuk 9 van de Vr handelend over Intensieve veehouderij. In de toelichting op de Vr is vermeld, dat hoofdstuk 9 alleen bepalingen behelst voor de intensieve veehouderij en dat het hoofdstuk geen bepalingen kent voor andere vormen van agrarische bedrijvigheid. Op basis daarvan en vanuit het beginsel van rubrica est lex betekent dit dat artikel 9.6. Vr alleen ziet op intensieve geiten- en schapenhouderijen.

Volgens artikel 1.1 van de Vr wordt onder intensieve veehouderij verstaan:

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

In de toelichting van de Vr is daarover het volgende opgemerkt:

"De standaardbegripsbepalingen kennen de begrippen grondgebonden, niet-grondgebonden en intensieve veehouderij. Daarbij is doorslaggevend of de bedrijfsvoering in overwegende mate niet of juist wel in gebouwen plaatsvindt. In de standaarddefinitie wordt een aantal vormen van intensieve veehouderij opgesomd. Deze zijn in de verordeningstekst overgenomen waarbij de geiten- en schapenhouderij eraan is toegevoegd. Indien geiten of schapen niet in overwegende mate op stal worden gehouden, vallen ze niet onder de definitie."

Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast voor extensieve schapen- en geitenhouderijen.

- b. Op de door het provinciaal bestuur genoemde adressen Heiweg 6, Venushoek 32 (voorheen 6), Pastoor van Vroonhovenstraat 11, Martemanshurk 12 en Woudseweg 13 schapen worden gehouden, waarbij de schapen niet in overwegende mate op stal worden gehouden. De schapen worden daar nagenoeg het jaar rond buiten gehouden. Het gaat daarbij om grondgebonden agrarische bedrijven, waarop de hoofdstukken 6 en 8 van de Vr van toepassing zijn. Op de adressen Boxtelseweg 10 en Olieëindsestraat 10 betreft het houden van geiten intensieve geitenhouderijen. Voor deze bedrijven zullen alsnog de juiste aanduidingen op de verbeelding en bepalingen in de regels worden opgenomen.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Op de verbeelding zal ter plaatse van de Vlagheide/Koeveringsedijk het gewenste deel van de EHS worden opgenomen.
- Binnen de bestemming Natuur (art. 17) zullen de cultuurhistorische waarden van Wijboschbroek en De Geelders in art 17.2 worden beschreven en in het afwegingskader van art 17.5 worden opgenomen;
- Voor grondgebonden agrarische bedrijven en voor de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van de bouwvlakken van deze bedrijven zal de maximale grootte van 1,5 ha in de regels worden opgenomen.
- De artikelen 3.8.1, 4.8.1, 6.8.1 en 7.8.1 zullen worden aangepast in die zin, dat 10% van het totale vergrote bouwvlak van een intensieve veehouderij moet worden aangewend voor landschappelijke inpassing.
- De bouwvlakken van Boxtelseweg 10 en Olieëindsestraat 10 zullen nader worden aangeduid als 'sa-ge' voor intensieve geiten- of schapenhouderij en in de regels zal het (tijdelijke) bouwverbod worden opgenomen.

2.3. N.V. Nederlandse Gasunie

Zienswijze

1. Enkele bouwvlakken binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden- Natuur en Landschap', 'Agrarisch met waarden-Open landschap', 'Bedrijf' en 'Bedrijf – Agrarisch verwant' vallen samen met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', zoals het bouwvlak ter hoogte van de Woudseweg 9b te Schijndel. Deze bestemmingen kunnen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Maatschappelijk'. Deze

wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat er een nieuw kwetsbaar object binnen de belemmeringenstrook komt. Dit is strijdig met het Bevb. De Gasunie verzoekt de wijzigingsbevoegdheid hierop aan te passen.

2. In artikel 10.2.4 aanhef onder a en b van de planregels, staat vermeld dat de goothoogte en bouwhoogte van gasregelstations niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter. Een standaard gebouw van een gasontvangstation (verder GOS) heeft doorgaans een plat dak en is circa 4 meter hoog. Wij verzoeken u de maximale goothoogte te verhogen tot 4 meter.
3. Voorts worden in artikel 10.2.5, aanhef onder a van de planregels regels gesteld over de maximale hoogte van de erf- en terreinafscheiding. Het huidige hekwerk rondom het terrein van het gasontvangstation voldoet niet aan deze vereisten. Rondom een GOS kunnen hekwerken worden geplaatst met een maximale hoogte van 3,5 meter. Gasunie verzoekt om de regels over de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheiding aan te passen naar 3,5 meter.
4. Op de verbeelding is om het GOS, ter hoogte van de Venushoek 2 te Schijndel, een veiligheidszone opgenomen. Echter planregels hiervoor ontbreken. Wij verzoeken u om regels op te nemen voor de veiligheidszone, zodat er geen kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone zijn toegestaan.
5. Via artikelen 3, 5, 6 en 7 wordt het mogelijk gemaakt om windturbines tot 15 meter hoogte te realiseren. In onze reactie op het voorontwerp hebben wij verzocht bij de realisatie van de windturbines rekening te houden met de high impact zone van de windturbines. Verzocht is om het plan zodanig op te stellen dat aardgastransportleidingen buiten de zogenaamde high impact zone (HIZ) van de windturbine liggen. In de Nota van Inspraak wordt aangegeven dat in de regels over de afwijking de gevraagde veiligheidsafstand tot de gasleiding zal worden opgenomen. Deze voorwaarde is niet opgenomen en gevraagd wordt dit alsnog te doen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen de regels over externe veiligheid in acht moeten worden genomen. Dat betekent dat daarbij de richtlijnen over 'plaatsgebonden risico' en 'groepsgebonden risico' in acht moeten worden genomen. Op grond van de richtlijnen over plaatsgebonden risico is het toestaan van een kwetsbaar object binnen de belemmeringenstrook niet toegestaan en op basis van de richtlijnen over 'groepsgebonden risico' moet worden nagegaan of een nieuw kwetsbaar object in de nabijheid van de belemmeringenstrook kan worden toegestaan. Aangezien met de richtlijnen voor externe veiligheid sowieso rekening moet worden gehouden is het niet noodzakelijk om dat nadrukkelijk in het bestemmingsplan op te nemen.

Daarbij richten de benoemde wijzigingen zich op het wijzigen van de hoofdbestemming, dit betekent dat de dubbelbestemming (Leiding – Gas) wordt niet gewijzigd en dus volledig van kracht blijft. Elk (bouw)plan binnen de dubbelbestemming wordt getoetst aan de regels uit de dubbelbestemming, ongeacht eventuele wijzigingen in de hoofdbestemming.

2. In artikel 10.2.4. zal de maximale goothoogte worden gewijzigd in 4 meter.
3. Hekwerken met een hoogte van 3,5 meter in het landelijk gebied doen in sterke mate afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Het terrein van het GOS is nu aan alle kanten voorzien van een hekwerk met een hoogte van circa 2 meter. De bepaling over hekwerken voor de voorgevel zal in artikel 10 worden aangepast.
4. De noodzakelijke regels over de veiligheidszone zullen alsnog in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.
5. De bouw van windmolens zal alsnog als afwijking van de bouwregels in het bestemmingsplan worden opgenomen, waarbij rekening wordt gehouden met een veiligheidsafstand tot de gasleiding.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Wijzigen van de maximale goothoogte in artikel 10.2.4 van 3 meter naar 4 meter
- Aanpassing van artikel 10.2.5. onder a. zodat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn ook een maximale hoogte van 2 meter mag hebben.

- Opnemen van bepalingen over de veiligheidszone rondom gasontvangstation in de artikelen 4 en 25 van de planregels.
- Aanpassen van de artikelen 3, 4, 6 en 7 zodat de bouw van windmolens slechts via een omgevingsvergunning afwijken bouwregels is toegestaan, waarbij in de voorwaarde aandacht wordt geschonken aan de veiligheidsafstand tot gastransportleidingen.

2.4. ZLTO afdeling Schijndel

Zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan sluit niet overal goed aan op de ontwikkelingsbehoefte van agrarische bedrijven. Met name boomkwekerijbedrijven worden in hun ontwikkeling belemmerd. Verder is het plan niet inzichtelijk en makkelijk leesbaar, omdat de regels voor de agrarische sector zijn neergelegd in zeven verschillende artikelen.
2. Gevraagd wordt om de maximale hoogte van sleufsilo's te verhogen van 2 naar 2,5 meter.
3. De ZLTO attendeert op de Crisis- en Herstelwet, die in het kader van de MER-beoordeling het mogelijk maakt om rekening te houden met bestaande planologische rechten van agrarische bedrijven. Gevraagd wordt om met deze mogelijkheid/ruimte rekening te houden.
4. Omdat alle voorzieningen, zoals erfverharding, ruwvoeropslag en dergelijke, binnen de grenzen van het bouwvlak moeten worden gesitueerd, is de ZLTO van mening dat de maximale grootte van 1,5 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven beperkt is. Daarom wordt gevraagd om in het bestemmingsplan een differentiatievlak voor ruwvoeropslag toe te staan.
5. De overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, zoals bedrijven met containerteelt, worden gemist in de begripsomschrijvingen. De maximale oppervlakte van overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven is te beperkt voor de containerteelt. Gevraagd wordt om de mogelijkheid van een differentiatievlak voor containerteelt in het bestemmingsplan op te nemen.
6. ZLTO maakt er bezwaar tegen dat binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap en Open Landschap de boomkwekerijen op slot worden gezet.
7. In extensiveringsgebied is uitbreiding van geiten- en schapenhouderij niet toegestaan conform artikel 4.2.9a. ZLTO vraagt om aan te sluiten bij de Verordening ruimte en op te nemen dat de bouwstop eindigt op 1 juni 2014. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan al rekening te houden met de zorgvuldigheidsscore die de provincie voorbereidt.
8. ZLTO vraagt of het mogelijk blijft om zonnepanelen op daken van gebouwen te plaatsen nu een aparte regeling voor zonnepanelen in het bestemmingsplan wordt opgenomen.
9. Het bestemmingsplan stelt binnen de bestemming 'agrarisch met waarden – Natuur en Landschap een omgevingsvergunning verplicht voor het ploegen en woelen dieper dan 30 cm. Het argument daarvoor dat de Verordening ruimte daartoe verplicht klopt niet. De vergunningplicht is voor agrarische ondernemers niet werkbaar en leidt voor de gemeente tot hoge administratieve lasten.
10. ZLTO vraagt om alsnog een regeling voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op te nemen in het bestemmingsplan.
11. Gevraagd wordt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor mestbewerking en –verwerking bij agrarische bouwvlakken en agrarisch technische hulpbedrijven voor de be-/verwerking van eigen mest en mest van omliggende bedrijven.
12. Voor gebieden met archeologische verwachtingswaarde (categorie 4 t/m 6) is een maximale bewerkingsdiepte van 30 cm opgenomen. Dit belemmerd het normale agrarische grondgebruik. Bovendien worden de gronden al langdurig voor agrarische doeleinden gebruikt en hebben er diepere groundbewerkingen plaatsgevonden. Verder is het scheuren van grasland gebonden aan een omgevingsvergunning, terwijl het scheuren van grasland behoort tot het normaal agrarisch gebruik van gronden. Gevraagd wordt om deze regeling te laten vervallen.
13. Op de verbeelding staan binnen enkele bouwvlakken gebiedsaanduidingen opgenomen. Dat leidt tot beperkingen binnen deze bouwvlakken. Gevraagd wordt om de gebiedsaanduidingen te laten vervallen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Vanwege de grote invloed van boomkwekerijen op de landschap is er voor gekozen om het gebruik van gronden voor de kweek van bomen niet verder te laten toenemen.

Dat het plan minder inzichtelijk en minder makkelijk leesbaar is, heeft te maken met de digitalisering van het bestemmingsplan en de landelijk vastgestelde regeling voor bestemmingsplannen (SVBP2008). De gemeente heeft hier geen beleidsvrijheid in.

2. Vanwege de groei van de veestapel van de melkrundveebedrijven neemt de behoefte aan ruimte voor de opslag van ruwvoer toe. In het geval van een beperking qua hoogte zal de ruimte moeten worden gezocht in een ruimere oppervlakte. Het provinciaal bestuur heeft echter voorgeschreven, dat de maximale omvang van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven niet groter mag zijn dan 1,5 ha. Om tegemoet te komen aan de opslag van een groter volume aan ruwvoer zal de maximale hoogte van sleufsilos worden gewijzigd in 2,5 meter. Daarmee wordt aangesloten op de regels in de omliggende gemeenten.
3. Met de wijzigingen in de toepassing in de Crisis- en Herstelwet zal bij het opstellen van het MER-rapport, alsmede bij de beoordeling van individuele zienswijzen rekening worden gehouden.
4. Het provinciaal bestuur heeft onlangs een ontwerpbesluit tot wijziging van de Verordening ruimte ter inzage gelegd. In dat ontwerpbesluit is opgenomen de maximale omvang van een bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven van 1,5 ha. In de Verordening ruimte is bepaald, dat alle voorzieningen voor agrarische bedrijven moeten worden geconcentreerd binnen het bouwblok/bouwvlak. Op dit moment is niet duidelijk hoe het provinciaal bestuur staat tegenover het vergroten van de oppervlakte van bouwvlakken door het aanwijzen van differentiatievlakken.

Daarnaast is er over het algemeen voldoende ruimte binnen de bestaande bouwvlakken om de benodigde agrarische voorzieningen te realiseren. Bovendien biedt het bestemmingsplan Landelijk Gebied mogelijkheden om (via een wijzigingsbevoegdheid) de bouwvlakken te vergroten tot maximaal 1,5 hectare. Om die reden wordt er voor gekozen om nu geen differentiatievlakken op te nemen.

5. Agrarische bedrijven worden in hoofdzaak ingedeeld in grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven. Dit onderscheid is opgenomen in de begripsomschrijvingen van artikel 1 van de planregels. Een ander onderscheid is de verdeling in veehouderijen en niet-veehouderijen. De overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven betreffen in feite de niet-grondgebonden agrarische bedrijven geen veehouderij zijnde. Deze bedrijven zijn vermeld in artikel 1.99. Een aparte begripsomschrijving is dan ook niet noodzakelijk.

Ook voor overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven wordt vooralsnog vastgehouden aan de maximale omvang van 1,5 ha voor het bouwvlak, gelet op de regels van de Verordening ruimte. Voor zover bekend zijn overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de vorm van containerteelt op dit moment niet actief binnen Schijndel.

6. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 is in het gebied dat in het nieuwe bestemmingsplan zal worden bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Open Landschap' het gebruik van gronden voor de boomkwekerij al verboden.

Het gebruik van gronden ten behoeve van boomkwekerij heeft een grote invloed op de karakteristiek van het landschap: het kleinschalige karakter gaat hiermee al snel verloren. Bovendien heeft het gebruik van gronden voor de boomkwekerij gevolgen voor de te beschermen en te versterken waarden in de groenblauwe mantel. Om die reden kiest het gemeentebestuur ervoor om uitbreiding van boomkwekerij binnen het LOG bij recht mogelijk te maken. Binnen 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en 'Agrarisch met waarden – Open landschap' wordt uitbreiding van boomkwekerij uitgesloten. Binnen het gebied 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' kan uitbreiding onder voorwaarden (via een omgevingsvergunning) worden toegestaan.

7. Een geitenhouderij wordt aangemerkt als een intensieve veehouderij. Op grond van artikel 9.2., eerste lid onder a. van de Verordening ruimte is uitbreiding van een intensieve veehouderij binnen extensiveringsgebied niet toegestaan. De regeling, zoals opgenomen in artikel 4.2.9. onder a., kan derhalve niet worden aangepast zonder in strijd te komen met de regels van de Verordening ruimte.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt nog geen rekening gehouden met de 'Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij' (hierna: BZV). Hiervoor is gekozen omdat de maatlat ten behoeve van de BZV

nog niet voldoende concreet is uitgewerkt in eenduidige criteria, zodat hierover nog geen regels (met voldoende rechtszekerheid) in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

8. Het aanbrengen van zonnepanelen op daken van gebouwen is over het algemeen vergunningvrij, mits de hellingshoek van de panelen hetzelfde is als die van het dak. Het is daarom niet nodig daarvoor een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.
9. In artikel 6.3 van de Verordening ruimte is vastgelegd, dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;
 - stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan heeft het provinciaal bestuur opgemerkt, dat de regeling zoals opgenomen in het voorontwerp in strijd is met de Verordening ruimte. Ondanks de bemerkingen van de kant van de provincie over de regels over ploegen en woelen binnen de groenblauwe mantel heeft het gemeentebestuur er voor gekozen om ploegen en woelen dieper dan 30 cm alleen aan een omgevingsvergunning te verbinden als er sprake is van bekende c.q. aanwezige waarden. De vergunningplicht geldt dan ook voor een beperkt aantal gronden en werkzaamheden binnen de groenblauwe mantel.

10. De ZLTO draagt geen nieuwe gronden aan voor het toestaan van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld zijn er meerdere redenen om geen (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven c.q. in het buitengebied mogelijk te maken. Het gemeentebestuur ziet geen grond om daarvan nu af te wijken.
11. Zoals in de Nota van Vooroverleg en Inspraak in reactie op de opmerkingen van ZLTO en de provincie Noord-Brabant is vermeld, kan op basis van de Verordening ruimte alleen mestbewerking en –verwerking plaatsvinden binnen het agrarisch bouwvlak, als het de mest betreft die afkomstig is van het eigen agrarische bedrijf. Be- en verwerking van mest afkomstig van andere bedrijven is op grond van de Verordening ruimte alleen toegestaan binnen een VAB-vestiging. Alsdan wordt het agrarisch bedrijf ter plaatse beëindigd en wordt de hoofdfunctie van het betrokken adres/perceel mestbe- en verwerking. Het vestigen van een bedrijf in het landelijk gebied dat zich enkel richt op mestbe- en verwerking is naar het oordeel van het gemeentebestuur maatwerk, omdat een dergelijk bedrijf voor een ruimere omgeving kan leiden tot overlast vanwege geur en verkeersaantrekkende werking. Het voert te ver om dit maatwerk via een wijzigingsbevoegdheid te regelen. Om die reden wordt de gevraagde wijzigingsbevoegdheid niet in het plan opgenomen.
12. Ter uitvoering van de Monumentenwet 1988 moeten archeologische monumenten worden beschermd. In het kader van het Beleidsplan Erfgoed Schijndel is onderzoek gedaan naar plaatsen waar archeologische monumenten kunnen worden verwacht. Dat heeft geleid tot het ontwerp Beleidsplan Erfgoed Schijndel met de kaartbijlage 'Archeologische beleidskaart', dat naar verwachting voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

Ten aanzien van archeologische waarden heeft dat geleid tot een verdeling van het plangebied in een zevental zones, van zones waarbinnen een zeer hoge verwachting bestaat op het aantreffen van archeologische monumenten (archeologische monumenten en gebieden van archeologische waarden) tot zones/gebieden zonder archeologische verwachting. Voor elk gebied/zone worden specifieke regels in het plan voorgesteld. Bij deze regels is specifiek aandacht geschonken aan het normale agrarische bodemgebruik. Dat gebruik moet kunnen plaatsvinden zonder voorafgaande vergunningplicht. Onder normaal agrarisch gebruik worden werkzaamheden verstaan die jaarlijks of meermaals per jaar worden uitgevoerd tot een diepte van maximaal 30 centimeter onder het maaiveld. Ingrepen dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld zijn in vergelijking met normale onderhoudswerkzaamheden zwaarder van aard en vinden minder frequent plaats. Verder zijn deze werkzaamheden erop gericht de cultuurhistorische bodemomstandigheden te wijzigen en kunnen zij dus aanzienlijke gevolgen hebben voor de verwachte archeologische waarden.

Het scheuren van grasland is aan te merken als niet-reguliere, incidentele ingreep in de agrarische bedrijfsvoering en vandaar aan een vergunning gebonden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het scheuren van grasland alleen onder een vergunningplicht valt indien dit dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt.

13. Reclamant geeft aan dat binnen enkele bouwvlakken gebiedsaanduidingen zijn opgenomen. In het navolgende wordt een overzicht gegeven van de opgenomen gebiedsaanduidingen en de gevolgen voor de agrarische bedrijfsvoering. De zienswijzen heeft betrekking op de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' die in veel gevallen gelijk valt met de bouwvlakken van agrarische bedrijven.

Waar dat noodzakelijk is voor de bescherming van archeologische waarden geldt de bestemming 'Waarde – archeologie X', ook voor de gronden die zijn aangeduid als 'bouwvlak'. Dat betekent, dat in het geval van de bouw van nieuwe bebouwing of het uitvoeren van graafwerkzaamheden voor de aanleg van leidingen er archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dergelijke bouw- en graafwerkzaamheden vinden niet dagelijks, eerder sporadisch plaats. Het vereiste van een archeologisch onderzoek belemmert op geen enkele wijze de normale dagelijkse bedrijfsvoering. Bovendien kan wanneer aangetoond wordt dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn de onderzoeksverplichting komen te vervallen. Tenslotte zijn werkzaamheden pas vergunningplichtig indien zij een groter oppervlak dan 100 m2 hebben en dieper dan 30 centimeter plaatsvinden.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- De maximale hoogte van sleufsilos wordt verhoogd tot 2,5 meter in de artikelen 3.2.7a, 4.2.7a, 6.2.7a, 7.2.7a.

2.5. Heemkundekring Schijndel

Zienswijze

De Heemkundekring stelt vast dat de gemeente dat het (ontwerp) erfgoedbeleid niet c.q. slechts gedeeltelijk is opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In het ontwerp plan is wel het onderdeel archeologie opgenomen, maar niet het onderdeel cultuurhistorie. Als reden heeft het gemeentebestuur aangegeven, dat het onderdeel 'cultuurhistorie' eerst nader moet worden uitgewerkt, voordat het met een adequate regeling in het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgenomen. Echter wordt daarbij niet vermeld op welke termijn het gemeentebestuur van plan is om de bescherming van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan op te nemen.

Het gemeentebestuur handelt daarmee in strijd met Wet en Besluit ruimtelijke ordening, waarin is vastgelegd dat in de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Dit betekent dat een analyse moet worden verricht naar alle aanwezige cultuurhistorische waarden en daar conclusies aan moeten worden verbonden. Vervolgens dient het één en ander in het bestemmingsplan te worden verankerd en zo nodig door middel van een dubbelbestemming en regels worden geborgd.

Zoals gemeld is in het ontwerpbestemmingsplan de cultuurhistorische waarden- en verwachtingenkaart zoals opgesteld door SRE niet opgenomen. Als reden wordt gegeven dat (nog niet) exact duidelijk is welke waarden op welke locatie aanwezig zijn. Het zou daarmee niet mogelijk zijn om aan bouwactiviteiten of werkzaamheden concrete randvoorwaarden te verbinden. De Heemkundekring wijst er op dat bij cultuurhistorische waarden- en verwachtingen niet altijd tot in detail al duidelijk is om welke waarden het precies gaat; je kunt het vergelijken met archeologie, waar ook nog nader onderzoek noodzakelijk is om tot in detail duidelijk te krijgen met welke waarden rekening gehouden dient te worden. Alleen door middel van zo'n cultuurhistorisch onderzoek kan een afweging van de verschillende (waaronder de cultuurhistorische) belangen worden gemaakt, zoals de Wet ruimtelijke ordening ook voorschrijft. Door nu geen cultuurhistorische waarden op te nemen in het plan, blijft aantasting van historische panden en landschappen in Schijndel onverminderd doorgaan.

De Heemkundekring attendeert verder op een betere bescherming van historisch waardevolle boerderijen en andere gebouwen. In het verleden is al vaak gebleken dat bij bouw- en sloopaanvragen, de boerderijen en de (cultuur) historische bouwkunst, onvoldoende beschermd blijken te zijn, gelet op verdwenen boerderijen van de afgelopen jaren. Ondanks hoge cultuurhistorische waarden die in bouwhistorisch rapporten benadrukt werden, zijn complete panden toch gesloopt. Dit baart de Heemkundekring zorgen.

1. De Heemkundekring pleit daarom voor opname van de volledige cultuurhistorische waarden- en verwachtingenkaart Schijndel en koppeling dubbelbestemming met regels (incl. eis tot cultuurhistorisch onderzoek).
2. Daarnaast wordt er op gewezen dat het ontbreken van de cultuurhistorische landschappen en complexen in strijd is met het provinciaal belang c.q. de provinciale Verordening ruimte. In het bijzonder wordt geattendeerd op de artikelen 3.7.5. en 3.7.9. van de Verordening ruimte.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Zoals de Heemkundekring bekend is, is er in het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 al aandacht besteed aan de bescherming van cultuurhistorische waarden in het landelijk gebied. Daartoe zijn op plankaart 2 de volgende aanduidingen opgenomen:

- kamponginningen;
- ontginningslijnen;
- te beschermen verkavelingsstructuren;
- waardevolle heideontginning.

Gelijktijdig met het opnemen van deze aanduidingen op de plankaart zijn in de voorschriften bepalingen opgenomen over een vereiste voorafgaande (aanleg)vergunning, dit ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Het erfgoedbeleid moet nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. De stukken behelzen voor wat betreft landschap en cultuurhistorie onder andere de kaarten:

- fysisch landschap en archeologisch landschap;
- historisch landschap
- cultuurhistorische waarden en verwachtingenkaart.

De informatie van de verschillende kaarten is samengebracht op de kaart 'Cultuurhistorische beleidskaart'. Deze laatste kaart zou samen met het Beleidsplan Erfgoed Schijndel het vast te stellen beleid vormen voor wat betreft bescherming van landschap en cultuurhistorie (buiten natuurlijk de onderdelen over archeologie over de bescherming van archeologische waarden).

In bijlage 1 van het Beleidsplan Erfgoed Schijndel is een voorstel opgenomen voor regels in bestemmingsplannen (format bestemmingsplanregels archeologie en cultuurhistorie). Ten aanzien van cultuurhistorie behelzen deze regels het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bouwwerken en nader omschreven werken en werkzaamheden voor die gebieden/gronden die worden bestemd als 'Waarden – Cultuurhistorie 2 of 3'.

Het gemeentebestuur stelt vast dat de op de kaart 'Cultuurhistorische beleidskaart' opgenomen vlakken, categorie 2 en 3, een aantal grotere vlakken betreft, maar ook een zeer groot aantal zeer versnipperde kleinere vlakken. Veel van deze kleine vlakken van categorie 3 zijn in het veld onderdeel van bestaande grotere kavels bouwland of grasland en zijn veelal niet (meer) herkenbaar. Het is dan ook onduidelijk welke kenmerken moeten worden beschermd.

Het gemeentebestuur stelt tevens vast, dat veel gronden in het buitengebied op de kaart 'Cultuurhistorische beleidskaart' worden aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle vlakken en lijnen, categorie 4. Volgens het voorliggende ontwerp 'Beleidsplan Erfgoed Schijndel' met bijlagen zouden deze vlakken en lijnen geen nadere bescherming krijgen.

Veel van deze vlakken en lijnen zijn nu wel beschermd via het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 en de daarin opgenomen aanduidingen en voorschriften (zoals hiervoor genoemd). Met het één op één overnemen van het Beleidsplan Erfgoed Schijndel in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied komt de bescherming van de eerder als waardevol aangeduide landschappelijk en cultuurhistorische elementen te vervallen c.q. komt de onderbouwing van die bescherming te vervallen.

In verband daarmee wordt voorgesteld om van het 'Beleidsplan Erfgoed Schijndel' het onderdeel landschap en cultuurhistorie, zoals in het bestemmingsplan zou moeten worden opgenomen als 'Waarden – Cultuurhistorie 2 of 3' nog niet op te nemen. Met de Heemkundekring wil het gemeentebestuur eerst tot een nadere uitwerking van de te beschermen cultuurhistorische-landschappelijke waardevolle elementen komen.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 is al een regeling opgenomen ter bescherming van waardevolle bebouwing. Met inachtneming van wat over de bescherming van waardevolle gebouwen is opgenomen in het ontwerp van het 'Beleidsplan Erfgoed Schijndel' zal de bescherming van historisch waardevolle boerderijen en andere gebouwen in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

2. Onduidelijk is waar de heemkundekring naar verwijst. De verordening ruimte heeft het beleid voor behoud en bescherming van cultuurhistorische waarde opgenomen in artikel 7. Aan dit beleid wordt waar mogelijk voldaan. De provincie heeft hier overigens in de vooroverlegreactie en de zienswijze geen opmerkingen over gemaakt.

3. Inspraakreacties

3.1. Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om een reactie op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben in totaal 43 personen en rechtspersonen, zoals (agrarische) bedrijven gebruik gemaakt (inclusief zienswijzen van andere overheden en belangenorganisaties).

De zienswijzen zijn samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle ingekomen reacties zijn in het geheel beoordeeld. Indien op basis van een zienswijze het plan wordt gewijzigd dan wordt dit expliciet aangegeven.

3.2. Houterdsedijk 11

Reclamant had een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied. Per abuis is deze niet behandeld en heeft reclamant geen reactie op zijn inspraakreactie ontvangen. De inspraakreactie wordt daarom nu behandeld als zienswijze.

Zienswijze

Een gedeelte van het perceel van reclamant heeft de bestemming 'Verkeer'. Reclamant verzoekt deze bestemming te verwijderen en aan dit gedeelte van het perceel een andere bestemming toe te kennen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Een gedeelte van het perceel van reclamant heeft de bestemming 'Verkeer' met de nadere aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning onverharde weg'. Ter plaatse is geen sprake meer van een openbaar toegankelijke weg, wel is het tracé van het voormalige zandpad nog aanwezig en wordt hier de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' aan toegekend.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van het perceel aan de Houterdsedijk 11 wordt de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

3.3. Kapeleind 6A

Zienswijze

Op het perceel van reclamant aan de Kapeleind 6A is 'casa del arte' aanwezig. De 'casa' valt buiten de begrenzing van de woonbestemming.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Per abuis is het bestemmingsvlak niet correct opgenomen, waardoor de 'casa del arte' buiten het bouwvlak is komen te vallen. Het bestemmingsvlak wordt aangepast zodat de 'casa' hierbinnen komt te vallen.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel aan de Kapeleind 6A wordt aangepast overeenkomstig de bestaande, feitelijke situatie.

3.4. Lieseind 4

Zienswijze

De bestemming van het perceel aan het Lieseind 4 is van agrarisch bouwvlak gewijzigd in een woonbestemming. Reclamant geeft aan dat het perceel nog steeds agrarisch in gebruik is: er wordt 3,5 hectare mais verbouwd. Reclamant wenst dat opnieuw een agrarische bestemming wordt toegekend.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Uit de gemeentelijke gegevens is gebleken dat ter plaatse het vollegrondse teeltbedrijf niet meer wordt geëxploiteerd. Op 29 mei 2012 is reclamant een brief gestuurd waarin gevraagd wordt aan te geven of ter plaatse nog een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend. Hierop is geen reactie ontvangen. Dit heeft ertoe geleid dat de agrarische bestemming is gewijzigd in een woonbestemming.

Op basis van de ingekomen zienswijze is de situatie van reclamant nader bestudeerd. In 2012 is omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een loods ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. In combinatie met de ingekomen zienswijze wordt de agrarische bestemming opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van het perceel aan het Lieseind 4 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een agrarisch bouwvlak.

3.5. Langstraat 7

Zienswijze

De bestaande loods aan de Langstraat 7 wordt gebruikt ten behoeve van opslag. Reclamant wenst dat dit gebruik in het bestemmingsplan positief wordt bestemd.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Het feitelijke gebruik zal positief bestemd worden in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van het perceel aan de Langstraat 7 wordt de nevenactiviteit 'opslag' opgenomen.

3.6. Poelkensdijk 5

Zienswijze

Ter plaatse van het bouwvlak aan de Poelkensdijk 5 is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' gelegen. Het is niet mogelijk om binnen deze zone bijgebouwen op te richten. Reclamant verzoekt ten behoeve van de bruikbaarheid van zijn perceel en het oprichten van een bijgebouw de vorm van het bestemmingsvlak aan te passen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De bouwmogelijkheden van het toegekende bestemmingsvlak worden behoorlijk beperkt door de aanwezigheid van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Om die reden wordt de vorm van het bestemmingsvlak aangepast, conform het verzoek van reclamant.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel aan de Poelkensdijk 5 wordt aangepast; een strook aan oostzijde komt te vervallen en aan de zuidzijde wordt een vergelijkbare oppervlakte toegevoegd.

3.7. Liekendonksesteeg ongenummerd

Zienswijze

1. Inspreker verzoekt om het perceel aan de Liekendonksesteeg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie N, nummer 489, te bestemmen tot 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' in plaats van 'Agrarisch met waarden – Natuur' omdat dit minder beperkingen voor de bedrijfsvoering oplevert.
2. Inspreker verzoekt om de 'Wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' van het perceel te verwijderen, omdat dit de bedrijfsvoering te veel beperkt.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. De gronden van reclamant aan de Liekendonksesteeg zijn in het ontwerp bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Voor het deel van de gronden, waarop een bedrijfsgebouw aanwezig is, is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en een bouwvlak opgenomen. Met deze bestemmingen zijn de besluitvlakken 'ecologisch hoofdstructuur' en 'Groenblauwe mantel', zoals opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte vertaald naar het nieuwe bestemmingsplan. De (agrarische) gebiedsbestemmingen zijn op basis van het provinciale beleid en het daadwerkelijke gebruik bestemd. Gebieden die grenzen aan belangrijke natuurgebieden vormen een belangrijke buffer voor de bescherming van de natuurwaarden van de aangrenzende natuurgebieden. Daarnaast bezitten de gebieden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' vaak landschapswaarden die beschermd moeten worden. Binnen deze gebiedsbestemming liggen relatief veel agrarische bedrijven en percelen agrarisch in gebruik. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Het ontwikkelingsperspectief in 'Agrarisch – Natuur en landschap' is gericht op de ontwikkeling van 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Voorbeelden hiervan zijn: agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte. Daarnaast wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen. Gezien de feitelijke omstandigheden (particulier eigendom en het agrarische gebruik) en de doeleinden omschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en

landschap' zullen de percelen van reclamant worden bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'.

2. Er zijn in het ontwerp bestemmingsplan bepalingen opgenomen die zien op de aanduiding 'Wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel'. Ter plaatse van het perceel van reclamant is geen aanduiding 'Wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' opgenomen. Gezien de onder punt 1 voorgenomen bestemmingswijziging (van 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap') zal de aanduiding 'groenblauwe mantel' wel opgenomen worden voor het perceel van reclamant. Deze aanduiding is nodig voor bescherming van de onderkende landschappelijke en ecologische waarden en heeft betrekking op afwijkingmogelijkheden voor bouwen en gebruik. Dit beperkt de normale bedrijfsvoering van reclamant niet.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Het perceel aan de Liekendonksesteeg ongenummerd krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en de aanduiding 'Wro-zone – Groenblauwe mantel'.

3.8. Borne 50

Zienswijze

1. Reclamant exploiteert ter plaatse van Borne 50 een agrarisch bedrijf. Ter plaatse is vergunning verleend/ melding gedaan voor:
 - 127 stuks melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar;
 - 96 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar;
 - 198 stuks vleesvarkens;
 - 2 stuks paarden ouder dan 3 jaar.Gezien de huidige vergunde intensieve veehouderijtak is reclamant van mening dat aan het perceel Borne 50 de aanduiding 'intensieve veehouderij' toegekend dient te worden.
2. Buiten het bouwvlak zijn een inrit en een voerplaat gesitueerd. Reclamant verzoekt deze binnen het bouwvlak te leggen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. In het bestemmingsplan is intensieve veehouderij als volgt gedefinieerd: "*agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemestery, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij*". Volgens de vergunningen/ meldingen van reclamant wordt in ieder geval de helft van de melk- en kalfkoeien beweid. Jongvee wordt normaliter ook beweid. Gezien de samenstelling van het bedrijf betekent dit dat de bedrijfsvoering niet volledig of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt (en gericht is op varkenshouderij). Er is dan ook geen aanleiding om de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor het perceel op te nemen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 is voor een begrenzing van het bouwblok gekozen op beperkte afstand van de weg. Zo moet bebouwing op een minimale afstand van 15 meter uit het hart van de weg worden gebouwd. Reclamant gebruikt de gronden aan de zuid en zuidoost van het bouwblok voor de opslag van ruwvoer, dit op korte afstand van de weg (circa 10 meter), zonder dat er van enige landschappelijke inpassing sprake is. De uitstraling van het perceel voldoet niet aan het gemeentelijke wensbeeld. Vanuit landschappelijk oogpunt is het daarom niet gewenst om ter plaatse het bouwvlak te vergroten voor de aanleg van voerplaten en dergelijke. Vergroting van een agrarisch bouwvlak is alleen aanvaardbaar als gelijktijdig aandacht wordt geschonken

aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit c.q. landschappelijk inpassing van het bedrijf en zijn voorzieningen in de omgeving. Als de gewenste vergroting van het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt opgenomen is de verbetering van de landschappelijke kwaliteit niet geborgd.

3.9. Schrijvershoef 6

Zienswijze

Reclamant exploiteert aan de Schrijvershoef 6 een fruitkwekerij. Naast het fruitteeltbedrijf is ter plaatse een landwinkel aanwezig (met verkoop van complete AGF-assortiment en streekproducten). Een gedeelte van de aanwezige bebouwing is in gebruik ten behoeve van opslag, werkplaats en berging. Een gedeelte wordt verhuurd aan derden (het betreft kleinschalige bedrijfjes en kleinschalige opslag- en stallingsruimte). Circa 500 m² wordt verhuurd, deze verhuur vindt al langer dan 10 jaar plaats.

1. De gronden van reclamant zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap'. Reclamant wenst een niet-agrarisch bedrijf als nevenactiviteit te realiseren (zoals via artikel 4.6.7 bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' wel tot de mogelijkheden behoort).
2. Reclamant wenst zowel binnen als buiten het bouwvlak teeltondersteunende voorzieningen op te richten tot maximaal 4,5 meter. Binnen het ontwerp bestemmingsplan zijn slechts mogelijkheden tot 3 meter opgenomen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. De gronden van reclamant aan de Schrijvershoef zijn in het ontwerp bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Met deze bestemming is het besluitvlak 'Groenblauwe mantel', zoals opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte, vertaald naar het nieuwe bestemmingsplan. Aanpassing van deze bestemming past niet binnen de gemeentelijke beleidskeuzen voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
Voor de niet-agrarische nevenactiviteiten op het perceel van reclamant de ligging binnen de begrenzing van bebouwingsconcentratie meer van belang. Voor bouwvlakken gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en binnen een bebouwingsconcentratie zal een regeling voor niet-agrarische nevenactiviteiten in de regels worden opgenomen.
2. Het bestemmingsplan wordt aangepast: de maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen wordt vergroot tot 4,5 meter.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- In artikel 6.6 (afwijken van de gebruiksregels) wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zodat binnen een bebouwingsconcentratie niet-agrarische nevenactiviteiten (onder voorwaarden) kunnen worden toegestaan.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder b teneinde een vorm van een niet-agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. *de afwijking is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';*
- b. *er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;*
- c. *voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:*
 - *detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;*
 - *de nevenactiviteit behoort tot maximaal milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;*

- *de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40 % van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m²;*
 - *de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;*
 - d. *de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;*
 - e. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
 - f. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
 - g. *de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
 - h. *er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;*
 - i. *het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.*
- Onder artikel 6.4.1 onder a wordt bouwhoogte vergroot van 3,0 meter tot 4,5 meter.

3.10. Buxtelseweg 22

Zienswijze

1. Ter plaatse van de Buxtelseweg 22 exploiteert reclamant een agrarisch perceel. Naar aanleiding van de inspraakreactie is ter plaatse van het bouwvlak de aanwezige boomkwekerij positief bestemd. Reclamant verzoekt de overige percelen in gebruik voor de boomkwekerij ook positief aan te duiden ten behoeve van de boomkwekerij.
2. In artikel 40.2.1 is opgenomen dat strijdig gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Reclamant verzoekt om aanwezige bouwwerken op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Schijndel, sectie M, nummer 127 positief te bestemmen.
3. Reclamant is van mening dat het bedrijf in het bestemmingsplan in zijn geheel positief bestemd dient te worden.
4. Het is reclamant niet duidelijk wat wordt bedoeld met "specifieke vorm van agrarisch – boomkwekerij 4".
5. Reclamant wenst een bouwvlak van 1,5 hectare om de bedrijfsmatige toekomst veilig te stellen.
6. De gronden op de percelen bekend als Gemeente Schijndel, sectie M, nummer 127 zijn in het verleden reeds dieper bewerkt dan is toegestaan op basis van de 'Wro-zone omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuur'.
7. Reclamant is van mening dat de 'omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' voor de bescherming archeologische waarden hem onevenredig in de bedrijfsvoering beperken. Zijn normale werkzaamheden gaan dieper dan 30 centimeter.
8. Reclamant vraagt zich af in hoeverre het de bedoeling is om ondernemers bij hun bestaande werkzaamheden en 'normale bedrijfsvoering' te benadelen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Ter plaatse van percelen welke in gebruik zijn voor 'boomkwekerij' wordt de aanduiding 'boomkwekerij' opgenomen.
2. Reclamant verzoekt aanwezige bouwwerken op het perceel bekend als Gemeente Schijndel, sectie M, nummer 127 positief te bestemmen. Voor zover bekend zijn er alleen bouwwerken aanwezig binnen het bestaande en opnieuw opgenomen bouwvlak. Dit betekent dat deze bouwwerken, mits gebouwd conform een verleende bouwvergunning/ omgevingsvergunning voor het bouwen, legaal zijn. Hiermee zijn de bouwwerken op bovengenoemd perceel positief bestemd.
3. Het bedrijf (en bedrijfsbebouwing) van reclamant wordt in het bestemmingsplan positief bestemd.

4. Onder de definities in het bestemmingsplan is boomkwekerij gedefinieerd: "*een bedrijfsactiviteit gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen, zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen, overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt. Ook de teel van coniferen en buxus wordt hieronder verstaan;*". Ter plaatse van specifieke vormen van agrarische bedrijvigheid (zoals een boomkwekerij) wordt een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen in het bestemmingsplan. Het bedrijf van reclamant is het vierde bedrijf dat is aangemerkt als 'boomkwekerij', vandaar het nummer 4.
5. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestaande situatie positief bestemd. Het uitbreiden van een agrarisch bouwvlak is onder voorwaarden mogelijk. Er is bijvoorbeeld een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen noodzakelijk. Uit de zienswijze van reclamant blijkt niet waarom het bedrijf op dit moment zou moeten uitbreiden tot 1,5 hectare en wat de concrete plannen zijn. Mocht reclamant in de toekomst een uitbreiding wensen te realiseren dan kan via een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (onder voorwaarden) medewerking worden verleend. Dit betekent dat er in het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden zijn opgenomen om reclamant in de toekomst voldoende (bedrijfsmatig) perspectief te bieden.
6. Voor werkzaamheden die gevolgen hebben voor de bestaande 'historische verkavelingsstructuur' is een 'omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' noodzakelijk. In dat geval zal worden beoordeeld of de agrarische bedrijfsbelangen opwegen tegen de aantasting van de aanwezige waarden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in het huidige bestemmingsplan reeds de aanduiding 'kampontginning' is opgenomen. Hiervoor geldt een vergelijkbaar beschermingsregime.
Het beschermingsregime voor de historische verkavelingsstructuur is gericht op het behoud van de huidige verkaveling. Of de gronden wel of niet diep zijn bewerkt in het verleden is niet relevant voor het behoud van de historische verkavelingsstructuur. De volgende werkzaamheden zijn namelijk omgevingsvergunningplichtig:
 - graven of dempen van sloten;
 - aanleggen van paden;
 - wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
 - verwijderen van perceelsrandbeplanting;
 - het aanbrengen van hoogopgaande beplanting.
Dit betekent dat inspreker door het nieuwe bestemmingsplan niet (onevenredig) in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.
7. Reclamant geeft aan in het kader van de bedrijfsvoering op zijn percelen werkzaamheden uit te voeren dieper dan 30 centimeter. Reclamant stelt onevenredig in de bedrijfsvoering te worden beperkt door het omgevingsvergunningstelsel ter bescherming van archeologische waarden.
De vraag van reclamant spitst zich toe op de vraag welke werkzaamheden tot het normaal agrarisch gebruik behoren. Hieronder wordt verstaan iets wat jaarlijks of meermaals per jaar door de gebruiker wordt uitgevoerd. Grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter zijn niet regulier. Verder zijn deze werkzaamheden erop gericht de cultuurhistorische bodemomstandigheden te wijzigen en kunnen zij aldus aanzienlijke gevolgen hebben voor de verwachte archeologische waarden. Ter plaatse van een gedeelte van de gronden van reclamant is een esdek aanwezig. Hier mag de grond tot een diepte van 50 centimeter verwerkt worden. Daarbij zijn er mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan om werkzaamheden dieper dan 30 respectievelijk 50 centimeter (onder voorwaarden) toe te staan en om de bewerkingsdiepte te wijzigen. Gezien het voorgaande wordt reclamant niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering beperkt.
8. Het is niet de bedoeling om ondernemers te benadelen.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van percelen welke in gebruik zijn voor 'boomkwekerij' wordt de aanduiding 'boomkwekerij' opgenomen.

3.11. Duin-Vlagheide, Hermalen 7, Vlagheide 6c

Zienswijze Duin-Vlagheide

Reclamant bezit de gronden kadastraal bekend als Gemeente Schijndel, sectie P, nummers 67 en 68.

1. In de gemeentelijke structuurvisie Duin-Vlagheide (2010), het beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide (2012) en de aankondiging van het opstellen van een afzonderlijk bestemmingsplan voor de percelen van reclamant wordt de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein voorzien. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn de gronden agrarisch bestemd, dit houdt in dat tijdens de planperiode geen nieuw bedrijventerrein ontwikkeld wordt en verplaatsing van het bedrijf van reclamant naar deze percelen wordt uitgesloten.
2. In de nabijheid van de percelen van reclamant zijn, anders dan ten tijde van het bestemmingsplan Buitengebied, bestemmingen zoals 'Natuur', 'Sport' en 'Wonen' opgenomen. Hiermee wordt een wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming vrijwel onmogelijk gemaakt.
3. Percelen zijn aangekocht in de verwachting dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant hier in de toekomst naar verplaatst konden worden. Om verplaatsing van deze bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken zou een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.
4. De percelen van reclamant zijn niet meegenomen in het MER, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden op de percelen niet zijn beoordeeld in het MER.
5. In het ontwerp bestemmingsplan zijn archeologische waarden opgenomen. Er is onvoldoende gemotiveerd over de opbouw van de regels en noodzaak van de opgelegde beperkingen. Daarbij gaat het MER uit van een afwijkende waardenkaart.

Beantwoording Duin-Vlagheide

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Op basis van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan voor onder andere het gebied Duin-Vlagheide vaststellen. Het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie Ruimte en de structuurvisie Duin-Vlagheide is op dit moment nog niet zo concreet uitgewerkt, dat hiervoor een bestemmingsplan voor het gehele gebied Duin-Vlagheide kan worden vastgesteld. Daarom is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied ervoor gekozen om de bestaande feitelijke situatie te conserveren. Ter plaatse van de percelen van reclamant geldt nu een agrarische bestemming. De gronden zijn ook agrarisch in gebruik.

Het conserverend bestemmen van de gronden in het gebied Duin-Vlagheide betekent niet dat de gemeente niet meer streeft naar de visie zoals deze is vastgelegd in de structuurvisie Duin-Vlagheide. Via een aparte planologische procedure kan bedrijfsverplaatsing gerealiseerd worden.

2. De bestemming ten behoeve van 'wonen' is niet aangepast. Ter plaatse van het voormalige MOB-complex is de militaire bestemming vervangen door de bestemmingen 'Natuur' en 'Sport' conform de huidige feitelijke situatie. De bestemming 'Natuur' komt voort vanuit de aanduiding van het MOB-complex in de provinciale Verordening Ruimte tot 'Ecologische Hoofdstructuur'.

In een separate procedure zal aangetoond moeten worden of bedrijfsverplaatsing binnen de kaders van 'een goede ruimtelijke ordening' tot de mogelijkheden behoort, daarbij moet ongeacht de planologische situatie naar de feitelijke situatie worden gekeken.

3. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is onderhavig aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Het plan, inclusief de wijzigingsbevoegdheid dient uitvoerbaar te zijn (hierbij dient aangetoond te worden dat het plan binnen 10 jaar wordt gerealiseerd). Daarbij is in het geval een dergelijke ontwikkeling sprake van een plan met grote ruimtelijke gevolgen. Bovendien zullen er gezien de inhoud van de Structuurvisie Duin-Vlagheide op de gronden van reclamant waarschijnlijk verschillende bestemmingen worden vastgelegd, zoals 'Bedrijven', 'Verkeer' en/of 'Groen'. De begrenzingen van deze bestemmingen zijn echter nog niet bekend. Op basis hiervan wordt het meer passend en wenselijk geacht om hiervoor een separate planologische procedure voor te doorlopen.
4. De percelen van reclamant zijn in het MER meegenomen. De afbeeldingen in het MER zijn per abuis echter niet meer aangepast aan het plangebied zoals dit in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Daarbij

hebben de percelen een agrarische bestemming, waardoor er op het moment slechts beperkte gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden bestaan voor de percelen. Slechts de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen planologische mogelijkheden zijn in het MER meegenomen.

5. De gemeente heeft op basis van de Wet archeologische monumentenzorg de plicht de archeologische waarden te beschermen. Bij vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeente de wettelijke verplichting om rekening te houden met de in grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. Op basis van deze verplichting is het gemeentelijke Erfgoedbeleid opgesteld. Dit beleid heeft geleid tot archeologische (verwachtings-) waarden en die zijn vervolgens gekoppeld aan een vergunningstelsel. In het Erfgoedbeleid zijn de (verwachtings-) waarden gemotiveerd, in het bestemmingsplan Landelijk Gebied is vervolgens invulling gegeven aan de wettelijke verplichting uit de Wet archeologische monumentenzorg. In het MER is per abuis de onjuiste kaart opgenomen, dit wordt aangepast.

Zienswijze Hermalen 7

Reclamant exploiteert aan de Hermalen 7 een bedrijf.

6. Reclamant is van mening dat de bestaande situatie onjuist is opgenomen. De aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten worden gebagatelliseerd. Hierdoor komt het voortbestaan van het bedrijf in het gedrang.
7. Reclamant stelt dat, na jarenlange gesprekken over eventuele bedrijfsverplaatsing van het bedrijf naar Duin-Vlagheide (percelen kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie P, nummers 67 en 68), de gemeente besloten heeft dat er geen nieuw bedrijventerrein ontwikkeld wordt en de verplaatsing geen doorgang kan vinden. Hieraan ligt mede ten grondslag dat de Structuurvisie Ruimte in mei 2012 is vastgesteld en daarmee recenter is dan de Structuurvisie Duin-Vlagheide. Het gevolg is, volgens reclamant, dat het perceel aan de Hermalen 7 volledig bestaansrecht dient te krijgen.
8. Indien met de vaststelling van het bestemmingsplan de voorgestelde beperkingen gehandhaafd blijven, heeft dit verregaande gevolgen voor de bedrijfsvoering en leidt dat tot aanzienlijke planschade.
9. In het bestemmingsplan worden alle bestaande situaties juridisch verankerd. Dit betekent dat alle aanwezige gebouwen, bouwwerken en activiteiten aan de Hermalen 7 positief bestemd moeten worden. De huidige bestemming komt niet overeen met de feitelijke, vergunde situatie. Ter plaatse is het hoofdkantoor van de Den Ouden Groep gevestigd (aannemingsbedrijf, groenrecycling, transportbedrijf), inclusief stalling van het daarvoor benodigde materieel. Reclamant verzoekt om ter plaatse van de Hermalen 7 de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen.
10. In 2010 zijn kantoorunits geplaatst, middels een tijdelijke omgevingsvergunning. Nu verplaatsing is uitgesloten verzoekt reclamant om de bestaande bebouwing volledig en permanent te kunnen blijven gebruiken. Hiertoe dient het bebouwingsoppervlak vergroot te worden tot in totaal 3.970 m².

Beantwoording Hermalen 7

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

6. In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 is ter plaatse van de Hermalen 7 de bestemming 'Agrarisch verwante bedrijven – loonwerkbedrijf' toegekend. Destijds is door reclamant tegen dit aspect geen zienswijze ingediend. In 2006 en 2010 is melding gedaan ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen en het plaatsen van tijdelijke kantoorunits. Voor het overige is het Besluit landbouw van toepassing. In het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied is de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' opgenomen, met de nadere aanduiding 'loonwerkbedrijf'.

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten worden gebagatelliseerd door gekozen bestemming. Verderop in de zienswijze geeft reclamant aan dat de huidige bedrijfsvoering ter plaatse voornamelijk bestaat uit kantooractiviteiten, onderhoud en stalling van materieel. De locatie wordt gebruikt als hoofdkantoor voor alle activiteiten van het concern (aannemingsbedrijf, groenrecycling, transportbedrijf, etc). In verband daarmee zou het perceel bestemd moeten worden tot 'Bedrijf'. Dit betekent feitelijk dat reclamant van mening is dat de gekozen bestemming, overeenkomstig de geldende bestemming, niet meer past bij de huidige functies op het perceel aan de Hermalen 7.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat reclamant in afwijking c.q. in strijd met het geldende bestemmingsplan de grond en gebouwen gebruikt. Op grond van vaste jurisprudentie moet

worden vastgesteld dat burgers en bedrijven niet automatisch het recht hebben dat strijdig gebruik bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan wordt gelegaliseerd. Het gemeentebestuur moet op dat moment een afweging maken tussen legaliseren, handhaven van de geldende bestemmingsplan of een tussenoplossing, die gericht is op beëindiging van het strijdig gebruik.

Het perceel Hermalen 7 is gelegen in het buitengebied van Schijndel en is ontsloten door wegen, die in beginsel zijn bedoeld voor landbouwverkeer. De gronden in de directe omgeving van de locatie zijn in de provinciale Verordening ruimte (Vr) aangewezen als groenblauwe mantel. Dit betreft gebieden op korte afstand van natuurgebieden, die in de Vr zijn aangewezen als groenblauwe kernen. De aanwijzing groenblauwe mantel is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied vertaald in de bestemming 'Agrarisch met waarde – Natuur en Landschap'. Deze bestemming is gericht op het behoud, de bescherming en de versterking van de in het gebied aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. De door reclamant gewenste bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding '(hoofd)kantoor' en/of 'aannemingsbedrijf annex transportbedrijf' is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Tevens is een dergelijke bestemming in strijd met het beleid en de vastgestelde algemene regels voor het buitengebied. Het voorgaande betekent dat de bestemming van het perceel aan de Hermalen 7 niet wordt gewijzigd.

7. Zoals reclamant in de zienswijzen heeft vermeld hebben er gesprekken plaatsgevonden over verplaatsing van het bedrijf naar het gebied Duin-Vlagheide. Het bedrijf wil daar zijn op verschillende bedrijfslocaties gelegen bedrijfsonderdelen op één locatie samenvoegen. Het gemeentebestuur wil aan deze ontwikkeling meewerken en heeft daartoe de Structuurvisie Duin-Vlagheide vastgesteld.

Zoals hiervoor bij de beantwoording van zienswijze 1 is vermeld heeft het gemeentebestuur in het kader van de verplichtingen op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening er voor gekozen om in het gebied Duin-Vlagheide enkel de bestaande functies planologisch te regelen. De gemeentelijke structuurvisie Duin-Vlagheide is en blijft nog steeds van kracht en wordt gehanteerd als afwegingskader voor ontwikkelingen in het gebied Duin-Vlagheide. Nieuwe ontwikkelingen kunnen via een separate planologische procedure gerealiseerd worden.

Waarschijnlijk vanwege de huidige economische omstandigheden heeft de gewenste bedrijfsverplaatsing naar het gebied Duin-Vlagheide geen hoge prioriteit meer, aangezien de laatste gesprekken daarover met het gemeentebestuur al enige tijd geleden hebben plaatsgevonden. Nu er van de kant van het gemeentebestuur nog steeds het plan bestaat om het gebied Duin-Vlagheide als bedrijventerrein te ontwikkelen kan het standpunt van reclamant dat het perceel aan de Hermalen 7 volledig bestaansrecht dient te krijgen niet worden gevolgd.

8. Indien reclamant van mening is dat door het bestemmingsplan planschade ontstaat dan kan daartoe na het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan een verzoek om vergoeding worden ingediend.
9. Onder punt 6 is aangegeven waarom een positieve bestemming van de huidige functies op het perceel Hermalen 7 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
10. Gelezen het voorgaande en het gegeven dat er sprake is van een tijdelijke vrijstelling is het positief bestemmen van tijdelijke kantoorunits niet aan de orde. Het totale bebouwingsoppervlak van het perceel aan de Hermalen 7 wordt dan ook niet vergroot.

Zienswijze Vlagheide 6c

11. Ter plaatse van het perceel aan de Vlagheide 6c is de onjuiste SBI-code opgenomen. Ter plaatse dient de SBI-code 9002.2 type C4 'composteerbedrijven – belucht v.c. > 20.000 ton/jaar' opgenomen te worden. Tevens dient de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' hierop aangepast te worden.
12. Ter plaatse van het perceel aan de Vlagheide 6c is de aanduiding 'composteerinrichting met bijbehorende op- en overslag' opgenomen. De bedrijfslocatie wordt, aldus reclamant, echter ook gebruikt voor op- en overslag van andere materialen gebruikt. Hiervoor is een milieuvergunning verleend. Door deze aparte op- en overslagactiviteiten uit te sluiten wordt reclamant beperkt in de bedrijfsvoering en worden legale activiteiten beperkt.
13. Op het terrein is 610 m² aan bebouwing aanwezig, er zijn bouwwerken op de bestemmingsgrens gesitueerd en er zijn bouwwerken (keerwanden) met een hoogte van 4,50 meter aanwezig. Deze dienen positief bestemd te worden.

14. De gebiedsaanduiding 'Wro-zone – Wijzigingsgebied Vlagheide' beperkt reclamant in de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel.
15. Reclamant is van mening dat door het opnemen van het gebied 'Duin-Vlagheide' en deze conform de bestaande situatie te bestemmen, de gemeente de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein 'Duin-Vlagheide' uitsluit. Dit betreft een beperking in de toegestane activiteiten van 80% ten opzichte van de huidige situatie, met de vigerende bestemming.
16. Aangezien verplaatsing, aldus reclamant, niet meer tot de mogelijkheden behoort zal meer ruimte moeten worden geboden op de huidige locatie aan de Vlagheide 6c. Dit betekent in ieder geval een bebouwingsoppervlakte van 1.000 m².
17. Er wordt in het PlanMER onvoldoende rekening gehouden met de bedrijfsvoering van reclamant. Er wordt alleen rekening gehouden met agrarische bedrijvigheid. De invloeden van geur, geluid of de ontwikkeling van het bedrijf van reclamant komt niet aan bod.
18. De grens van het planMER komt niet overeen met de plangrens van het ontwerp bestemmingsplan.
19. Een gedeelte van het perceel van reclamant aan de Vlagheide 6c is bestemd als 'Verkeer'. Dit gedeelte van het terrein dient bestemd te worden als 'Bedrijf'.
20. In het ontwerp bestemmingsplan zijn archeologische waarden opgenomen. Er is onvoldoende gemotiveerd over de opbouw van de regels en noodzaak van de opgelegde beperkingen. Daarbij gaat het MER uit van een afwijkende waardenkaart.

Beantwoording zienswijze Vlagheide 6c

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

11. In het bestemmingsplan wordt de juiste SBI-code opgenomen voor het perceel aan de Vlagheide 6c, zijnde SBI-code 9002.2. Daarnaast wordt de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' aangepast op de zienswijze.
12. Tot voor kort was op Vlagheide 6c de gemeentelijke milieustraat gevestigd. Daarvoor is destijds een ruimere milieuvergunning verleend. De milieustraat is inmiddels verplaatst naar de nieuwe gemeentewerf aan de Steeg. Voor zover van gemeentewege is vastgesteld en kan worden beoordeeld op basis van recente luchtfoto's is geen ruimte voor andere activiteiten dan voor de bestaande composteerinrichting. Dit betekent dat de bestemming niet wordt gewijzigd.
13. Er is volgens reclamant 610 m² aan bebouwing aanwezig. Volgens het gemeentelijke systeem en verleende bouwvergunningen zijn er ter plaatse drie gebouwen aanwezig. Deze hebben gezamenlijk een oppervlakte van 509 m². Met het opnemen van 500 m² dan wel 510 m² in de regels is exact het bestaande, vergunde bouwoppervlak opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gebruikelijk om ten minste 10% aan uitbreiding van de bebouwing toe te staan. Er is geen reden om in het bestemmingsplan Landelijk Gebied een nog ruimere bebouwde oppervlakte op te nemen en daarmee extra ruimte voor het realiseren van bebouwing te bieden. Er zijn geen bouwwerken op de bestemmingsgrens c.g. perceelgrens waargenomen. Wel is vastgesteld, dat aan de binnenzijde van de aarde wal keerwanden zijn geplaatst. Gezien de hoogte van circa 3 meter van de wal, bedraagt de hoogte van de keerwanden geen 4,50 meter maar maximaal 3 meter. Het bestemmingsplan wordt aangepast voor wat betreft de hoogte van andere bouwwerken.
14. In het voorontwerp bestemmingsplan gold de 'Wro-zone – Wijzigingsgebied Vlagheide' slechts voor een beperkt gedeelte van de Vlagheide, waarbinnen slechts één (agrarisch) bouwvlak viel. In het ontwerp bestemmingsplan is het gebied van de wijzigingszone vergroot. Zodoende kunnen op meer locaties (agrarische bouwvlakken), conform het Masterplan Vlagheide' ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden ten behoeve van recreatieve activiteiten. Op basis van in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Dit betekent dat de bedrijfsvoering van reclamant niet onevenredig wordt belemmerd. Per abuis is de beantwoording in de 'Nota van Inspraak' niet correct aan het voorgaande aangepast.
15. Ter plaatse van de percelen kadastraal bekend als Gemeente Schijndel, sectie P, nummers 67 en 68 geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2000. De gronden van reclamant hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. In het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied hebben de gronden 'Agrarisch met waarden – Open landschap'. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden van de

gronden (vrijwel) niet veranderen. Daarbij is in het voorgaande reeds aangegeven dat de gemeente in het gebied Duin-Vlagheide nog steeds het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie Duin-Vlagheide hanteert. Dit betekent dat reclamant planologisch niet beperkt wordt in de mogelijkheden.

16. Verplaatsing van het bedrijf van reclamant behoort (nog steeds) tot de mogelijkheden, maar alsdan via een afzonderlijke planologische procedure. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied doet daar geen afbreuk aan. Onder andere onder punt 1 en 2 is hier nader op ingegaan. Het vergroten van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte is dan ook niet aan de orde.
17. De planologische situatie van het perceel van reclamant verandert niet of nauwelijks: er wordt aangesloten op de huidige bestemming. In het milieueffectenrapport dient beoordeeld te worden of de (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan significant negatieve effecten kunnen hebben op Natura2000-gebieden. Aangezien ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan is het bedrijf niet expliciet opgenomen in het milieueffectenrapport.

Daarbij zijn de effecten van de agrarische ontwikkelingen in het plangebied het grootst. Overige effecten, onder meer die van niet-agrarische bedrijven, dragen niet of nauwelijks bij aan eventuele verslechtering van de milieukwaliteit (in Natura2000-gebieden).
18. De grens van het milieueffectenrapport wordt aangepast overeenkomstig het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
19. Aan de volledige gronden van reclamant zal de bestemming 'Bedrijf' worden toegekend.
20. Zie de beantwoording onder punt 5.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- In het milieueffectenrapport wordt de correcte planbegrenzing opgenomen.
- In het milieueffectenrapport wordt de juiste archeologische beleidskaart opgenomen.
- In de bijlage bij het bestemmingsplan 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' wordt voor het perceel Vlagheide 6c de SBI-code 9002.2 opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel aan de Vlagheide 6c wordt 560 m² als maximale bebouwde oppervlakte opgenomen.
- Er wordt aan artikel 8.2.6. een zinsnede toegevoegd: g. ter plaatse van de aanduiding (sb-5) mag de hoogte van overige andere bouwwerken maximaal 3 m bedragen.
- Ter plaatse van de Vlagheide 6c krijgt het volledige perceel de bestemming 'Bedrijf'.

3.12. Olieëindsestraat 3

Zienswijze

Reclamant (erfgenaam) is van mening dat het wijzigen van de agrarische bestemming (bouwvlak) naar 'Wonen' onnodig beperkend is. Hier liggen 3 redenen aan ten grondslag:

1. het totale eigendom van circa 7 hectare is voldoende om ter plaatse een reëel c.q. volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren;
2. het herbestemmen van het agrarische bouwvlak naar 'Wonen' betekent minder flexibiliteit voor erfgenamen en komt niet ten goede van de verkoopbaarheid van het perceel;
3. binnenplannen zijn in het bestemmingsplan Landelijk Gebied mogelijkheden opgenomen om de agrarische bestemming van het bouwvlak te wijzigen in woondoeleinden. Omgekeerd is dit niet het geval.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de feitelijke situatie vastgelegd dient te worden. Omdat er ter plaatse van de Olieëindsestraat 3 geen actief agrarisch bedrijf (meer) aanwezig is, is de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Of het perceel met bijbehorende gronden de potentie heeft voor een reëel/ volwaardig agrarisch bedrijf is strikt juridisch niet aan de orde.

2. De flexibiliteit om binnen het bestemmingsplan de bestemming 'wonen' te wijzigen is beperkt. Om erfgenamen meer flexibiliteit te gunnen is het praktisch om de agrarische bestemming (vooral nog) te behouden.
3. Het is binnenplannen mogelijk om de bestemming te wijzigen van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'. Andersom is niet mogelijk. Om tegemoet te komen aan de situatie van erfgenamen wordt de agrarische bestemming behouden.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van het perceel aan het Olieëindsestraat 3 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een agrarisch bouwvlak.

3.13. Kerkstraat 27

Zienswijze

1. Reclamant is van mening dat het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied niet overeenstemt met de huidige bebouwing.
2. Reclamant kan zich niet vinden in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.
3. Het bouwvlak dient te worden vergroot richting het perceel aan de Kerkstraat 29.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Het bouwvlak is in eerste instantie overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008. Op basis van de ingediende inspraakreactie is het bouwvlak iets vergroot, zodat de huidige bebouwing (sleufsilo's) volledig binnen het bouwvlak valt. De huidige legale bebouwing valt binnen het bouwvlak van reclamant, het is dan ook niet noodzakelijk om het bouwvlak aan te passen c.q. te vergroten.
2. De gemeente heeft op basis van de Wet archeologische monumentenzorg de plicht de archeologische waarden te beschermen. Bij vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeente de wettelijke verplichting om rekening te houden met de in grond aanwezige, danwel te verwachten monumenten. Op basis van deze verplichting is het gemeentelijke Erfgoedbeleid opgesteld. Dit beleid heeft geleid tot archeologische (verwachtings-) waarden en die zijn vervolgens gekoppeld aan een vergunningstelsel. De 'Waarde – Archeologie 3' kan gewijzigd of verwijderd worden nadat is aangetoond dat er ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige resten. De waarde wordt dan ook niet gewijzigd of aangepast.
3. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestaande situatie positief bestemd. Het uitbreiden van een agrarisch bouwvlak is onder voorwaarden mogelijk. Er is bijvoorbeeld een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen noodzakelijk. Uit de zienswijze van reclamant blijkt niet waarom het bedrijf op dit moment zou moeten uitbreiden en wat de concrete plannen zijn. Mocht reclamant in de toekomst een uitbreiding wensen te realiseren dan kan via een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (onder voorwaarden) medewerking worden verleend.

3.14. Veghelsedijk 27

Zienswijze

Reclamant wenst een (nog te realiseren) bedrijfsgebouw volledig te onderkelderen. Op basis van het beleid zoals geformuleerd in het tot nog toe geldende bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 bestaan hiervoor geen mogelijkheden. Argumenten betreffen:

- de provincie heeft goedkeuring aan het plan verleend;
- in omliggende gemeenten mogen bijgebouwen en bedrijfsgebouwen onderkelderd worden;
- nut en noodzaak van de ruimtebehoefte is, aldus reclamant, aangetoond in een onderbouwing;

- ondergronds bouwen heeft geen ruimtelijk-visuele invloed.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Het plan van de reclamant voorziet in het realiseren van een bedrijfsgebouw van 400 m². Dit bedrijfsgebouw wenst reclamant volledig te onderkelderen, daarbij is een gedeeltelijke verdiepingsvloer voorzien (circa 200 m²). Dit resulteert in een bedrijfsvloeroppervlak van ongeveer 1.000 m². Het plan dat aan de provincie is voorgelegd voorzagt niet in onderkeldering van het bedrijfsgebouw.

Ter plaatse van het perceel van reclamant is op dit moment sprake van strijdig gebruik: op het perceel vindt buitenopslag plaats van bouwmaterialen. Om de strijdige situatie te beëindigen is een traject ingezet om de buitenopslag te beëindigen. Op basis van het beleid uit de Structuurvisie Buitengebied mag maximaal 400 m² gebruikt worden ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid, zoals een aannemersbedrijf.

Het is van belang dat nieuwe niet aan het buitengebied gebonden functies qua aard en omvang passen bij het karakter van de omgeving. Het bedrijf van reclamant is een aannemersbedrijf. Aspecten van belang voor dit type bedrijvigheid zijn met name geluidsoverlast en de verkeersaantrekkende werking. Daarbij heeft de onderkeldering wel een visueel effect in de vorm van een hellingsbaan van 21 meter lang en circa 9,5 meter breed.

Tenslotte is het van belang dat een bedrijf in de toekomst waarschijnlijk verder wenst te groeien, terwijl het nu al aan het beleidsmatige maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak zit. Nu investeren op deze locatie betekent dat een toekomstige verplaatsing (financieel) waarschijnlijk niet meer tot de mogelijkheden behoort. Gezien de ruimtebehoefte van reclamant kan beter op een bedrijventerrein naar een locatie worden gezocht.

Zoals in de Nota van Uitgangspunten is opgenomen worden mogelijkheden voor afwijkingen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied geboden. Voor zover dit passend is, zou dat kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Het voert te ver om onderkeldering van bedrijfsgebouwen in dit bestemmingsplan algemeen mogelijk te maken. Achterliggende gedachte is dat niet-agrarische bedrijvigheid qua aard en omvang in de omgeving moet passen en verbetering van de kwaliteit van het landschap moet zijn geborgd.

3.15. Pastoor van Vroonhovenstraat 1A

Zienswijze

Ter plaatse van de Pastoor van Vroonhovenstraat 1A is de bedrijfslocatie van reclamant gelegen. Hier is in het voorontwerp bestemmingsplan 'opslag' toegestaan.

1. Reclamant verzoekt een woonbestemming aan het perceel toe te kennen, in ruil voor het saneren van de bedrijfsfunctie op locatie.
2. Reclamant verzoekt, conform de bestaande situatie, uitpandige opslag toe te staan.
3. Een gedeelte van de gronden heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap' gekregen. Reclamant is van mening dat het gehele perceel onlosmakelijk met elkaar verbonden is, waardoor een agrarische bestemming voor dit gedeelte niet op zijn plek is.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is conserverend van aard. Dit betekent dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen in het plan worden meegenomen. Indien reclamant ter plaatse een woning wenst te realiseren dan kan daartoe een principeverzoek worden ingediend.
2. Op geen enkele locatie in het buitengebied van Schijndel wordt buitenopslag toegestaan voor de voorgevel van de aanwezige bebouwing. Het is niet wenselijk om van dit beleid af te wijken, om de ongewenste ruimtelijke situaties te voorkomen. Tevens is er geen melding in het kader het Activiteitenbesluit bekend, waarbij buitenopslag gemeld wordt. Tenslotte is buiten opslag in strijd met het beleid over het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB-beleid). Het past dan ook niet om in het nieuwe bestemmingsplan buitenopslag ter plaatse toe te staan.

3. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is conserverend van aard. Dit betekent dat de feitelijke bestaande situatie in het bestemmingsplan wordt opgenomen, mits het één en ander voldoet aan de beleidskaders. De gronden zijn niet in gebruik en voor zover na te gaan nooit in gebruik geweest ten behoeve van de bedrijfsbestemming en hebben daarom de agrarische bestemming behouden.

3.16. Oetelaarsestraat 4B

Zienswijze

1. Reclamant wenst ten noorden van zijn perceel aan de Oetelaarsestraat 4B een Vlaamse schuur op te willen richten. Tevens wenst reclamant een aantal daaraan verwante opstallen op te richten. Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tijdig een verzoek te formuleren door de afwijzende houding van de gemeente.
Het realiseren van een Vlaamse schuur past binnen thema's zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten. Het plan zal in positieve zin bijdragen aan het landelijke beeld van het buitengebied, het versterken van cultuurhistorische waarden, de bevordering van de (be)leefbaarheid van het buitengebied en de introductie van nieuwe doeleinden in agrarische bedrijfsgebouwen.
2. Ter plaatse van de Oetelaarsestraat 4B is een recreatiewoning aanwezig. Reclamant wenst deze recreatiewoning te bestemmen als 'reguliere' woning. Eén van de doelen van het bestemmingsplan is het bieden van ontwikkelings-mogelijkheden aan (nieuwe) functies. Dit doel is in tegenspraak met de provinciale Verordening Ruimte. Reclamant is van mening dat bovengenoemd hoofddoel van het bestemmingsplan prevaleert boven de provinciale Verordening Ruimte.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Ter plaatse van de gewenste Vlaamse schuur en daaraan verwante opstallen zijn op het moment geen gebouwen of bouwwerken aanwezig. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is voor de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' (zonder bouwvlak) opgenomen. Een voorheen positieve of negatieve houding van de gemeente ten opzichte van een plan is geen argument om niet tijdig een verzoek in te dienen.
In de Nota van Uitgangspunten zijn verschillende thematische aspecten voor het bestemmingsplan geformuleerd. In de motivatie van reclamant wordt aan één aspect voorbij gegaan: er wordt inderdaad ruimte geboden aan de bevordering van de (be)leefbaarheid van het buitengebied en nieuwe functies in agrarische bedrijfsgebouwen. Ter plaatse zijn echter geen agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Nieuwbouw (ofwel verstening) is één van de aspecten die op provinciaal en gemeentelijk niveau actief worden ontmoedigd. Het oprichten van een Vlaamse schuur op het perceel van reclamant past dan ook niet binnen de doelstellingen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
2. De provinciale Verordening Ruimte is kaderstellend voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Binnen de kaders van de verordening kan de gemeente zelf invulling geven aan het beleid. De zinsnede 'bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan (nieuwe) functies' dient ook in dit licht beschouwd te worden en is bijvoorbeeld gericht op nieuwe recreatieve functies of het onder voorwaarden bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor (agrarische) bedrijvigheid.
In principe zijn geen nieuwe woningen in het buitengebied toegestaan (het omzetten van een recreatiebestemming naar 'reguliere' woonbestemming valt ook in de categorie 'toevoegen van woningen'). Alleen onder zeer strikte voorwaarden bestaan er mogelijkheden voor een nieuwe woning in het buitengebied (bijvoorbeeld via de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling). De recreatiewoning van inspreker aan de Oetelaarsestraat 4b voldoet niet aan deze voorwaarden en zal dan ook niet worden bestemd tot 'reguliere' woonbestemming.

3.17. Schoolstraat 2

Zienswijze

Reclamant bezit gronden kadastraal bekend als Gemeente Schijndel, sectie D, nummer 7649. In de Structuurvisie Wijbosch is geen woningbouw op dit perceel voorzien, er is expliciet aangegeven dat deze gronden in de toekomst niet voor bebouwing in aanmerking komen. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat woningbouw ter plaatse alsnog mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reclamant verzoekt de gemeenteraad om bij de vaststelling van dit bestemmingsplan af te wijken van vastgesteld beleid (Structuurvisie Wijbosch). Deze visie is zeer recent vastgesteld. Daarnaast is in de Structuurvisie Buitengebied beleid opgenomen voor de gronden van reclamant. Deze visie biedt evenmin bouw mogelijkheden. Dit betekent dat woningbouw op basis van twee recent vastgesteld beleidsstukken niet tot de mogelijkheden behoort. Er is geen aanleiding en het is niet wenselijk om ten behoeve van een particulier belang van dit beleid af te wijken.

3.18. Elde 3

Zienswijze

Reclamant wenst aan het Elde 3 een frettenhouderij te exploiteren (als nevenactiviteit bij het aanwezige melkveebedrijf). Hiertoe is een omgevingsvergunning fase 1 (activiteit milieu) verleend. Bij beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is door de gemeente aangegeven dat fase 2 van de omgevingsvergunning (afwijken van het bestemmingsplan) niet verleend kan worden op basis van het geldende bestemmingsplan. Vervolgens is door de gemeente geconcludeerd dat er geen sprake is van verworven rechten.

1. Reclamant is van mening dat het aan de gemeente toe te rekenen is dat reclamant nog geen omgevingsvergunning fase 2 heeft aangevraagd.
2. Reclamant verzoekt om ter plaatse van het Elde 3 de nevenactiviteit frettenhouderij op te nemen met een maximum vloeroppervlak van 100 m².

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Op 2 december 2011 heeft reclamant een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu ingediend om de melkrunderveehouderij uit te breiden met een frettenhouderij. In de brief van 12 maart 2012 is door de gemeente aangegeven dat deze aanvraag in strijd was met het bestemmingsplan. Omdat het gebruik in strijd met de bestemming niet los kan worden gezien van de activiteit milieu (onlosmakelijk verbonden) is aangegeven dat de aanvraag hierop aangepast dient te worden. Hierbij is aangegeven dat door de gemeente geen mogelijkheden worden gezien om medewerking te verlenen aan vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan.

Vervolgens is reclamant de mogelijkheid geboden om de aanvraag aan te passen (tot 8 april 2012). Hierdoor is door reclamant geen gebruik van gemaakt, waarna de aanvraag omgevingsvergunning 'buiten behandeling is gesteld'. Hier heeft reclamant bezwaar tegen gemaakt. In een aanvulling op het bezwaarschrift is gevraagd of de omgevingsvergunning gefaseerd afgehandeld kon worden. Hierbij is door de gemeente in de brief van 4 juli 2012 het volgende aangegeven:

"In de aanvulling op het bezwaarschrift wordt de optie aangekaart om de aanvraag gefaseerd af te handelen als bedoeld in artikel 2.5 van de Wabo. Het is inderdaad een mogelijkheid om de huidige aanvraag voor de activiteit milieu als een 1^e fase aanvraag te behandelen, ook al is deze activiteit onlosmakelijk verbonden met de activiteit "gebruik in strijd met het bestemmingsplan". De beschikking op deze aanvraag treedt dan echter pas in werking als ook de beschikking op een later in te dienen 2^e

fase aanvraag (gebruik in strijd met bestemmingsplan) is vastgesteld/onherroepelijk is. Beide beschikkingen tezamen vormen dan de vergunning.

Wij wijzen u er op dat beide aanvragen een afzonderlijke zienswijze- en beroepsprocedure doorlopen, hetgeen dus een langdurig traject kan zijn. De problematiek inzake de strijdigheid met het bestemmingsplan zal in dit geval pas aan de orde komen in de procedure van de 2^e fase aanvraag."

Vervolgens is op 30 oktober 2012 de omgevingsvergunning fase 1 voor de activiteit milieu verleend. Uit het voorgaande blijkt dat reclamant in het voortraject voldoende en expliciet is geïnformeerd over de gevolgen van het gefaseerd aanvragen van de omgevingsvergunning. Reclamant had op elk gewenst moment de omgevingsvergunning voor fase 2 'gebruik in strijd met bestemmingsplan' kunnen aanvragen.

Overigens dient te worden opgemerkt dat de aanvraag omgevingsvergunning fase 2 (gebruik in strijd met bestemmingsplan) in overeenstemming dient te zijn met de aanvraag fase 1 (activiteit milieu). In de aanvraag fase 1 is opgenomen dat de aanvraag ziet op een uitbreiding van de inrichting met de huisvesting van 800 *pelsdieren*. Dit strookt niet met de zienswijze van reclamant en de Wet verbod pelsdierhouderij.

2. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is conserverend van aard: dit betekent dat in principe alleen legale (vergunde), bestaande situaties worden opgenomen. Zoals in de Nota van Inspraak is aangegeven is ter plaatse van Elde 3 (nog) geen sprake van verworven rechten omdat de omgevingsvergunning fase 2 niet is aangevraagd en verleend.

In de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied is beschreven onder welke voorwaarden particuliere initiatieven meegenomen konden worden. Hierin is aangegeven dat er verschillende manieren zijn om een initiatief te verwezenlijken: via een aparte procedure of door het mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Onderdeel van het traject is overigens aantonen dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' middels een ruimtelijke onderbouwing. Om het plan van reclamant in het bestemmingsplan mee te nemen had door reclamant een verzoek ingediend kunnen worden. Van deze mogelijkheid is echter geen gebruik gemaakt.

Dit betekent dat de niet-grondgebonden frettenhouderij niet planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

3.19. Hoeves 8, 10 en 12

Zienswijze

Reclamant heeft verschillende percelen in het buitengebied van Schijndel in gebruik.

1. Eén van de doelen van het bestemmingsplan is het bestemmen van aanwezige functies en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan nieuwe en bestaande functies. Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied de ontwikkelmogelijkheden in het buitengebied juist inperkt.
2. In artikel 9.1.2 van het bestemmingsplan wordt aan bestaande agrarische verwante bedrijven een perceel opgenomen groter dan 5.000 m². In verschillende wijzigingsbepalingen worden echter voor agrarisch verwante bedrijven slechts percelen tot 5.000m² toegestaan, terwijl de provinciale Verordening Ruimte (hierna: Vr) meer ruimte biedt. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te sluiten op de bepalingen uit de Vr.
3. Reclamant verzoekt de regels van het bestemmingsplan te toetsen aan artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
4. Reclamant is van mening dat veel onnodige omgevingsvergunningen in het bestemmingsplan zijn opgenomen en verzoekt deze te verwijderen.
5. Reclamant verzoekt de definities uit de Vr over te nemen in de definities van het bestemmingsplan. Dit geldt met name voor 'agrarisch technisch hulpbedrijf' en de zinsnede "*in overwegende mate*".
6. Reclamant voert ook aannemingsactiviteiten inzake grondwerken voor weg- waterbouw en cultuurtechnische aannemingsactiviteiten uit. Reclamant wil weten of deze activiteiten ook binnen de definitie van loon(werk)bedrijf vallen.

7. Reclamant verzoekt de artikelen voor alle vergunningplichtige 'andere bouwwerken' nauwkeurig te analyseren, zodat bouwwerken aan gebouwen, binnen de bouwregels van het bestemmingsplan mogelijk zijn. Op dit moment is de bouwhoogte van 2 meter voor andere bouwwerken in artikel 6.2.7j en 9.2.6f een beperkende factor.
8. Reclamant wenst dat keerwanden (andere bouwwerken) tot een hoogte van 4 meter gerealiseerd mogen worden.
9. Reclamant verzoekt dat de regels voor ondergronds bouwen gewijzigd worden zodat zij geen betrekking hebben bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsactiviteiten zoals het aanleggen van putten, gierkelders, smeerkelders, onderhoudsput etc. moeten mogelijk zijn binnen de regels van het bestemmingsplan.
10. De voorwaarde in artikel 6.2.12 zou gewijzigd worden op basis van inspraakreactie van reclamant. Dit is niet gebeurd.
11. Artikel 6.6.6b is onduidelijk voor reclamant. Mag niet meer gebouwd worden dan reeds is gebouwd of mag niet meer gebouwd worden dan binnen het bouwvlak op basis van artikel 6.2.4 is toegestaan.
12. Reclamant verzoekt voorwaarde 6.6.6b te schrappen. Een nevenactiviteit kan namelijk andere eisen stellen aan gebouwen/bouwwerken dan de hoofdfunctie, die gezien het gewijzigde gebruik ongehinderd mogelijk moeten zijn.
13. In 6.6.6c is de voorwaarde opgenomen dat een nevenactiviteit voor een agrarisch technisch hulpbedrijf maximaal een oppervlakte van 5.000 m² mag bedragen. Volgens de Vr kan (onder voorwaarden) een agrarisch technisch hulpbedrijf mogelijk gemaakt worden tot 1,5 ha. Reclamant verzoekt het maximum uit de VR aan te houden.
14. In verschillende artikelen is opgenomen dat buitenopslag van niet-agrarische artikelen niet is toegestaan. Reclamant verzoekt om de opslag van inerte of niet-inerte goederen zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit ook uitpandig toe te staan.
15. In artikel 6.8.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak te wijzigen in 'Bedrijf – Agrarisch verwant'. Hier is de voorwaarde opgenomen dat het bouwvlak maximaal 5.000 m² mag bedragen. Reclamant verzoekt deze bepaling te wijzigen in "*tot een maximum binnen de mogelijkheden van de vigerende Vr*".
16. Voor de bedrijfsvoering van reclamant is de opslag van inerte en niet-inerte goederen onderdeel van de bedrijfsvoering. Indien dit niet mogelijk is op basis van artikel 9.5 (strijdig gebruik) verzoekt reclamant het artikel aan te passen zodat dit voor de bedrijfsvoering wel tot de mogelijkheden behoort.
17. Opslag van gevaarlijke stoffen met een risicocontour die het bestemmingsvlak overschrijdt valt onder het strijdig gebruik zoals opgenomen in artikel 9.5j. Dit betekent dat reclamant geen diesel of gewasbeschermingsmiddelen mag opslaan, terwijl dit noodzakelijk is voor het loonwerkbedrijf. Reclamant verzoekt de zinsnede "*zoals kunstmeststoffen en propaan*" te schrappen.
18. Reclamant verzoekt onderkeldering ook onder bijgebouwen toe te staan en stelt voor om ondergronds bouwen toe te staan binnen de contouren van de bestaande woning en/of het bijgebouw en waarbij het totale oppervlak aan ondergrondse bouw niet groter mag zijn dan het oppervlak van de (bestaande) woning.
19. Reclamant verzoekt in artikel 27.4.1 aan te geven tot welk hoogte beplanting, opslag ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' is toegestaan. Daarbij dient ook te worden aangegeven welke stoffen ter plaatse mogen worden opgeslagen.
20. In de toelichting is een tabel opgenomen waaruit blijkt dat indien de diepte en oppervlakte van een bodemingreep groter zijn dan een bepaalde grens. Reclamant verzoekt artikelen 30 t/m 34 hierop aan te passen. Het betreft, onder 2:
 - sub a1: bij herbouw woning de diepte wijzigen in de diepte van de aanwezige bestaande bouw;
 - sub a2: enkel de oppervlakte is opgenomen en niet de diepte;
 - sub a3: enkel de diepte is opgenomen niet de oppervlakte.
21. Ieder bedrijf heeft voorzieningen nodig (riolering, gierkelders, nutsvoorzieningen) die dieper liggen dan 30 centimeter. Reclamant verzoekt de bouwregels dusdanig aan te passen dat voor dergelijke voorzieningen geen uitgebreid archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is conserverend van aard. Dit betekent dat in principe de rechten uit het geldende bestemmingsplan opnieuw opgenomen worden. Het bestemmingsplan is daarbij wel aangepast aan nieuwe wetgeving en nieuw beleid, bijvoorbeeld uit de provinciale Verordening Ruimte (hierna: Vr). Daarnaast is op enkele locaties de bestemming aangepast aan de feitelijke, bestaande, legale situatie. In principe zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan Landelijk Gebied overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2008' opgenomen en waar noodzakelijk aangepast op de bepalingen uit de Vr. Voor zover mogelijk worden de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan Landelijk Gebied zo ruim mogelijk geformuleerd.
2. Bestaande agrarisch verwante bedrijven zijn positief bestemd. Hierdoor kan het voorkomen dat deze bedrijven een bestemmingsvlak hebben groter dan 5.000 m². Op basis van de bepalingen uit de Vr kan via wijzigingsbevoegdheden in een bestemmingsplan slechts ruimte worden geboden aan agrarisch verwante bedrijven tot een oppervlakte van 5.000 m². In artikel 11.7 van de Vr is namelijk bepaald dat in agrarisch gebied een agrarisch verwant bedrijf kan worden toegestaan tot maximaal 1,5 hectare.

De gronden van reclamant vallen binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Deze gronden zijn als zodanig bestemd omdat zij in de Vr onderdeel uitmaken van de 'Groenblauwe structuur' en aangeduid zijn als 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel maakt geen onderdeel uit van het agrarisch gebied, waar in artikel 11.7 Vr naar wordt verwezen. Dit betekent dat ter plaatse geen agrarisch technische hulpbedrijven tot 1,5 hectare kunnen worden toegestaan. Deze interpretatie wordt door de provincie gedeeld: zij hebben namelijk een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied, waarin deze mogelijkheid nog wel was opgenomen.
3. In het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2 zijn 'categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist' opgenomen. Voor de activiteiten opgenomen in dit artikel is geen omgevingsvergunning noodzakelijk voor de bouwactiviteiten en hoeft niet aan het bestemmingsplan getoetst te worden. Het bestemmingsplan hoeft dan ook niet op dit artikel uit het Besluit omgevingsrecht, bijlage II aangepast te worden.
4. Op basis van het provinciaal beleid, gemeentelijk beleid (erfgoedbeleid, landschapontwikkelingsplan etc.), vigerende bestemmingsplannen en inventarisaties in het veld zijn archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke kwaliteiten geconstateerd. Eén van de doelstellingen van het bestemmingsplan is het behouden van bestaande kwaliteiten en karakteristieken. Bekende (verwachtings-) waarden zijn daarom beschermd middels omgevingsvergunningstelsel (voorheen via een aanlegvergunningstelsel). Het is geen gemeentelijke wens om een bijdrage te leveren aan regedruk en lastenverzwaring. Echter op basis van bijvoorbeeld wettelijke verplichtingen zijn extra regels in bepaalde gevallen noodzakelijk.
5. Gelezen de definities van 'agrarisch technisch hulpbedrijf' in de Vr en in het ontwerpbestemmingsplan is het niet bezwaarlijk om de definitie uit de Vr te hanteren, luidende: bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.
6. De definitie van loonwerkbedrijf luidt: "*een agrarisch technisch hulpbedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden voor en/of levering van diensten aan agrarische bedrijven*". Hieronder vallen de volgende werkzaamheden:
 - dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw (SBI 16.10);
 - dienstverlening voor het fokken en houden van dieren (SBI 16.20);
 - dienstverlening voor de bosbouw (SBI 24.00);
 - leggen van rioleringen, buizen en pijpleidingen, aanleg van bronbemaling (SBI 42.21);
 - slopen van bouwwerken (SBI 43.11);
 - grondverzet (SBI 43.12);
 - verhuur en lease van landbouwmachines en -werktuigen (SBI 77.31).

Bovendien gaat het er om, zoals in de definitie is vermeld, dat uitsluitend of in overwegende mate werkzaamheden voor en/of levering van diensten aan agrarische bedrijven worden uitgeoefend. Dat laat ruimte voor andere werkzaamheden.

7. Indien er sprake is van vergunningsplichtige 'andere bouwwerken' op of aan een gebouw dan maken zij onderdeel van het gebouw uit. Dit betekent dat de regels uit het bestemmingsplan omtrent de hoogte van het gebouw als maximum gelden voor 'andere bouwwerken' op of aan een gebouw.

In de door reclamant aangehaalde uitspraak is sprake van een bouwwerk dat aan te merken is als een gebouw. Dit gebouw past niet binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan, waardoor geen bouwvergunning kon worden verleend. In de uitspraak geeft de rechtbank aan dat indien er sprake is van een constructie welke in zijn totaliteit is aan te merken als 'ander bouwwerk', maar een onderdeel daarvan aan te merken valt als 'gebouw' de regels voor het meest ingrijpende aspect gelden.

8. Het bedrijf is gelegen binnen het gebied, dat in de Vr is aangewezen als groenblauwe mantel. Het bestemmingsplan voor die gebieden moet tevens gericht zijn op behoud, bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied. De keerwanden, die reclamant wenst te verhogen tot 4 meter liggen op zeer korte afstand van de perceels-/bestemmingsgrens. Een goede landschappelijke inpassing van dergelijke bouwwerken is derhalve niet mogelijk binnen de grenzen van de bestemming.

Gezien de vergroting van de maximale hoogte van sleufsilos bij agrarische bedrijven (bouwwerken vergelijkbaar met keerwanden) is het niet meer dan redelijk om de maximale hoogte van overige andere bouwwerken te vergroten naar 2,50 meter.

9. Artikelen ten behoeve van ondergronds bouwen worden zodanig aangepast dat het artikel alleen voor de bouw van een kelderruimte geldt. Om tegemoet te komen aan de door reclamant gewenste verduidelijking zal na artikel 9.2.7. een nieuw artikel worden ingevoegd, luidende:

"Het onder 9.2.7. vervatte beperking voor ondergronds bouwen geldt niet voor het bouwen/aanleggen van bedrijfsmatige voorzieningen, zoals putten, gierkelders, smeerkelders, onderhoudsput en dergelijke."

10. In artikel 6.2.12 is met betrekking tot herbouw van een woning de bepaling opgenomen dat deze voor $\frac{3}{4}$ op de bestaande fundamenteen terug gebouwd dient te worden. In de Nota van Inspraak is aan reclamant per abuis aangegeven dat deze bepaling uit het bestemmingsplan verwijderd zou worden. Hiervoor is uiteindelijk echter niet gekozen, omdat herbouw op een andere locatie niet direct toegestaan kan worden in verband met 'een goede ruimtelijke ordening'. Door direct herbouw overal binnen een woonbestemming toe te staan, zou het eventueel mogelijk worden om woningen te realiseren op locaties waar bijvoorbeeld sprake is van geluidhinder. Herbouw van een woning is om deze reden alleen via een 'omgevingsvergunning afwijken bouwregels' mogelijk.
11. De zinsnede 'er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats' kan volgens reclamant op twee manieren worden gelezen. De interpretatie van de gemeente luidt als volgt: er mag geen nieuwe bebouwing opgericht worden ten behoeve van de nevenfunctie. Dit betekent dat de nevenfunctie binnen de bestaande bebouwing dient plaats te vinden. Dit betekent tevens dat bouwplannen voor de hoofdfunctie scherp zullen worden beoordeeld in relatie tot ruimte voor de nevenfunctie.
12. Grond en gebouwen zijn in beginsel alleen bestemd voor de hoofdfunctie. Met artikel 6.6.6. wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om daarvan af te wijken en ruimte te bieden voor in het landelijk gebied passende nevenactiviteiten. Het is binnen het uitgangspunt van goede ruimtelijke ordening passend om voor nevenactiviteiten geen aparte bouw mogelijkheden te bieden, maar daarvoor alleen ruimte te bieden binnen bestaande bebouwing. Als een ondernemer specifiek voor de nevenactiviteit bebouwing wil realiseren, dan kan hij er voor kiezen om een verzoek in te dienen om toepassing te geven aan de in artikel 6.8.4. neergelegd wijzigingsbevoegdheid.
Het gemeentebestuur ziet geen grond om artikel 6.6.6. onder b. te schrappen.
13. Zie de beantwoording onder punt 2. Ter plaatse van de 'groenblauwe mantel' is het niet toegestaan om agrarisch-technische hulpbedrijven tot 1,5 hectare mogelijk te maken.
14. Het beleid is er op gericht om opslag van allerlei materialen buiten gebouwen in het buitengebied te voorkomen. Het gemeentebestuur ziet niet in dat de nu gekozen regels, die wel ruimte bieden door de

buitenopslag van agrarische producten en materialen, te beperkend zou zijn bij toepassing van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 9.5 sluit de opslag van materialen, die verband houden met de hoofdfunctie zoals deze wordt bestemd tot 'Bedrijf-Agrarisch verwant', niet uit, mits deze plaatsvindt achter de voorgevelrooilijn. Binnen de bedrijfsvoering behoort opslag derhalve tot de mogelijkheden, mits het betreft materialen die binnen de uitoefening van het bedrijf gebruikelijk worden opgeslagen.

15. Zie de beantwoording onder punt 2. Ter plaatse van de 'groenblauwe mantel' is het niet toegestaan om agrarisch-technische hulpbedrijven tot 1,5 hectare mogelijk te maken.
16. Zie de beantwoording onder punt 14.
17. Opslag van gevaarlijke stoffen met een risicocontour buiten de inrichting behoort tot het strijdig gebruik. De bepaling is slechts van toepassing indien de risicocontour groter is dan het bestemmingsvlak. Indien de risicocontour van de opslag van gevaarlijke stoffen het bestemmingsvlak niet overschrijdt is er dan ook geen sprake van strijdig gebruik en wordt reclamant niet belemmerd in de bedrijfsvoering.
18. Het gemeentebestuur heeft met de mogelijkheden tot onderkeldering van de woning extra ruimte geboden voor opslag en activiteiten voor huishoudelijke doeleinden. Indien ruimte wordt geboden voor volledige onderkeldering van bijgebouwen kan veel meer ruimte en oppervlakte ontstaan, die mogelijk gebruikt gaan worden voor andere doeleinden dan louter huishoudelijke doeleinden. Indien het gemeentebestuur dat wil handhaven en daartoe is het in beginsel verplicht, vergt dit een grote investering in controle en handhaving. Om die reden kiest het gemeentebestuur voor het beperken van de ruimten buiten de eigenlijke woning.
19. In de regels is gekozen voor de begrippen 'hoogopgaande beplanting' en 'bomen'. Van bomen is algemeen bekend dat deze tot grote hoogte kunnen doorgroeien en daarmee een belemmering kunnen vormen voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen. Niet elke andere beplanting dan bomen is hoogopgaand. Van een ieder, die in de directe omgeving van een bovengrondse hoogspanningsverbinding beplanting aanbrengt mag worden verwacht, dat hij nagaat of deze beplanting al dan niet hoogopgaand is en daardoor mogelijk de hoogspanningsverbinding kan verstoren. Een exacte hoogte is daarbij niet aan te geven.

Dit geldt ook voor de opslag van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand en explosie kunnen opleveren. Het behoort tot ieders verantwoordelijkheid om voorafgaande aan het opslaan van materialen of stoffen na te gaan of binnen de omstandigheden, die daar aanwezig zijn de opslag geen gevaar voor brand en explosie kunnen opleveren. Er is geen reden om artikel 27 van de regels aan te passen.

20. In de regels 'Waarde – Archeologie' dient inderdaad opgenomen te zijn dat de oppervlakte en diepte overschreden dienen te worden, voordat een vergunning noodzakelijk is. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

De regels worden niet aangepast aan het verzoek bij herbouw de diepte te wijzigen in de diepte van de aanwezige bestaande bouw. Bouwdiepten van gebouwen zijn namelijk niet overal bekend, waardoor dit geen duidelijkheid geeft over wat dan wel kan en wat niet. Verder worden bij sloop van bijvoorbeeld kelders ook de omliggende grond (waar nog wel waarden aanwezig kunnen zijn) vaak verstoord. Dit is niet wenselijk.

21. De gemeente heeft op basis van de Wet archeologische monumentenzorg de plicht de archeologische waarden te beschermen. Bij vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeente de wettelijke verplichting om rekening te houden met de in grond aanwezige, danwel te verwachten monumenten. Op basis van deze verplichting is het gemeentelijke Erfgoedbeleid opgesteld. Dit beleid heeft geleid tot archeologische (verwachtings-) waarden en die zijn vervolgens gekoppeld aan een vergunningstelsel in het bestemmingsplan. Waar dat noodzakelijk is voor de bescherming van archeologische waarden geldt de bestemming 'Waarde – archeologie X' ook voor de gronden, die zijn aangeduid als 'bouwvlak'. Dat betekent, dat in het geval van de bouw van nieuwe bebouwing of het uitvoeren van graafwerkzaamheden voor de aanleg van leidingen er archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dergelijke bouw- en graafwerkzaamheden vinden niet dagelijks, eerder sporadisch plaats. Het vereiste van een archeologisch onderzoek belemmerd op geen enkele wijze de normale dagelijkse bedrijfsvoering. Bovendien kan wanneer aangetoond wordt dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn de onderzoeksverplichting komen te vervallen. Tenslotte

zijn werkzaamheden pas vergunningplichtig indien zij een groter oppervlak dan 100 m² hebben en dieper dan 30 centimeter plaatsvinden.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- De definitie van 'Agrarisch technisch hulpbedrijf' wordt gewijzigd in de definitie uit de verordening Ruimte van de provincie: "*bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.*"
- Aan artikel 9.2.6 wordt toegevoegd: "*de bouwhoogte van een keerwand bedraagt maximaal 2,5 m;*"
- Na artikel 9.2.7 wordt ingevoegd: "*Het onder 9.2.7. vervatte beperking voor ondergronds bouwen geldt niet voor het bouwen/aanleggen van bedrijfsmatige voorzieningen, zoals putten, gierkelders, smeerkelders, onderhoudsput en dergelijke.*"
- Artikelen 30 tot en met 34 worden aangepast zodat een vergunning noodzakelijk is in het geval oppervlakte en diepte worden overschreden.

Artikel 30.2 (Bouwregels) komt te luiden:

- Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:*
 - verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of 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;*
 - de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 100m² en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld;*
 - bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 30.1 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.*

Artikelen 31 t/m 34 worden overeenkomstig aangepast. De oppervlakte en diepte worden conform het Erfgoedbeleid ingevuld.

3.20. Bogaard 5

Zienswijze

Ter plaatse van de Bogaard 5 exploiteert reclamant een agrarisch bedrijf. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is recent een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' verleend om een nieuwe melkveestal op te richten. Reclamant wenst ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering nog een aantal voorzieningen te realiseren. Het betreft onder andere een machineberging, ontsluiting en sleufsilos. Deze passen niet binnen het geldende bouwvlak.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Een uitbreiding van het bouwvlak is binnen het geldende en het nieuwe bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk. Er is bijvoorbeeld advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen noodzakelijk. Indien reclamant het bouwvlak wenst te vergroten dan kan een verzoek tot vergroting van het bouwvlak middels een

wijzigingsbevoegdheid worden aangevraagd. In het voortraject van de 'omgevingsvergunning voor het bouwen' is reclamant hier reeds over geïnformeerd.

3.21. Oetelaarsestraat 29

Zienswijze

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor intensieve geiten- en schapenhouderijen. Reclamant is van mening dat deze bepalingen (op basis van de Verordening Ruimte, hierna: Vr) niet in het bestemmingsplan opgenomen hoeven te worden, omdat de bepaling slechts geldt tot 1 juni 2013. In de toelichting op de Vr is namelijk het volgende opgenomen:

"De rechtstreeks werkende regels hebben tot doel te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden tot het moment dat de bestemmingsplannen aan de verordening zijn aangepast. De regels hebben dan ook een tijdelijk karakter en zijn te herkennen dooreen eenduidige formulering."

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt geen rekening gehouden met het tijdelijke karakter van de verbodsbepaling in de Vr, waardoor tijdelijk beleid wordt vastgelegd in beleid voor lange termijn.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 4.1 het onder andere het volgende:

- 1. "Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen [...]."*
- 2. Tenzij bij de verordening een andere termijn wordt gesteld, stelt de gemeenteraad binnen een jaar na inwerkingtreding van de verordening een bestemmingsplan [...] vast met inachtneming van de verordening.*
- 3. Bij of krachtens een verordening als bedoeld in het eerste lid kunnen regels worden gesteld die noodzakelijk zijn om te voorkomen dat in de verordening begrepen gronden of bouwwerken minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het doel van de verordening zolang geen bestemmingsplan [...] als bedoeld in het tweede lid in werking is getreden."*

Uiterlijk 1 juli 2013 moet voor het gehele grondgebied van de gemeente een actueel bestemmingsplan zijn vastgesteld. Dit betekent dat het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt vastgesteld terwijl in de Vr de bepaling over de uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve geiten- en schapenhouderijen is opgenomen (daarbij hebben Provinciale Staten op 26 maart 2013 besloten de bepaling over geiten- en schapenhouderijen met één jaar te verlengen). De gemeente is op basis van artikel 4.1 lid 1 verplicht de regels over geiten- en schapenhouderijen uit de Vr te verwerken in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Bovendien is het bedrijf van reclamant aangemerkt als een intensieve veehouderij en is het gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Op basis van artikel 9.2 Vr is uitbreiding van bestaande intensieve veehouderij binnen deze zone niet toegestaan.

3.22. Vlagheide ongenummerd

Zienswijze

Reclamant heeft een productiebos op het perceel kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie P, nummer 58. Ter plaatse zijn de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open landschap', de 'Wro-zone – omgevingsvergunning landschapselementen' en de 'Wro-zone – wijzigingsgebied Vlagheide' opgenomen.

1. Reclamant is van mening dat door de aanduiding als landschapselement met alle bijbehorende beperkingen het huidige voor productie aangeplante populierenhout niet meer rendabel geoogst kan worden. Reclamant verzoekt de 'Wro-zone – omgevingsvergunning landschapselementen' te verwijderen.
2. Door het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt het perceel minder waard, waardoor er planschade ontstaat.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 had het perceel de bestemming: 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Daarnaast is voor het perceel van reclamant in het bestemmingsplan uit 2000 de aanduiding 'waardevolle landschapselementen' opgenomen. Hiervoor is destijds bepaald dat "*de met 'waardevolle landschapselementen' [...] aangegeven gronden zijn uitsluitend bestemd voor behoud van deze waardevolle landschapselementen.*". Het gemeentebestuur streeft naar het behoud van de in het plan aangeduide landschapselementen. Voor zover deze bestaan uit productiebos staat het bestemmingsplan Landelijk Gebied het vellen van bomen toe na verlening van een omgevingsvergunning. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel ten opzichte van het oude plan toenemen.
2. Indien reclamant van mening is dat door het bestemmingsplan planschade ontstaat dan kan daartoe na het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan een verzoek om vergoeding worden ingediend.

3.23. Martemanshurk 12

Zienswijze

1. Ter plaatse van het perceel Martemanshurk 12 zijn in het bestemmingsplan Landelijk Gebied geen mogelijkheden opgenomen om de oppervlakte aan bebouwing te verruimen. De komende 10 jaar zal zeker behoefte ontstaan voor extra bebouwing, bijvoorbeeld voor extra bergruimte. Reclamant verzoekt het bebouwingsoppervlak te vergroten tot 800 m².
2. Ter plaatse van het perceel aan de Martemanshurk 12 is geen bedrijfswoning toegestaan. Reclamant verzoekt deze mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande, legale situatie in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Ter plaatse van het perceel van reclamant is exact het bestaande, vergunde bouwoppervlak opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gebruikelijk om ten minste 10% aan uitbreiding van de bebouwing toe te staan. Toestaan van meer bouw mogelijkheden is alleen via een afzonderlijke planologische procedure en onder nader te stellen voorwaarden mogelijk. Naar boven afgerond wordt ter plaatse maximaal 675 m² aan bebouwingsoppervlakte opgenomen.
2. Het toestaan van nieuwe (bedrijfs-)woningen is, op basis van de Verordening Ruimte aan strikte voorwaarden verbonden. Er dient bijvoorbeeld aangetoond te worden dat de nieuwe bedrijfswoning noodzakelijk is voor bedrijfsvoering. Daarbij dient aangetoond te worden dat het woon- en leefklimaat van een dergelijke woning voldoet aan de wettelijke vereisten. Aan bovenstaande voorwaarden wordt niet voldaan, waardoor het toevoegen van (de mogelijkheid tot het bouwen van) een bedrijfswoning binnen dit bestemmingsplan niet tot de mogelijkheden behoort.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Aanpassing van artikel 14.2.2 in die zin, dat de maximale bouwoppervlakte wordt verhoogd tot 675 m².

3.24. Rooiseweg 19, 22 / Buntweg

Zienswijze

1. De bestemming van het perceel aan de Rooiseweg 19/Buntweg wijzigt van 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met de aanduiding 'handel in automaterialen en hobby-artikelen' naar 'detailhandel – kampeermiddelenbedrijf'. Dit betekent dat een significante verruiming van het gebruik/assortiment wordt toegestaan.
2. Gezien het feit dat ter plaatse van de Rooiseweg 19/Buntweg planologisch geen bedrijf kan worden gevestigd met detailhandel assortiment betekent dat er sprake is van een nieuwvestiging.
3. De toegestane planologische verruiming zullen mogelijk ten koste gaan van winkels in het wijkcentra en in het centrum van Schijndel. Dit is strijdig met de detailhandelsvisie.
4. Nieuwvestiging van (boven)regionale aanbieders dienen conform de Detailhandelsvisie te worden doorverwezen naar Uden en Veghel.
5. Nabij de Rooiseweg 19/22 ligt een gebied aangeduid als 'kerngebied groenblauw'. Het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied houdt hier onvoldoende rekening mee, omdat de bedrijfsactiviteiten en nevenactiviteiten ter plaatse van de Rooiseweg 19/22 niet samengaan met de ter plaatse aanwezige waarden.
6. Een verdere uitbreiding van het bedrijf aan de Rooiseweg 19/22 betekent de verdere ontwikkeling van een bovenregionale voorziening. Dit is strijdig met de provinciale Structuurvisie.
7. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling (door nieuwvestiging van detailhandel en een verdere groei van kampeermiddelen). De verschillende functies tezamen van het bedrijf aan de Rooiseweg 19/22 zijn aan te duiden als een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verdere uitbreiding van het bedrijf aan de Rooiseweg 19/22 is aan te duiden als stedelijke ontwikkeling.
8. De verantwoording van het bestemmingsplan moet aantonen dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de uitbreiding van het bedrijf aan de Rooiseweg 19/22 te situeren binnen bestaand stedelijk gebied. Deze verantwoording ontbreekt.
9. De locatie van het bedrijf aan de Rooiseweg 19/22 is aan te merken als een bedrijventerrein. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet daarmee in een uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit is onvoldoende verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.
10. De stedelijke ontwikkeling sluit niet aan bij bestaand stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Daarnaast blijkt niet dat rekening is gehouden met stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting, waardoor het plan strijdig is met de Vr.
11. Het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied betekent een uitbreiding voor het bedrijf aan de Rooiseweg 19/22 met meer dan 5.000 m², dit is niet verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.
12. De waterloop grenzend aan het perceel aan de Rooiseweg 22 is aangeduid als 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone' en als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. In het ontwerp bestemmingsplan zijn onvoldoende regels opgenomen om te voorkomen dat het betreffende gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. Voor 'zoekgebieden behoud en herstel watersystemen' gelden ook regels.
13. Niet alleen de voorziene uitbreiding, maar ook de reeds bestaande activiteiten van de bedrijfsactiviteiten en bedrijfsbebouwing aan de Rooiseweg 19/22 zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is in de huidige situatie sprake van onaanvaardbare verkeerssituatie. De bestaande bedrijfsactiviteiten en bedrijfsbebouwing dienen te worden wegbestemd.
14. In artikel 11.2 laat een verdere uitbreiding van de bebouwing ter plaatse van de Rooiseweg 19/22 toe met circa 500 m². De bepaling omtrent de koppeling tussen bouwvlakken zou aangepast worden op basis van de Nota van Inspraak (artikel 11.1.2f). Dit is echter niet gebeurd. Artikel 11.2.8 biedt onvoldoende rechtszekerheid omdat niet exact duidelijk wat wel en niet is toegestaan (de indruk zou zo kunnen worden gewekt dat de gemeente zelf niet meer weet wat ze ooit heeft vergund).
15. Aldus het bedrijf aan de Rooiseweg 19/22 trekt het jaarlijks zo'n 700.000 bezoekers. De verkeersbelasting leidt tot onveiligheid en overlast.

16. In het plan MER is onvoldoende rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf aan de Rooiseweg 19/22.

Beantwoording

De (pro-forma) zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en de gronden van de zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van twee weken ingediend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1. Voor het perceel Rooiseweg 19/Buntweg 2 geldt op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 de bestemming 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met nadere aanduiding 'handel in automaterialen en hobbyartikelen'. Beide begrippen 'automaterialen' en hobbyartikelen' zijn in het bestemmingsplan niet nader omschreven. Dat betekent dat op basis van de geldende bestemming ter plaatse handel in een breed scala van materialen voor auto's en hobby's kan plaatsvinden. Op grond van de bestemming 'detailhandel – kampeermiddelenbedrijf', zoals opgenomen in het ontwerpplan kan detailhandel plaatsvinden in kampeermiddelen, kampeer-, sport- en recreatieartikelen. Naar het oordeel van het gemeentebestuur betekent de nieuwe bestemming geen verruiming van het gebruik c.q. het assortiment.
2. Zoals onder punt 1 vermeld behelst de geldende bestemming 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met nadere aanduiding 'handel in automaterialen en hobbyartikelen'. In artikel 11.1.3. van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 worden verschillende vormen van niet-agrarische bedrijven genoemd, zoals deze met dat bestemmingsplan positief worden bestemd. In artikel 11.1.3. wordt onderscheid gemaakt in handel en in groothandel. Dus waar handel wordt genoemd betreft het geen groothandel, maar juist detailhandel. Tot voor enkele jaren was op het adres Rooiseweg 19/Buntweg 2 een winkel/detailhandel gevestigd in automaterialen en hobbyartikelen. Er is dus geen sprake van een nieuwvestiging van detailhandel.
3. Zoals hiervoor onder punt 1 al gemotiveerd is weergegeven is er geen sprake van een planologische verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Overigens was Campingsport al op het adres Rooiseweg 19/Buntweg 2 gevestigd ten tijde van de vaststelling van de detailhandelsvisie. Voor zover bekend heeft er zich bij de overname van de (detail)handel in automaterialen op het adres Rooiseweg 19/Buntweg 2 louter een cosmetische wijziging voorgedaan. In hoofdzaak vindt daar nog steeds de verkoop van automaterialen plaats nu aangevuld met (inbouw)onderdelen van campers en dergelijke.

In het licht van deze cosmetische wijziging is er aanleiding om de geldende bestemming, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2000, te handhaven. Door het leggen van een relatie tussen Rooiseweg 22 en Rooiseweg 19/Buntweg 2 worden voor Rooiseweg 19/Buntweg 2 ruimere bouw mogelijkheden geboden ten aanzien van goot en nokhoogte van de bebouwing. Landschappelijk is dat een ongewenste ontwikkeling. Het bestemmingsplan zal daarom ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden in die zin, dat de aanduiding 'relatie' wordt verwijderd en dat de bestemming voor Rooiseweg 19/Buntweg 2 wordt vastgesteld overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

4. Nu er op het adres Rooiseweg 19/Buntweg 2 geen sprake is van een nieuwvestiging en voor dat perceel in het vast te stellen bestemmingsplan de geldende bestemming wordt gehandhaafd geldt er geen verplichting voor een doorverwijzing naar Uden en Veghel.
5. In de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is de zogenoemde scheidingsloop, die ligt nabij Rooiseweg 19/22, aangeduid als kerngebied groenblauw. De provinciale structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2012. Op de bij deze verordening behorende kaarten is er voor de gronden die in de structuurvisie zijn aangeduid als 'kerngebied groenblauw' een besluitvlak 'zoekgebied ecologische verbindingzone' opgenomen.

Aan de Rooiseweg hebben we evenwel te maken met een al jaren bestaande situatie, derhalve een groot parkeerterrein nabij de waterloop. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is overwegend conserverend van aard. Zo wordt ook voor Rooiseweg 19/22 in groten lijnen de bestaande planologische situatie vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Nu er geen sprake is van een ontwikkelingsplan en de mogelijke toekomstige functie van de waterloop als ecologische verbindingzone niet meer of minder wordt belemmerd voert het te ver om op het functioneren van de waterloop als ecologische verbindingzone in te gaan.

6. Zoals hier onder punt 3 is vermeld heeft er zich voor wat betreft Rooiseweg 19/Buntweg 2 slechts een cosmetische wijziging voorgedaan. Op genoemd adres vindt in hoofdzaak nog immer de verkoop van automaterialen plaats nu aangevuld met materialen voor campers, kampeerauto en andere kampeermiddelen.

Zoals hiervoor is opgemerkt wordt het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd, zodanig dat de geldende bestemming voor Rooiseweg 19/Buntweg 2 wordt gehandhaafd.

De Structuurvisie waarop reclamant doelt richt zich op nieuwe ontwikkelingen van bovenregionale voorzieningen. De structuurvisie is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. In artikel 3.10 is vastgelegd dat een bestemmingsplan kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een winkelconcentratiegebied of leisurevoorziening tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionaal winkelconcentratiegebied of een bovenregionale leisurevoorziening. Het betreft hier een bestaande voorziening. Gezien het aantal bezoekers van 700.000 bezoekers dat reclamant in zijn zienswijzen aanhaalt, is er geen sprake van een bovenregionaal winkelvoorziening, gelet op artikel 3.10 tweede lid.

7. Zoals hiervoor is gemotiveerd is er geen sprake van nieuwvestiging en is er planologisch geen sprake van een uitbreiding van het gebruik c.q. het assortiment. Er is om die reden dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. In het vast te stellen bestemmingsplan zal de locatie Rooiseweg 19/Buntweg 2 geen onderdeel uitmaken van Campingsport De Wit. Van een stedelijke ontwikkeling is derhalve geen sprake.
8. Nu er geen sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling behoeft er geen uitgebreide verantwoording te worden gegeven, zoals reclamant stelt.
9. Gezien de bestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en de daar vastgelegd begrenzingen, die in het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd is er geen sprake van een nieuw bedrijventerrein, noch van een uitbreiding van een bedrijventerrein.
10. Aangezien er geen sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling, maar slechts van een conserverend bestemmingsplan, waarin in grote lijnen de bestaande planologische situatie worden vastgelegd is er geen noodzaak voor nadere planologische onderbouwing. Het plan is om die reden niet in strijd met de Verordening ruimte.
11. Voor Rooiseweg 22 en voor Rooiseweg 19/Buntweg 2 zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 bestemmingsvlakken vastgelegd. De begrenzing van deze bestemmingsvlakken zijn in het ontwerpplan aangehouden. Daarom is lid 2 van artikel 3.8 Vr van toepassing. Het betreft bestaande terreinen.
12. Zie wat onder punt 5 is vermeld.
13. Het gaat hier om bestaande functies en wanneer er geen plannen zijn om deze functies te doen beëindigen moeten deze positief worden bestemd. Het ontwerpplan voldoet hierdoor juist wel aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' en het voorgaande betekent dat de bestaande functies niet mag worden wegbestemd.
De verkeerssituatie betreft een al jaren bestaande situatie. De wegbeheerder, de provincie, heeft onderzoek gedaan en acht het nemen van maatregelen niet noodzakelijk.
14. Zoals hiervoor onder punt 3 is opgemerkt zal het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan worden gewijzigd in die zin, dat de aanduiding 'relatie tussen de bestemmingsvlakken voor Rooiseweg 22 en Rooiseweg 19/Buntweg 2 wordt verwijderd en wordt een nieuw artikel in de regels ingevoegd voor de bestemming 'Detailhandel – Automaterialen en hobby-artikelen'. De regels voor deze bestemming zullen in grote lijnen gelijk luidend zijn aan die voor de geldende bestemming.
De regels voor Rooiseweg 22 zullen nader worden overwogen, dit in relatie tot het verwijderen van de aanduiding 'relatie' tussen de beide bestemmingsvlakken.
15. Zie wat onder punt 13 is vermeld.
16. Er is geen sprake van een ontwikkeling. Er is dus geen toename van de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf te verwachten.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'relatie' tussen de bestemmingsvlakken van Rooiseweg 22 en Rooiseweg 19/Buntweg 2 verwijderd.
- De bestemming van het perceel Rooiseweg 19/Buntweg 2 wordt gewijzigd in 'Detailhandel – Automaterialen en hobby-artikelen'.
- De regels van artikel 11 worden gewijzigd vanwege het verwijderen van de relatie tussen Rooiseweg 22 en Rooiseweg 19/Buntweg 2.

- In de regels wordt een nieuw artikel ingevoegd voor de bestemming 'Detailhandel – Automaterialen en hobbyartikelen'. Deze regels zijn in grote lijnen gelijk aan de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000 van de bestemming Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven met de aanduiding 'handel in automaterialen en hobby-artikelen'.

3.25. Lieseind 1

Zienswijze

Reclamant exploiteert ter plaatse van het perceel aan het Lieseind 1 een zorgboerderij. De bestaande zorgboerderij is niet positief bestemd. Reclamant verzoekt de nevenactiviteit zorg positief te bestemmen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reclamant heeft reeds een aanvraag 'omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' bij de gemeente ingediend. Lopende deze procedure dient de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Indien c.q. zodra blijkt dat het plan haalbaar is kan de planologische procedure in gang worden gezet.

In de Nota van Uitgangspunten is voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied is beschreven onder welke voorwaarden particuliere initiatieven meegenomen konden worden. Omdat de procedure van reclamant nog niets is afgerond, is deze niet positief bestemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

3.26. Hoeves 11

Zienswijze

1. Reclamant verzoekt de woonbestemming aan te passen op basis van de eigendomssituatie.
2. Reclamant verzoekt het bouwvlak samen te laten vallen met het bestemmingsvlak.
3. Ter plaatse van het perceel van reclamant is een bestaande schuur aanwezig. Deze valt momenteel onder het overgangsrecht. Reclamant verzoekt de schuur ditmaal positief te bestemmen, omdat een bouwwerk niet tweemaal onder het overgangsrecht mag vallen.
4. Reclamant wenst een schuur van 52 m² op te richten, welke niet binnen de reguliere 100 m² aan bijgebouwen valt (zodat in totaal 152 m² aan bijgebouwen kan worden opgericht).
5. Reclamant is van mening dat het perceel ter plaatse van de Veghelsedijk 27 te ruim is ingetekend. Het bouwvlak komt niet overeen met de feitelijke situatie ter plaatse.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Het bouwvlak van inspreker uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening 2008' voldoet mede dankzij de ruilverkaveling niet meer aan de feitelijke situatie ter plaatse. Het bestemmingsvlak is in het ontwerpplan wel aangepast ten opzichte van het voorontwerp, maar onvoldoende. Het bestemmingsvlak wordt alsnog aangepast aan de huidige situatie.
2. Ter plaatse van het perceel van reclamant valt het bouwvlak samen met de bestemmingsgrens. Dit betekent dat de gehele woonbestemming bruikbaar is als bouwvlak (uitgezonderd 5 meter tot de bestemmingsgrens).
3. De bestaande schuur is niet onder het overgangsrecht geplaatst. Bestaande legale bebouwing mag behouden blijven. Op deze bebouwing is artikel 25.2.8 (Afwijkingenregeling) van toepassing. Wel is bij beoordeling van deze zienswijze vastgesteld dat ter plaatse een derde bijgebouw is opgericht met een oppervlakte van ruim 50 m², terwijl voor vergunningvrije bouwwerken een oppervlakte van maximaal 30 m² is toegestaan.
4. Als reclamant een nieuw bijgebouw wil oprichten kan daarvoor een omgevingsvergunning worden ingediend. Aan de hand van die aanvraag zullen de mogelijkheden tot afwijking van het bestemmingsplan

op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden nagegaan. Het is niet gewenst om ruimere bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen.

5. Het bestemmingsvlak voor het perceel aan de Veghelsedijk 27 is conform het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 ingetekend. De bestaande rechten worden gerespecteerd, dit betekent dat de woonbestemming niet zal worden aangepast.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel aan de Hoeves 11 wordt in noordelijke en oostelijke richting vergroot.

3.27. Woudseweg ongenummerd

Zienswijze

Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf en bezit verschillende percelen tussen de Woudseweg en de provinciale weg (N617).

1. Ter plaatse van (enkele van) de percelen is de aanduiding 'Wro-zone – omgevingsvergunning steilrand' opgenomen. Reclamant geeft aan dat deze steilranden in het veld niet (meer) aanwezig zijn en verzoekt de aanduiding te verwijderen.
2. Ter plaatse van de percelen van reclamant is de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' opgenomen. Dit leidt tot beperkingen van het huidige agrarische gebruik.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen steilranden (conform het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008) zijn vergeleken met het (ontwerp) Erfgoedbeleid. Uit deze analyse is gebleken geen van de in 2008 aangeduide steilranden daadwerkelijk cultuurhistorisch waardevol zijn. Op basis hiervan worden de steilranden uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied verwijderd.
2. Ter plaatse van 'Wro-zone – ecologische verbindingzone' is opgenomen dat er geen werken en werkzaamheden mogen plaatsvinden die een eventueel toekomstig gebruik als watersysteem of ecologische verbindingzone onmogelijk maken. Normale agrarische bedrijfsvoering valt daar niet onder en deze bepaling in het ontwerp bestemmingsplan levert dus geen verregaande beperking op voor de agrarische bedrijfsvoering.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- De 'Wro-zone – omgevingsvergunning steilrand' wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.

3.28. Nonnenbos 6

Zienswijze

Reclamant exploiteert ter plaatse van het Nonnenbos 6 een agrarisch bedrijf. Het bouwvlak van het perceel valt binnen het Landbouwonwikkelingsgebied. Aan de gronden van reclamant zijn drie verschillende archeologische dubbelbestemmingen toegekend.

1. Reclamant is van mening dat het archeologische beleid onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd is.
2. Reclamant verzoekt voor zijn percelen met de bestemming WR-A3 de bestemming WR-A4 of WR-A5 op te nemen. De gronden zijn in het verleden namelijk tot een diepte van 70 centimeter gewoeld.
3. Reclamant is van mening dat, in tegenstelling tot hetgeen in het plan is vermeld, normaal agrarisch grondgebruik werkzaamheden beslaan welke dieper dan 30 centimeter plaatsvinden.

4. Alle gronden van reclamant zijn in het verleden dieper bewerkt dan 60 centimeter.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Ter uitvoering van de Monumentenwet 1988 moeten archeologische monumenten worden beschermd. In het kader van het Beleidsplan Erfgoed Schijndel is onderzoek gedaan naar plaatsen waar archeologische monumenten kunnen worden verwacht. Dat heeft geleid tot het ontwerp Beleidsplan Erfgoed Schijndel met de kaartbijlage 'Archeologische beleidskaart', dat naar verwachting voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

Ten aanzien van archeologische waarden heeft dat geleid tot een verdeling van het plangebied in een zevental zones, van zones waarbinnen een zeer hoge verwachting bestaat op het aantreffen van archeologische monumenten (archeologische monumenten en gebieden van archeologische waarden) tot zones/gebieden zonder archeologische verwachting. Voor elk gebied/zone worden specifieke regels in het plan voorgesteld. Bij deze regels is specifiek aandacht geschonken aan het normale agrarische bodemgebruik. Dat gebruik moet kunnen plaatsvinden zonder voorafgaande vergunningplicht. Onder normaal agrarisch gebruik worden werkzaamheden verstaan die jaarlijks of meermaals per jaar worden uitgevoerd tot een diepte van maximaal 30 centimeter onder het maaiveld. Ingrepen dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld zijn in vergelijking met normale onderhoudswerkzaamheden zwaarder van aard en vinden minder frequent plaats. Verder zijn deze werkzaamheden erop gericht de cultuurhistorische bodemomstandigheden te wijzigen en kunnen zij dus aanzienlijke gevolgen hebben voor de verwachte archeologische waarden.

2. Bij de totstandkoming van het Erfgoedbeleid is de ZLTO betrokken geweest en is de kans geboden om aan te tonen welke gronden in het verleden reeds verstoord zijn (qua archeologisch resten). Hierbij zijn alleen percelen doorgegeven waar in het verleden drainage is aangelegd en is voor het overige geen gebruik van gemaakt. Binnen het plan zijn mogelijkheden opgenomen om de archeologische dubbelbestemming te wijzigen of te verwijderen. Voorwaarde is dat wordt aangetoond dat door de gewenste werkzaamheden (potentiële) archeologische waarden niet worden verstoord, bijvoorbeeld omdat de gronden in het verleden reeds zijn verstoord.

In het bestemmingsplan worden mogelijkheden opgenomen om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te verwijderen en om de bewerkingsdiepte aan te passen. In navolging andere gemeenten wordt gekozen voor een praktische aanpak: gedurende 3 maanden krijgen grondeigenaren de kans om bewijsstukken aan te leveren voor het vaststellen van een grotere bewerkingsdiepte. Vervolgens kan via één procedure voor de verschillende percelen een gewijzigde diepte worden vastgesteld.

3. Onder 'normaal agrarisch gebruik' verstaat het gemeentebestuur werkzaamheden die jaarlijks of meermaals per jaar door de gebruiker worden uitgevoerd. De ingrepen benoemd door reclamant (ploegen dieper dan 30 cm, zaaien dieper dan 30 cm, diepwoelen) zijn in vergelijking met normale onderhoudswerken zwaarder van aard en vinden minder frequent plaats. Verder zijn deze werkzaamheden erop gericht de cultuurhistorische bodemomstandigheden te wijzigen en kunnen zij aldus aanzienlijke gevolgen hebben voor de verwachte archeologische waarden.
4. Reclamant is in de gelegenheid om aan te tonen dat er op zijn gronden geen sprake meer is van onverstoorde archeologische waarden. Op basis van dat onderzoek kan de bestemming 'Waarde - Archeologie' worden gewijzigd. Zie ook de beantwoording onder punt 2.

3.29. Buxtelseweg 8

Zienswijze

Ter plaatse van de Buxtelseweg 8 is de agrarische bestemming vervangen door een woonbestemming. Reclamant verzoekt ter plaatse van het perceel de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' op te nemen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de feitelijke situatie vastgelegd dient te worden. Omdat er ter plaatse van de Boxtelseweg 8 geen actief agrarisch bedrijf (meer) aanwezig is, is de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Ter plaatse van het perceel aan de Boxtelseweg 8 is voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' wordt daarom, conform het verzoek van reclamant, opgenomen.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van het perceel aan de Boxtelseweg 8 wordt de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' opgenomen.

3.30. Achterste Hermalen 7

Zienswijze

Reclamant is sinds kort eigenaar van het perceel aan de Achterste Hermalen 7. Ter plaatse is de agrarische bestemming vervangen door een woonbestemming. Reclamant verzoekt de agrarische bestemming opnieuw toe te kennen, omdat reclamant in de toekomst bedrijfsmatige activiteiten wenst uit te voeren.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de feitelijke situatie vastgelegd dient te worden. Omdat er ter plaatse van de Achterste Hermalen 7 geen actief agrarisch bedrijf (meer) aanwezig is, is de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Het is binnen de regels van het bestemmingsplan mogelijk om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen' of niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Andersom is niet mogelijk. Om tegemoet te komen aan het verzoek van reclamant wordt de agrarische bestemming behouden.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van het perceel aan de Achterste Hermalen 7 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een agrarisch bouwvlak.

3.31. Eerdsebaan 25A

Zienswijze

Reclamant verzoekt de bedrijfswoning aan de Eerdsebaan 25A te bestemmen tot reguliere woning. Dit om eventuele handhavingzaken in de toekomst te voorkomen.

1. Reclamant stelt voor om de woning aan de Eerdsebaan 25A conform de bestaande situatie tot 'Wonen' te bestemmen. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming kan worden toegevoegd dat geen bedrijfswoning is toegestaan.
2. Er wordt niet voldaan aan de VNG-richtlijn van 50 meter ten aanzien van geluidsoverlast. Reclamant geeft aan dat in het verleden een akoestisch onderzoek is uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de bedrijfswoning geen geluidsoverlast ondervindt. De grondslag hiervoor is dat in het verleden de benodigde voorzieningen zijn getroffen, waardoor een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De woning aan de Eerdsebaan 25A heeft tot op heden altijd onderdeel uitgemaakt van de inrichting.

1. Uit de gemeentelijke gegevens blijkt dat de woning op het moment niet bewoond wordt. Dit betekent dat er feitelijk geen sprake is van een burgerwoning. Gezien de situering van de woning bij (de toegang tot) het bedrijf en de ligging van het buitenterrein bij de woning ten opzichte van het bedrijfsterrein is het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet passend om de woning als burgerwoning te bestemmen.
2. Op 7 juni 1999 is akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de verlening van de milieuvergunning. Hierbij is niet beoordeeld of ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning (Eerdsebaan 25A) sprake was van geluidhinder. Hier was destijds namelijk geen aanleiding toe omdat de woning onderdeel uitmaakte van de inrichting. Uit het onderzoek bleek dat voorzieningen moesten worden getroffen om te voldoen aan de gestelde geluidvoorschriften. De te treffen voorzieningen waren afgestemd op de destijds aanwezige woningen van derden. Om Eerdsebaan 25A als burgerwoning te kunnen bestemmen, dient onderbouwd te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor dient in ieder geval de akoestische situatie opnieuw beoordeeld te worden. Dit betekent dat de woning aan de Eerdsebaan 25A in het bestemmingsplan Landelijk Gebied niet bestemd kan worden tot 'Wonen'.

3.32. Rooiseweg 19, 22 / Buntweg

Zienswijze

Ter plaatse van het perceel van reclamant is sinds 1989 in de loop der tijd een illegale situatie ontstaan ten aanzien van het oppervlak aan specifiek genoemde detailhandelsactiviteiten in voorgaande bestemmingsplannen en het vigerende bestemmingsplan. De afgelopen 25 jaar is de branchering ongewijzigd gebleven (kampeermiddelen, kampeerartikelen, sportartikelen, recreatieartikelen en tuinmeubels). De gemeente wist, kon weten en behoorde te weten dat ter plaatse sprake was van strijdig gebruik. Reclamant verzoekt de gemeente om de bestaande situatie te legaliseren. Daarbij verzoekt Reclamant om de bouwregels aan te passen zodat het bouwplan uit een ontwerp omgevingsvergunning in de bouwregels mogelijk wordt gemaakt. Hiertoe worden een aantal concrete voorstellen gedaan om de regels van het bestemmingsplan aan te passen:

1. In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 was een overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding en hiermee in strijd is mag worden voortgezet.
2. In 2004 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor vervanging en uitbreiding van bebouwing. In de ruimtelijke onderbouwing is over feitelijk gebruik gemeld de verkoop van tenten, textiel- en sportartikelen, tuinmeubelen en accessoires, alsmede dat het bedrijf zich presenteert als een compleet caravan-, kampeer- en outdoorcentrum. Op de bij de bouwaanvraag behorende tekeningen CSW-9823/86 DO-01 en CSW 9823-88 BT01 is qua (bestaand) gebruik vermeld 'camping' en 'sport'. Met het verlenen van de gevraagde bouwvergunning en vrijstelling heeft de gemeente impliciet ingestemd met het feitelijk gebruik.
3. In 2008 heeft de gemeente het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 vastgesteld. Dat plan behelst een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 op onderdelen. De gemeente heeft er op dat moment voor gekozen om het van de bestemmingsplanregels afwijkende gebruik te negeren en niet te legaliseren.
4. In 2012 heeft reclamant een omgevingsvergunning aangevraagd voor een upgradering van de bestaande bebouwing. Over de vergunningsaanvraag is een zienswijze ingediend, die zich nadrukkelijk richt op het bestaande gebruik dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Feitelijk kan deze zienswijze worden gezien als een verzoek tot handhaving c.q. verplichting tot legalisatie.
5. In het ontwerpbestemmingsplan is niet overgegaan tot een begin van legalisatie van de bestaande toestand, omdat worden opnieuw de oude gebruiksvoorschriften gehanteerd. Daarmee ontkent de gemeente niet alleen de reeds jaren bestaande en bekend zijnde situatie, maar geeft de gemeente tevens aan, dat ze de bestaande toestand niet wil legaliseren. Gevraagd wordt om de bestaande situatie alsnog in het bestemmingsplan Landelijk Gebied te legaliseren.
6. Reclamant wenst de bestemming 'Detailhandel – Kampeermiddelenbedrijf' te wijzigen in 'Detailhandel – Kampeer-, Sport- en vrijetijdcentrum' te wijzigen.
7. De gronden zouden bestemd moeten worden voor een bedrijf in kampeermiddelen en –artikelen, sport-, recreatie- en outdoor artikelen en tuinmeubilair.

8. Reclamant verzoekt de definiëring van kampeerartikelen en sport- en recreatieartikelen te verwijderen c.q. onder te brengen in de begripsomschrijvingen.
9. Reclamant verzoekt detailhandel in sportartikelen, recreatieartikelen en outdoorartikelen te begrenzen op maximaal 2.500 m². Daarbij wordt aangegeven dat het aandeel sportartikelen in de feitelijke situatie begrensd is gebleven op 800 m².
10. Reclamant verzoekt de parkeernorm (nu 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte) te wijzigen naar 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
11. Reclamant verzoekt het maximale oppervlak aan bebouwing aan de Rooiseweg 22 te vergroten tot 13.500 m².
12. Reclamant verzoekt de maximale goot- en nokhoogte vast te stellen op 12 meter en daarnaast de bepalingen omtrent de dakhelling te verwijderen.
13. Reclamant verzoekt de afstand tot de bestemmingsgrens voor de noordelijke bestemmingsgrens terug te brengen naar 0 meter (in plaats van 5 meter).

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In 1989 heeft het toenmalig gemeentebestuur medewerking verleend aan een belangrijke uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het adres Rooiseweg 22. Ten tijde van het vrijstellingsbesluit golden voor het perceel Rooiseweg 22 op basis van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 24 juni 1983, de bestemmingen 'Burgerwoning', 'Kampeer- en recreatie-artikelenbedrijf' en 'Caravanhandel'. Met de in 1989 verleende vrijstelling en de daarvoor met reclamant gesloten overeenkomst is aan reclamant ruimte en duidelijkheid geboden voor de ontwikkeling van het bedrijf. In december 2001 is het bestemmingsplan Buitengebied 2000 vastgesteld, waarin voor de bestemming van het perceel Rooiseweg 22 is aangehouden de inhoud van de in 1989 gesloten overeenkomst. Bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 in 2008 is het perceel Rooiseweg 22 niet meegenomen.

Reclamant maakt nu naar het gemeentebestuur het verwijt, dat het bestuur wist of in ieder geval kon weten, dat het bedrijf van reclamant in afwijking van de geldende bestemming werd uitgeoefend. Reclamant onderbouwt die stelling alleen voor de planherziening van 2008, maar maakt op geen enkele manier duidelijk hoe het gemeentebestuur in 2000/2001 wist of kon weten dat reclamant in afwijking van de in 1989 gemaakte afspraken zijn bedrijf uitoefende. Reclamant is van oordeel dat hij in de uitoefening van zijn bedrijf wordt belemmerd nu in het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgehouden aan de bestemming en daarbij behorende voorschriften/regels, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2000.

Het bestuur is van mening, dat het juist reclamant 's verantwoordelijkheid is en is geweest om zorg te dragen voor de omstandigheden, waarbinnen hij zijn steeds groeiende bedrijf optimaal kan uitoefenen. In 2000/2001, noch in 2008 heeft reclamant aandacht gevraagd voor de bestemming van zijn bedrijf in de betrokken bestemmingsplannen. Zelfs naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft reclamant geen aanleiding gezien om via een inspraakreactie aandacht te vragen voor een correcte bestemming van zijn bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan.

Op grond van vaste jurisprudentie moet worden vastgesteld dat burgers en bedrijven niet automatisch het recht hebben dat strijdig gebruik bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan wordt gelegaliseerd. Het gemeentebestuur moet op dat moment een afweging maken tussen legaliseren, handhaven van de geldende bestemmingsplan of een tussenoplossing, die gericht is op beëindiging van het strijdig gebruik. Uitgangspunt bij de uiteindelijke keuze die het gemeentebestuur moet maken is of de vast te stellen bestemming en de daarbij behorende regels getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsvisie vastgesteld. Daarin is het ruimtelijk beleid over detailhandel integraal geactualiseerd. De hoofdambitie is het behoud van een duurzame detailhandelsstructuur voor de inwoners van Schijndel en de omliggende regio. Op hoofdlijnen gaat de visie uit van concentratie in het centrum van Schijndel en consolidatie van de detailhandel in de overige winkelgebieden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het centrum, de wijkwinkelcentrum- en buurtondersteunende clusters, verspreide detailhandelsvoorzieningen en de zogenaamde perifere detailhandel. Waar in de detailhandelsvisie wordt gesproken over perifere detailhandelsvestigingen betreft het detailhandel in volumineuze branches met een lokaal verzorgend karakter.

Het bedrijf van reclamant is in de Detailhandelsvisie afzonderlijk vermeld vanwege het specifieke assortiment dat complementair is aan het aanbod elders in Schijndel en het aantrekken van publiek uit een grote regio vanwege het zeer grote aanbod kampeerartikelen en tenten. Het bedrijf van reclamant is aangemerkt als imagoversterkend bedrijf voor Schijndel.

Binnen de Detailhandelsvisie heeft de locatie van het bedrijf van reclamant de positie als speciaal winkelgebied. Als beleidskader is in betrokken visie nog vastgelegd, dat uitbreiding van de winkel van reclamant alleen is toegestaan voor de sector camping/kampeerartikelen.

De plannen die reclamant heeft en waaraan het gemeentebestuur medewerking wenst te verlenen betreffen geen grootschalige ontwikkelingen van perifere detailhandel, zoals de ontwikkeling van zogenaamde megamalls, met ruimtelijke effecten die het landelijk of provinciaal beleid raken. Het bedrijf van reclamant is en blijft een solitaire vestiging van grootschalige detailhandel op een perifere locatie waarvoor de gemeente een lokale keuze kan en mag maken. Het gemeentebestuur staat voor een beleid dat op een verantwoorde wijze ruimte biedt aan initiatieven in de detailhandelssector. Daarbij wordt uiteraard getoetst in hoeverre de ontwikkelingen ruimtelijk al dan niet tot onacceptabele ontwikkelingen leiden. Onacceptabel zijn bijvoorbeeld ontwikkelingen, die tot gevolg hebben dat de bestaande detailhandelsvoorzieningen elders in de gemeente en meer specifiek in het centrum worden ontwricht. Het tegengaan van autonome ontwikkelingen en maatschappelijke trends op het gebied van detailhandel kan niet het doel zijn van het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Bij het maken van planologische keuzes moeten niet alleen ruimtelijke argumenten worden gewogen, maar ook de andere effecten, zoals economische. De plannen van reclamant voor upgrading van de bebouwing op het adres Rooiseweg 22 hebben aantoonbaar sociaal-economisch positieve effecten en dragen bij aan de kwaliteit van Schijndel.

Bij de groeirimte die het bedrijf vraagt gaat het niet alleen om de omvang van het bedrijf, maar ook om de breedte van het assortiment dat wordt gevoerd. Zorgpunt daarbij is in de praktijk bij veel van de grootschalige bedrijven in de periferie de branchevervaging. Een zwaarwegend aandachtspunt bij de ontwikkelingen van het bedrijf van reclamant is het behoud van de kernactiviteit, waar het zijn regionale functie aan ontleent. Het gemeentebestuur wil het bedrijf ruimte bieden ten aanzien van het te voeren assortiment met waarborgen dat het bedrijf zijn kernactiviteit blijft behouden. Kernactiviteit van het bedrijf van reclamant is voor het gemeentebestuur de verkoop van kampeermiddelen en -artikelen.

Reclamant verzoekt in de zienswijzen om de bestemming te wijzigen van 'Detailhandel – Kampeermiddelenbedrijf' in 'Detailhandel – kampeer, sport- en vrijetijdscentrum'. Volgens de door reclamant voorgestelde bestemmingsomschrijving gaat het daarbij om een bedrijf in kampeermiddelen en -artikelen, sport-, recreatie- en outdoor artikelen en tuinmeubilair. Vanwege de landelijk gehanteerde branche-indeling van detailhandelsbedrijven en het door reclamant gevoerde assortiment van artikelen kan het detailhandelsbedrijf van reclamant niet in een enkele branchegroep of hoofdbranche worden gevat. Derhalve ligt een keuze voor een specifieke benaming met begripsomschrijving voor de hand om enerzijds de kernactiviteit te duiden en anderzijds binnen de verdere omschrijving het bedrijf ruimte te bieden voor ontwikkelingen en het volgen c.q. invulling geven van maatschappelijke trends.

De noodzakelijke begripsomschrijvingen zullen daarbij overeenkomstig de bijlage SVBP 2012 van de Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2012 worden opgenomen in artikel 1 'Begrippen'. Het bestemmingsplan zal daarom ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd zoals hierna bij '*wijzigingen*' is vermeld.

Reclamant verzoekt in zijn zienswijzen verder om aanpassing van de regels op de volgende punten:

- Parkeernorm;
- Bebouwde oppervlakte;
- Maximale goot- en bouwhoogte;
- Afstand tot de noordelijke bestemmingsgrens.

10. In het ontwerpplan wordt overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied 2000 een parkeernorm gehanteerd van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Reclamant stelt een gedifferentieerde parkeernorm voor naar aard van de te verkopen artikelen.

Het toepassen van een differentiatie qua parkeernormen is in het algemeen voorstelbaar. Een dergelijke differentiatie kan/mag niet worden toegepast als het hoofddoel voor het trekken van bezoekers is de branche waarvoor de hoogste parkeernorm geldt. In dat geval zou voor het geheel de hoogste norm moeten worden toegepast. Bovendien past een dergelijke gedifferentieerde parkeernorm naar het oordeel van het gemeentebestuur niet bij/binnen de ruimte die het gemeentebestuur aan reclamant wil bieden ten aanzien van het te voeren assortiment. Bij wijzigingen in het assortiment en de ruimte die daarvoor wordt ingenomen binnen de aanwezige bvo zal het aantal benodigde parkeerplaatsen wijzigen.

In het licht van de meest recente parkeernormen van CROW van oktober 2012 (Publicatie 317), de assortimenten die reclamant voert en de inrichting van het detailhandelsbedrijf acht het gemeentebestuur voldoende argumenten aanwezig om op termijn de parkeernorm van een outletcentrum te hanteren. Gezien de ruimte van de winkelvloeroppervlakte die thans nog wordt gebruikt voor volumineuze artikelen in de vorm van kampeermiddelen (vouwwagens en tenten) en tuinmeubelen past het niet om de parkeernorm van een outletcentrum, zoals genoemd in Publicatie 317, nu al te hanteren.

Het gemeentebestuur houdt om die reden vast aan de in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegde parkeernorm.

11. Gevraagd wordt om het maximum van de bebouwde oppervlakte te verhogen tot 13.500 m² om kleine uitbreidingen aan de hoofdbebouwing mogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan is over de bebouwde oppervlakte voor de beide locaties van het bedrijf van reclamant het volgende vermeld:

"11.2.2 Bebouwde oppervlakte

De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte is per locatie als volgt:

Buntweg 2: 1.550 m²;

Rooiseweg 19: 12.900 m²."

De locaties van het bedrijf zijn echter te duiden als:

- Rooiseweg 22;
- Rooiseweg 19/Buntweg 2.

De bestemmingsvlakken van beide locaties zijn voorzien van de aanduiding 'relatie'. Dat betekent dat er als het ware sprake is van één bestemmingsvlak. In het ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van de bebouwde oppervlakte sprake van een kennelijk verschrijving in die zin dat artikel 11.2.2. had moeten luiden:

Rooiseweg 19/Buntweg 2: 1.550 m²;

Rooiseweg 22: 12.900 m².

In verband met de aanduiding 'relatie' zijn de bouwregels over goot- en bouwhoogte van Rooiseweg 22 ook van toepassing op de locatie Rooiseweg 19/Buntweg 2. Het toepassen van deze bouwregels op laatstgenoemd adres is evenwel vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst. In verband daarmee komt de aanduiding 'relatie' in het vast te stellen bestemmingsplan te vervallen. Bovendien is de bestaande functie op het adres Rooiseweg 19/Buntweg 2, zijnde de detailhandel in automaterialen en in- en opbouwmaterialen voor caravans en campers, nauwelijks gewijzigd ten opzichte van het eerdere gebruik. De geldende bestemming met de aanduiding 'handel in automaterialen en hobby-artikelen' past nog steeds bij de huidige functie. Het bestemmingsplan wordt daarom ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd in die zin dat de geldende bestemming volgens bestemmingsplan Buitengebied 2000 wordt opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied

Voor wat betreft de zienswijze om de bebouwde oppervlakte van 12.900 m² voor Rooiseweg 22 te wijzigen in 13.500 m² wordt het volgende overwogen. Onder de bebouwde oppervlakte valt niet alleen de bestaande bedrijfsgebouwen, maar ook de aanwezige bedrijfswoningen en andere op het terrein aanwezige bebouwing, zoals dichte overkapping, verkooppunt van snacks en andere eetwaren. Deze bebouwing meegerekend bedraagt de bestaande bebouwing oppervlakte nu al 13.325 m². In verband met de plannen voor upgradatie van de bedrijfsbebouwing heeft reclamant een beeldkwaliteitsplan ingediend. Volgens dit beeldkwaliteitsplan komt de bedrijfswoning nabij de in-/uitgang van de winkel te vervallen, alsmede de daar aanwezige bebouwing in de

vorm van dichte overkapping en verkooppunt van snacks en andere eetwaren. Naar het oordeel van het gemeentebestuur past het niet om in het kader van de upgrading de betrokken bebouwing nabij de ingang van de winkel te handhaven. Binnen het pand is voldoende ruimte voor ondersteunende horeca aanwezig.

Het gemeentebestuur ziet daarom geen aanleiding om de bebouwde oppervlakte voor Rooiseweg 22 verder uit te breiden dan de bestaande oppervlakte van 13.325 m². De oppervlakte die vervalt door het verwijderen van de bedrijfswoning en de daarbij aanwezige genoemde bouwwerken voldoet in voldoende mate in de behoefte aan ruimte/oppervlakte voor kleinere aanpassingen aan het de hoofdbebouwing.

12. Reclamant verzoekt in het licht van zijn plannen voor upgrading van de bebouwing de goot- en bouwhoogte te vergroten tot 12 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, dat bedrijfsgebouwen een maximale goot- en nok hoogte mogen hebben van 6, respectievelijk 10 meter. Voor de gebouwen gelegen binnen het maatvoeringsvlak, zoals opgenomen op de verbeelding, geldt de aangegeven hoogtemaat als maximale goot- en nokhoogte. Deze afwijkende hoogtemaat geldt voor het bedrijfsgebouw, waarvoor in 2004 vrijstelling is verleend van het bestemmingsplan. Op de verbeelding staat de maat van 11 meter, terwijl vrijstelling is verleend voor een gebouw met een hoogte van 12 meter. Dit zal op de verbeelding worden aangepast. De plannen voor de upgrading behelzen een verhoging van goot- en bouwhoogte ter plaatse van de zuid- en westgevel van het bedrijfsgebouw.

Het gemeentebestuur is voornamelijk alleen bereid medewerking te verlenen aan het in 2012 ingediende bouwplan. Om die reden zal op de verbeelding het maatvoeringsvlak worden aangepast, zodat dit ook geldt voor de zuid- en westgevel; van het bedrijfsgebouw op het adres Rooiseweg 22.

13. Reclamant wijst er op dat de afstand van de bebouwing tot de noordelijke bestemmingsgrens niet voldoet aan de voorschreven afstand van 5 meter en verzoekt in verband daarmee de regels aan te passen.

In artikel 11.2.9. van het ontwerpbestemmingsplan (afwijkingenregeling) is een regeling opgenomen voor die gevallen dat bestaande legale bouwwerken afwijken van in het bestemmingsplan vastgelegd minimale of maximale maten. Voor die bouwwerken geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum. De bestaande afwijking van de regel van 5 meter van de bestemmingsgrens is derhalve al geregeld.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Verbeelding wordt gewijzigd waarbij de aanduiding 'relatie' tussen de bestemmingsvlakken Rooiseweg 19/Buntweg 2 en Rooiseweg 22 komt te vervallen.
- Verbeelding wordt gewijzigd waarbij de bestemming 'Detailhandel – Kampeermiddelenbedrijf' voor het bestemmingsvlak Rooiseweg 19/Buntweg 2 wordt gewijzigd in 'Detailhandel – Automaterialen en hobby-artikelen';
- Verbeelding wordt gewijzigd waarbij de bestemming 'Detailhandel – Kampeermiddelenbedrijf' voor het bestemmingsvlak Rooiseweg 22 wordt gewijzigd in 'Detailhandel - Vrijetijd buitenshuis';
- In de regels worden de regels van artikel 11 als volgt gewijzigd:

Artikel 11 Detailhandel –Vrijetijd-buitenshuis

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Detailhandel –Vrijetijd buitenshuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor een detailhandelsbedrijf in kampeermiddelen en – artikelen, sport-, recreatie- en outdoorartikelen, alsmede luxe tuinartikelen,

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en parkeer- en groenvoorzieningen en overeenkomstig de in 11.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

11.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 11.1.1:

a Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de volgende artikelen:

1. kampeermiddelen
2. kampeerartikelen;
3. sport-, recreatie- en outdoorartikelen;
4. luxe tuinartikelen,

Met dien verstande dat:

- *de detailhandel voor ten minste 60% van de totale winkelvloeroppervlakte bestaat uit detailhandel voor kampeermiddelen en kampeerartikelen en waarbij de omvang voor kampeermiddelen ten minste 40% van de totale winkelvloeroppervlakte bedraagt;*
- *dat de detailhandel in het assortiment sport-, recreatie- en outdoorartikelen of het assortiment luxe tuinartikelen elk niet meer ruimte mag beslaan dan 25% van de totale winkelvloeroppervlakte.*

b. Parkeerplaatsen

Binnen de grenzen van deze bestemming moet worden voorzien in een voldoende aantal parkeerplaatsen (parkeren op eigen terrein).

c. Bedrijfswoningen

Er zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan.

d. Ondergeschikte horeca

Ondergeschikte horeca is toegestaan met dien verstande dat de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m².

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

11.2.2 Bebouwde oppervlakte

De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte is: 13.325 m²

11.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. *de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;*
- b. *de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;*
- c. *de dakhelling bedraagt minimaal 20°;*
- d. *in afwijking van het bepaalde onder a, b en c geldt, voor de gebouwen gelegen binnen het maatvoeringsvak, de aangegeven hoogtemaat als maximale goot- en bouwhoogte;*
- e. *de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;*
- f. *de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.*

11.2.4 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. *er zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan;*
- b. *de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;*
- c. *de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;*
- d. *de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt maximaal 600 m³;*
- e. *de dakhelling bedraagt minimaal 12°;*
- f. *de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;*
- g. *de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.*

11.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal 1 bijgebouw per bedrijfswoning toegestaan;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- d. de bebouwde oppervlakte per bijgebouw bedraagt maximaal 45 m².
- e. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;
- f. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.

11.2.6 Andere bouwwerken binnen bouwvlak

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal:
 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- a. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m²;
- c. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
 1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van een overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 m.

11.2.7 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 11.2.4 onder d.

11.2.8 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

11.2.9 Parkeren

In geval van uitbreiding en/of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing moet worden onderbouwd dat binnen de grenzen van de bestemming op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn of worden gerealiseerd. Het parkeren dient te worden onderbouwd aan de hand van de van toepassing zijnde CROW-kengetallen, te weten publicatie 317, d.d. oktober 2012.

11.2.10 Afwijkingenregeling

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

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;*
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;*
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan;*
- d. De aanleg en de omvang van parkeergelegenheid, als dit noodzakelijk is ter voorkoming van onevenredige aantasting en belasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en ter waarborging van verkeers- en brandveiligheid en de eis van parkeren op eigen terrein.*

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.8 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;*
- b. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;*
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de oude bedrijfswoning.*

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Parkeren

Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt verstaan gebruik dan wel wijziging van gebruik van gronden of gebouwen, mits daarbij zeker is gesteld dat binnen de grenzen van de bestemming op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn of worden gerealiseerd. Het parkeren dient te worden onderbouwd aan de hand van de van toepassing zijnde CROW-kengetallen, te weten publicatie 317, d.d. oktober 2012.

11.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;*
- b. detailhandel in andere branches/assortimenten, zoals genoemd in artikel 11.1.2 onder a.;*
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;*
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;*
- e. het geplaatst houden van kampeermiddelen voor recreatief nachtverblijf;*

- f. een seksinrichting.
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. risicovolle inrichtingen;

de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt.

3.33. Venushoek 32

Zienswijze

Reclamant exploiteert aan de Venushoek 32 een agrarisch bedrijf. Ter plaatse is in het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' opgenomen. Reclamant heeft op 18 maart 2013 een aanvraag ingediend ten behoeve van het houden van vleeskalveren. Deze vallen onder de categorie 'intensieve veehouderij'. Reclamant verzoekt de aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In het bestemmingsplan is intensieve veehouderij als volgt gedefinieerd: "*agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij*". Volgens de geldende milieuvergunningen/-meldingen van reclamant mogen ter plaatse 250 vleesvarkens en 160 schapen worden gehouden.

De schapen worden nagenoeg het jaar rond buiten gehouden en worden alleen in de stallen gehuisvest tijdens de lammerperiode in het voorjaar. Op de locatie Venushoek 32 wordt het grootste deel van de bebouwing gebruikt voor het huisvesten van vleesvarkens. Gezien de definitie van 'intensieve veehouderij' ligt het voor de hand om de locatie alsnog aan te duiden als intensieve veehouderij. De locatie ligt binnen de reconstructiewet zone – verwevingsgebied. Gezien de afstanden ten opzichte van omliggende bebouwing vormt de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor het bouwvlak Venushoek 32 geen belemmering. Dit is overigens aangetoond bij verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu/ melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van het perceel Venushoek 32 wordt het agrarisch bouwvlak voorzien van de aanduiding (iv) voor intensieve veehouderij.

3.34. Leemputtenweg

Zienswijze

Reclamant wenst een aanpassing van de bestemming 'Sport' zodat (onder voorwaarden) een of meer schutsbomen mogelijk kan worden gemaakt.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reclamant is op dit moment met haar activiteiten gevestigd binnen de bebouwde kom en kan daar van haar buitenactiviteiten jeu de boules, kruisboogschieten en gewerschieten alleen de activiteiten jeu de boules uitoefenen. Reclamant is daarom op zoek naar een locatie waar binnen de veiligheidsvoorschriften voor kruisboog- en gewerschieten ook deze activiteiten veilig kunnen worden uitgeoefend. Deze activiteiten passen goed bij de functie 'sport', die op de terreinen rondom de Leemputtenweg worden uitgeoefend.

Ten behoeve van het kruisboog- en geweerschieten is het plaatsen van masten met hoogte van 13,5 meter voor kruisboog en 17,5 meter voor geweerschieten noodzakelijk. Aangezien op dit moment nog niet vaststaat op welke locatie reclamant zich definitief wil vestigen met haar activiteiten is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend om de gevraagde bouwmogelijkheden op te nemen via een afwijkingsbevoegdheid (omgevingsvergunning bouwen in afwijking van bouwregels).

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- In artikel 21 wordt een regel ingevoegd voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor schutsbomen in afwijking van de gestelde bouwregels. Het artikel luidt:

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Omgevingsvergunning bouwen schietbomen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.8 onder h, teneinde de bouw van schietbomen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de schietbomen mogen met inbegrip van de opvangvoorzieningen voor pijlen en kogels geen grotere hoogte hebben dan 17,5 meter;
2. de situering van de schietbomen moet voldoen aan de veiligheidsnormen.
3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijn belangen, waaronder die van omwonenden en ter plaatse gevestigde sportverenigingen.

3.35. Martemanshurk 12-2

Zienswijze

Reclamant wenst een aanpassing van de bestemming 'Gemengd - Schaapskooi zodat (onder voorwaarden) jeu-de-boules-banen kunnen worden aangelegd en een of meer schutsbomen kunnen worden geplaatst.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reclamant is op dit moment met haar activiteiten gevestigd binnen de bebouwde kom en kan daar van haar buitenactiviteiten jeu de boules, kruisboogschiets en geweerschieten alleen de activiteiten jeu de boules uitoefenen. Reclamant is daarom op zoek naar een locatie waar binnen de veiligheidsvoorschriften voor kruisboog- en geweerschieten ook deze activiteiten veilig kunnen worden uitgeoefend. Deze activiteiten passen goed bij de functies schaapskooi en hopen, die met de bestemming 'Gemengd – Schaapskooi' positief worden bestemd.

Ten behoeve van het kruisboog- en geweerschieten is het plaatsen van masten met hoogte van 13,5 meter voor kruisboog en 17,5 meter voor geweerschieten noodzakelijk. Aangezien op dit moment nog niet vaststaat op welke locatie reclamant zich definitief wil vestigen met haar activiteiten is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend om de gevraagde bouwmogelijkheden op te nemen via een afwijkingsbevoegdheid (omgevingsvergunning bouwen in afwijking van bouwregels).

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Op de verbeelding wordt direct ten noordoosten van het bestemmingsvlak 'Gemengd – Schaapskooi' opgenomen de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied schietbomen'
- In artikel 6 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' wordt een regel ingevoegd voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor schutsbomen in afwijking van de gestelde bouwregels. Het artikel luidt:

6.4.10 Omgevingsvergunning bouwen schietbomen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.13 onder a, teneinde de bouw van schietbomen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1. Deze afwijking is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied schietbomen';*
- 2. de schietbomen mogen met inbegrip van de opvangvoorzieningen voor pijlen en kogels geen grotere hoogte hebben dan 17,5 meter;*
- 3. de situering van de schietbomen moet voldoen aan de veiligheidsnormen.*
- 4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijn belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
- 5. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 6.1 omschreven waarden.*

3.36. Dungensesteeg 13

Zienswijze

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is gevraagd om het bestemmingsvlak te vergroten, zodat op termijn de adressen Dungensesteeg 13 en 13A fysiek kunnen worden gescheiden. Wel is het bestemmingsvlak aangepast, maar daarmee is niet aan de wensen voldaan. Voor zijn verzoek tot vergroting van het bestemmingsvlak voert reclamant de volgende argumenten aan:

6. het aantal woningen wordt niet vergroot;
7. het bestemmingsvlak voor Dungensesteeg 13/13A is niet voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gesplitste boerderij', dus blijkt er geen sprake van karakteristieke en cultuurhistorische waarde van de bebouwing;
8. voldaan kan worden aan het bepaalde in artikel 25.4.5 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan;
9. de omvang van de te herbouwen woning en bijbehorend bijgebouw zal voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
10. er is geen sprake van onevenredige aantasting van de omgeving;
11. er zal gezorgd worden voor een goede landschappelijke inpassing.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Ter voldoening aan de inspraakreactie op het voorontwerpplan zijn voor Dungensesteeg 13/13A twee bestemmingsvlakken 'wonen' opgenomen, dit in tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan waarin voor de betrokken adressen één bestemmingsvlak 'wonen' was opgenomen. Tevens is het bestemmingsvlak vergroot opdat geen van de (bij)gebouwen op een kleinere afstand dan 5 meter van de bestemmingsgrens is gelegen. Daarmee is voldaan aan de wensen, zoals ingediend tijdens de inspraakperiode. De wensen van reclamant gaan nu verder in die zin, dat hij verdere vergroting van het bestemmingsvlak 'wonen' wenst, zodat hij een volledig nieuwe vrijstaande woning kan bouwen.

Mede in verband met de onderbouwing van de bescherming van cultuurhistorische waarden in de gemeente Schijndel is een erfgoedplan opgesteld. In het ontwerp van dat plan is het pand Dungensesteeg 13/13A aangeduid als een object met een hoge cultuurhistorische waarde. In verband daarmee zal de bestemming van Dungensesteeg 13/13A worden aangepast c.q. zal de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gesplitste boerderij' worden opgenomen. Verdere verruiming van het bestemmingsvlak zoals gevraagd is niet passend, noch gewenst.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Aan de Dungensesteeg 13 wordt de bestemming 'wonen' (2x) gewijzigd in 'wonen' (één bestemmingsvlak) met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gesplitste boerderij'.

3.37. Langstraat 40

Zienswijze

Reclamant heeft nog steeds een paardenhouderij. Hij bezit nog steeds circa 42 jonge hengsten (veulens, jaarlingen en 2-jarige), maar deze zijn elders gestald. De paardenhouderij is gericht op de opfok van hengsten. In verband daarmee wenst hij de bestemming 'paardenhouderij' of een andere passende bestemming te behouden.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Op basis van de ingekomen zienswijze is de situatie van reclamant ter plaatse nader bestudeerd. Op het perceel van reclamant Langstraat 40 is nog steeds voldoende bebouwing in goede staat aanwezig voor de exploitatie van een paardenhouderij. Bovendien heeft reclamant direct aan zijn huisperceel voldoende agrarische gronden in eigendom.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van het perceel aan de Langstraat 40 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een agrarisch bouwvlak.

3.38. Kanaaldijk-Zuid

Zienswijze

Reclamant zoekt al meerdere jaren naar een locatie voor buitensportactiviteiten, zoals survivalrun en conditietraining. Reclamant verzoekt de gemeente om in het bestemmingsplan mogelijkheden op te nemen voor buitensportactiviteiten.

Beantwoording

De zienswijze is buiten de ter inzage termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk. Over de zienswijzen van reclamant wordt ten overvloede het volgende overwogen.

Reclamant is zonder voorafgaande toestemming van het gemeentebestuur met de buitensportactiviteiten gestart op een perceel aan de Kanaaldijk-Zuid. Dat gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Omdat de privaatrechtelijke toestemming tot het gebruik van het terrein door de eigenaar is opgezegd is reclamant op zoek naar een ander terrein voor de sportactiviteiten. Het verdient de voorkeur deze activiteiten te vestigen op of nabij een sportterrein. Reclamant wenst evenwel zeer specifieke voorwaarden, zoals redelijk volgroeide beplanting en een waterpartij voor de survivalrun en conditietraining. Deze omstandigheden zijn veelal alleen aanwezig binnen bos- en natuurgebieden, waar juist de bescherming en versterking van natuurwaarden de hoogste prioriteit hebben. Nu er nog geen specifiek terrein beoogd is voor de sportactiviteiten kan een regeling niet in het voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen.

3.39. Vlagheide 6E

Zienswijze

Reclamant bezit een agrarisch bouwvlak aan de Vlagheide 6E.

1. Reclamant verzoekt de gemeente een groter bouwvlak toe te kennen om ter plaatse weer ten volle te kunnen benutten.
2. De 'Wro-zone – wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' belemmert reclamant in de exploitatie van het agrarisch bedrijf. Daarbij valt driekwart van de zone over de gronden van reclamant en wordt deze niet evenredig verdeeld. De toevoeging van de zone mist een goede onderbouwing en argumentatie, waardoor het bestemmingsplan op dit punt onzorgvuldig tot stand is gekomen.

3. De bestemming 'Waarde – Archeologie 4' voor het bouwvlak betekent een onevenredige belemmering van de bedrijfsvoering van reclamant. De gronden zijn in het verleden reeds geroerd.

Beantwoording

De zienswijze is buiten de ter inzage termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk. Over de zienswijzen van reclamant wordt ten overvloede het volgende overwogen.

1. Zoals reclamant in zijn zienswijzen zelf heeft aangegeven is de locatie Vlagheide 6^F momenteel niet in gebruik voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Omdat het blijkbaar de enige mogelijkheid is voor economisch benutting van de locatie bestaat wel het voornemen om de locatie opnieuw voor agrarische activiteiten te gaan gebruiken. Er zijn bij het gemeentebestuur evenwel geen concrete plannen ingediend voor deze agrarische bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan biedt verder wel de mogelijkheid om (onder voorwaarden) te komen tot vergroting/uitbreiding van het agrarisch bouwvlak als dat uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk is. Daarover wordt bijvoorbeeld advies gevraagd van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Het voorgaande betekent dat het bouwvlak van reclamant niet wordt vergroot.
2. Met de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' wordt invulling gegeven aan het besluitvlak 'zoekgebied ecologische verbindingzone', zoals vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte. De aanduiding heeft alleen gevolgen als het gaat om toepassing van wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van het agrarisch bouwvlak of van de regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden zonder voorafgaande omgevingsvergunning van het gemeentebestuur. De regels beperken niet de normale agrarische bedrijfsvoering. Er is dan ook geen reden om het plan aan te passen.
3. De gemeente heeft op basis van de Wet archeologische monumentenzorg de plicht de archeologische waarden te beschermen. Bij vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeente de wettelijke verplichting om rekening te houden met de in grond aanwezige, danwel te verwachten monumenten. Op basis van deze verplichting is het gemeentelijke Erfgoedbeleid opgesteld. Dit beleid heeft geleid tot archeologische (verwachtings-) waarden en die zijn vervolgens gekoppeld aan een vergunningstelsel in het bestemmingsplan. De bestemming 'Waarde – archeologie 4' heeft met name betrekking op de gronden, die zijn aangeduid als 'bouwvlak'. Dat betekent, dat in het geval van de bouw van nieuwe bebouwing groter dan 500 m² (en dieper dan 30 centimeter) aangetoond te worden dat er geen sprake is van archeologische waarden. Een dergelijk vereiste belemmerd op geen enkele wijze de normale dagelijkse bedrijfsvoering.

3.40. Pastoor van Vroonhovenstraat 14

Zienswijze

Reclamant exploiteert aan de Pastoor van Vroonhovenstraat 14 een boomkwekerij.

1. Ter plaatse van het bouwvlak is geen aanduiding 'boomkwekerij opgenomen'. Reclamant verzoekt deze toe te kennen.
2. Reclamant verzoekt op de gronden in gebruik ten behoeve van de boomkwekerij een aanduiding op te nemen, zodat het huidige gebruik positief bestemd wordt.
3. Reclamant verzoekt bestaande boomkwekerijen de mogelijkheid te bieden om uit te breiden.
4. Reclamant wenst mogelijkheden om op bedrijfsgebouwen zonnepanelen te mogen plaatsen.

Beantwoording

De zienswijze is buiten de ter inzage termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk. Over de zienswijzen van reclamant wordt ten overvloede het volgende overwogen.

1. In tegenstelling tot wat reclamant in zijn zienswijze beweert is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van de aanduiding (sa-bm3). Regels daarover zijn opgenomen in artikel 6.1.2. onder b.
2. Gezien de uitsluiting van uitbreiding van boomkwekerijen, zoals vastgelegd in artikel 6.1.2. onder c. is het passend en gewenst om de bestaande boomkwekerijen op de verbeelding nader aan te duiden.
3. De aanleg c.q. uitbreiding van boomkwekerijen heeft forse invloed op het kleinschalig landschap en op de aanwezige potentiële natuurwaarden. De gronden die reclamant thans in gebruik heeft zijn gelegen binnen het

gebied dat in de Vr is aangewezen als 'Groenblauwe mantel'. In het bestemmingsplan zullen de gronden worden bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Ontwikkelingen in de vorm van uitbreiding van boomkwekerij hebben negatieve gevolgen voor de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel. Er is daarom ongewenst om uitbreiding van boomkwekerijen ter plaatse toe te staan.

4. Het aanbrengen van zonnepanelen op daken van gebouwen is over het algemeen vergunningvrij, mits de hellingshoek van de panelen hetzelfde is als die van het dak. Het is daarom niet nodig daarvoor een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punt(en):

- Ter plaatse van percelen welke in gebruik zijn voor 'boomkwekerij' wordt de aanduiding 'boomkwekerij' opgenomen.

4. Wijzigingen

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen die voorgesteld worden voor het vast te stellen bestemmingsplan. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met de voorziene wijzigingen op de verbeelding.

4.1. Ambtshalve wijzigingen

Het plan is op verschillende punten gewijzigd. Een groot aantal wijzigingen zijn bedoeld om het plan beter leesbaar en overzichtelijker te maken. Hieronder zijn de belangrijkste thema's benoemd die tot inhoudelijke wijzigingen van het plan hebben geleid.

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punten:

- Het milieueffectenrapport wordt aangevuld met een nadere onderbouwing, op basis van de ingekomen reactie van de MER-commissie. De aanvulling is opgenomen in bijlage 2 en vormt samen met de oorspronkelijke stukken het milieueffectenrapport.
- Artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening is niet volledig in artikel 40.2 van de regels opgenomen (artikel 3.2.2 lid 4 Bro is niet overgenomen). Het volledige artikel wordt ingevoegd.
- In artikel 25.6.5 zijn de laatste drie voorwaarden twee keer opgenomen. De dubbele voorwaarden worden verwijderd.
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' staat niet op de legenda.
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boomkwekerij [nr]' nummering klopt niet (nummer 2 is niet op de verbeelding opgenomen). De nummering wordt hierop aangepast.
- De huidige lijnelementen uit het Erfgoedbeleid zijn vergeleken met de opgenomen 'steilranden' uit het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008. Aangezien er geen overeenkomsten zijn aangetroffen worden de steilranden volledig uit het vast te stellen bestemmingsplan Landelijk Gebied gehaald.
- In artikelen omtrent 'Waarde – Archeologie' zijnde artikelen 29.5.1, 30.6.1, 31.6.1, 32.6.1, 33.6.1 en 34.6.1, wordt toegevoegd dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ook de diepte te wijzigen.
- In artikel 1 wordt voor extensieve agrarisch grondgebruik de volgende definitie opgenomen: "*een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden,*"
- In artikel 4, 6 en 7 wordt onder 'afwijken van de gebruiksregels' een artikel toegevoegd met de naam 'omgevingsvergunning plattelandswoning' luidende:

"x.x.x Omgevingsvergunning plattelandswoning

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

- a. de woning ligt binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf;*
- b. het agrarische bedrijf binnen het bouwvlak is in werking;*
- c. uit een onderzoek naar bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
- d. wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;*
- e. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven."*

- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden opgenomen in een bijlage bij de regels. In de verschillende artikelen waar sprake is van (bedrijfs-)woningen wordt een vereiste van een omgevingsvergunning

opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk slopen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is opgenomen in bijlage 2 van de Nota van Zienswijzen en wijzigingen. De regels komen als volgt te luiden:

"x.x.x. Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals opgenomen in de lijst van 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' behorende bij deze regels (bijlage XX) geheel of gedeeltelijk te slopen.

x.x.x. Uitzonderingen vergunningplicht

Het in x.x.x. vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;*
- b. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;*
- c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.*

x.x.x Toetsing aan aanwezige waarden

- a. De in x.x.x bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;*
- b. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een deskundigen rapport dat ingaat op cultuurhistorische waarden, de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de gewenste/ noodzakelijke werken en werkzaamheden."*
- c. Het bevoegd kan één of meerdere voorwaarden verbinden aan de in x.x.x bedoelde omgevingsvergunning teneinde de cultuurhistorische waarden te beschermen;*
- d. alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Hierbij wordt mede betrokken of de kosten van waardedaling en renovatie in verhouding staan met de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw;*

- Het perceel Landingsweg wordt in het bestemmingsplan opgenomen (op de verbeelding, in de regels en als bijlage bij toelichting een ruimtelijke onderbouwing).
- Dinthersedijk 12 e.o. de bestemming AW-N vervangen door AW – NL
- Het artikel onder 14.1.2 a2 komt te luiden: *"horeca is toegestaan waar kleinere etenswaren, in hoofdzaak maaltijden en/of (alcoholvrije en alcoholische) dranken worden verstrekt en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonden plaatsvindt, zoals een snackbar, cafetaria, broodjeszaak, automatiek, lunchroom en ijssalon, en waarvan de exploitatie ook in de avonden plaatsvindt zoals een café, restaurant."*
- Verwerking doorlopen planologische procedures, het betreft:
 - Bodem van Elde 1B;
 - Broekkant 9;
 - Dungensesteeg 9;
 - Eerdsebaan 1;
 - Oude Molenheide 8;
 - Rooiseweg 12;
 - Rooiseheide 14.

- Op de verbeelding wordt begrenzing van het bestemmingsvlak 'wonen' van het perceel Molendijk-Noord 62 aangepast, zodat de bestemming 'Leiding – Gas' niet over de het bestemmingsvlak 'wonen' ligt.
- 4.6.7 onder a: het woord 'wijziging' wordt vervangen door het woord 'afwijking';
- In de artikelen 3.4.3. en 4.4.1 wordt ingevoegd: "*de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;*"
- Artikelen 6.4.3 onder d en 7.4.2. onder d, worden aangepast naar: "*de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;*"
- Als bijlage bij de toelichting wordt een ruimtelijke onderbouwing (inclusief aanvullende onderzoeken en aanvullingen) opgenomen voor de Rooiseweg 22.
- In artikel 1 worden de volgende definities toegevoegd:

"kampeerartikel

artikel dat onlosmakelijk is verbonden met het onderhoud, het gebruik en de inrichting van kampeermiddelen.

luxe tuinartikelen

artikelen bedoeld voor aankleding van en gebruik in de tuin, zoals tuinmeubelen, parasols, tuinverlichting, tuindecoratie, barbecues, tuinkeukens, tuindouche, zwembaden en jacuzzi's alsmede de daarmee in verband staande producten, materialen, onderdelen en accessoires voor installatie en onderhoud.

Sport- recreatie- en outdoorartikelen

Artikelen in de vorm van kleding, attributen en schoeisel die nodig zijn voor het beoefenen van een sport, recreatief of beroepsmatig en/of voor het beoefenen van sportieve bezigheden buitenshuis, dit tot plezier van en ter ontspanning en/of lichamelijke inspanning van de beoefenaars."

4.2. Wijzigingen op basis van zienswijzen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punten:

- Op de verbeelding zal ter plaatse van de Vlagheide/Koeveringsedijk het gewenste deel van de EHS worden opgenomen.
- Binnen de bestemming Natuur (art. 17) zullen de cultuurhistorische waarden van Wijboschbroek en De Geelders in art 17.2 worden beschreven en in het afwegingskader van art 17.5 worden opgenomen;
- Voor grondgebonden agrarische bedrijven en voor de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van de bouwvlakken van deze bedrijven zal de maximale grootte van 1,5 ha in de regels worden opgenomen.
- De artikelen 3.8.1, 4.8.1, 6.6.1 en 7.8.1 zullen worden aangepast in die zin, dat 10% van het totale vergrote bouwvlak van een intensieve veehouderij moet worden aangewend voor landschappelijke inpassing.
- De bouwvlakken van Buxtelseweg 10 en Olieëindsestraat 10 zullen nader worden aangeduid als 'sa-ge' voor intensieve geiten- of schapenhouderij en in de regels zal het (tijdelijke) bouwverbod worden opgenomen.
- Op de verbeelding wordt begrenzing van het bestemmingsvlak 'wonen' van het perceel Molendijk-Noord 62 aangepast, zodat de bestemming 'Leiding – Gas' niet over de het bestemmingsvlak 'wonen' ligt.
- Wijzigen van de maximale goothoogte in artikel 10.2.4 van 3 meter naar 4 meter
- Aanpassing van artikel 10.2.5. onder a. zodat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn ook een maximale hoogte van 2 meter mag hebben.
- Opnemen van bepalingen over de veiligheidszone rondom gasontvangstation in de artikelen 4 en 25 van de planregels.



- Aanpassen van de artikelen 3, 4, 6 en 7 zodat de bouw van windmolens slechts via een omgevingsvergunning afwijken bouwregels is toegestaan, waarbij in de voorwaarde aandacht wordt geschonken aan de veiligheidsafstand tot gastransportleidingen.
- De maximale hoogte van sleufsilos wordt verhoogd tot 2,5 meter in de artikelen 3.2.7a, 4.2.7a, 6.2.7a, 7.2.7a.
- Ter plaatse van het perceel aan de Houterdsedijk 11 wordt de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.
- Het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel aan de Kapeleind 6A wordt aangepast overeenkomstig de bestaande, feitelijke situatie.
- Ter plaatse van het perceel aan het Lieseind 4 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een agrarisch bouwvlak.
- Ter plaatse van het perceel aan de Langstraat 7 wordt de nevenactiviteit 'opslag' opgenomen.
- Het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel aan de Poelkensdijk 5 wordt aangepast; een strook aan oostzijde komt te vervallen en aan de zuidzijde wordt een vergelijkbare oppervlakte toegevoegd.
- Het perceel aan de Liekendonksesteeg ongenummerd krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en de aanduiding 'Wro-zone – Groenblauwe mantel'.
- In artikel 6.6 (afwijken van de gebruiksregels) wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zodat binnen een bebouwingsconcentratie niet-agrarische nevenactiviteiten (onder voorwaarden) kunnen worden toegestaan.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder b teneinde een vorm van een niet-agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de afwijking is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';*
 - er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;*
 - voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:*
 - *detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;*
 - *de nevenactiviteit behoort tot maximaal milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;*
 - *de totale omvang van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 40 % van de bebouwing en 40% van de onbebouwde grond binnen het bouwvlak, met een maximum van 5000 m²;*
 - *de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;*
 - de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;*
 - overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
 - de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
 - er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;*
 - het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.*
- Onder artikel 6.4.1 onder a wordt bouwhoogte vergroot van 3,0 meter tot 4,5 meter.
 - Ter plaatse van percelen welke in gebruik zijn voor 'boomkwekerij' wordt de aanduiding 'boomkwekerij' opgenomen.
 - In het milieueffectenrapport wordt de correcte planbegrenzing opgenomen.
 - In het milieueffectenrapport wordt de juiste archeologische beleidskaart opgenomen.

- In de bijlage bij het bestemmingsplan 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' wordt voor het perceel Vlagheide 6c de SBI-code 9002.2 opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel aan de Vlagheide 6c wordt 560 m² als maximale bebouwde oppervlakte opgenomen.
- Er wordt aan artikel 8.2.6. een zinsnede toegevoegd: g. ter plaatse van de aanduiding (sb-5) mag de hoogte van overige andere bouwwerken maximaal 3 m bedragen.
- Ter plaatse van de Vlagheide 6c krijgt het volledige perceel de bestemming 'Bedrijf'.
- Ter plaatse van het perceel aan het Olieëindsestraat 3 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een agrarisch bouwvlak.
- De definitie van 'Agrarisch technisch hulpbedrijf' wordt gewijzigd in de definitie uit de verordening Ruimte van de provincie: *"bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking."*
- Aan artikel 9.2.6 wordt toegevoegd: *"de bouwhoogte van een keerwand bedraagt maximaal 2,5 m;"*
- Na artikel 9.2.7 wordt ingevoegd: *"Het onder 9.2.7. vervatte beperking voor ondergronds bouwen geldt niet voor het bouwen/aanleggen van bedrijfsmatige voorzieningen, zoals putten, gierkelders, smeerkelders, onderhoudsput en dergelijke."*
- Artikelen 30 tot en met 34 worden aangepast zodat een vergunning noodzakelijk is in het geval oppervlakte en diepte worden overschreden. Artikel 30.2 komt te luiden:

"Artikel 30.2 Bouwregels

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

- 1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 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 100m² en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld;*
- 3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 30.1 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.*

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

Artikelen 31 t/m 34 worden overeenkomstig aangepast. De oppervlakte en diepte worden conform het Erfgoedbeleid ingevuld.

- Aanpassing van artikel 14.2.2 in die zin, dat de maximale bouwoppervlakte wordt verhoogd tot 675 m².
- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'relatie' tussen de bestemmingsvlakken van Rooiseweg 22 en Rooiseweg 19/Buntweg 2 verwijderd.
- De bestemming van het perceel Rooiseweg 19/Buntweg 2 wordt gewijzigd in 'Detailhandel – Automaterialen en hobby-artikelen'.
- De regels van artikel 11 worden gewijzigd vanwege het verwijderen van de relatie tussen Rooiseweg 22 en Rooiseweg 19/Buntweg 2.
- In de regels wordt een nieuw artikel ingevoegd voor de bestemming 'Detailhandel – Automaterialen en hobbyartikelen'. Deze regels zijn in grote lijnen gelijk aan de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000 van de bestemming Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven met de aanduiding 'handel in automaterialen en hobby-artikelen'.

- Het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel aan de Hoeves 11 wordt in noordelijke en oostelijke richting vergroot.
- De 'Wro-zone – omgevingsvergunning steilrand' wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.
- Ter plaatse van het perceel aan de Boxtelseweg 8 wordt de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' opgenomen.
- Ter plaatse van het perceel aan de Achterste Hermalen 7 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een agrarisch bouwvlak.
- Verbeelding wordt gewijzigd waarbij de aanduiding 'relatie' tussen de bestemmingsvlakken Rooiseweg 19/Buntweg 2 en Rooiseweg 22 komt te vervallen.
- Verbeelding wordt gewijzigd waarbij de bestemming 'Detailhandel – Kampeermiddelenbedrijf' voor het bestemmingsvlak Rooiseweg 19/Buntweg 2 wordt gewijzigd in 'Detailhandel – Automaterialen en hobby-artikelen';
- Verbeelding wordt gewijzigd waarbij de bestemming 'Detailhandel – Kampeermiddelenbedrijf' voor het bestemmingsvlak Rooiseweg 22 wordt gewijzigd in 'Detailhandel - Vrijetijd buitenshuis';
- In de regels worden de regels van artikel 11 als volgt gewijzigd:

Artikel 11 Detailhandel –Vrijetijd-buitenshuis

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Detailhandel –Vrijetijd buitenshuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor een detailhandelsbedrijf in kampeermiddelen en – artikelen, sport-, recreatie- en outdoorartikelen, alsmede luxe tuinartikelen,

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en parkeer- en groenvoorzieningen en overeenkomstig de in 11.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

11.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 11.1.1:

a Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de volgende artikelen:

- 1. kampeermiddelen*
- 2. kampeerartikelen;*
- 3. sport-, recreatie- en outdoorartikelen;*
- 4. luxe tuinartikelen,*

Met dien verstande dat:

- *de detailhandel voor ten minste 60% van de totale winkelvloeroppervlakte bestaat uit detailhandel voor kampeermiddelen en kampeerartikelen en waarbij de omvang voor kampeermiddelen ten minste 40% van de totale winkelvloeroppervlakte bedraagt;*
- *dat de detailhandel in het assortiment sport-, recreatie- en outdoorartikelen of het assortiment luxe tuinartikelen elk niet meer ruimte mag beslaan dan 25% van de totale winkelvloeroppervlakte.*

b. Parkeerplaatsen

Binnen de grenzen van deze bestemming moet worden voorzien in een voldoende aantal parkeerplaatsen (parkeren op eigen terrein).

c. Bedrijfswoningen

Er zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan.

d. Ondergeschikte horeca

Ondergeschikte horeca is toegestaan met dien verstande dat de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m².

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

11.2.2 Bebouwde oppervlakte

De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte is: 13.325 m²

11.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;*
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;*
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 20°;*
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c geldt, voor de gebouwen gelegen binnen het maatvoeringsvak, de aangegeven hoogtemaat als maximale goot- en bouwhoogte;*
- e. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;*
- f. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.*

11.2.4 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. er zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan;*
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;*
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;*
- d. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt maximaal 600 m³;*
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 12°;*
- f. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;*
- g. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.*

11.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal 1 bijgebouw per bedrijfswoning toegestaan;*
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;*
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m;*
- d. de bebouwde oppervlakte per bijgebouw bedraagt maximaal 45 m².*
- e. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;*
- f. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.*

11.2.6 Andere bouwwerken binnen bouwvlak

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal:
3. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
4. 2 m achter de voorgevelrooilijn;*
- b. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 3 m;*
- c. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m²;*
- d. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
3. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
4. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;*

- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- f. de bouwhoogte van een overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 m.

11.2.7 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 11.2.4 onder d.

11.2.8 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

11.2.9 Parkeren

In geval van uitbreiding en/of vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing moet worden onderbouwd dat binnen de grenzen van de bestemming op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn of worden gerealiseerd. Het parkeren dient te worden onderbouwd aan de hand van de van toepassing zijnde CROW-kengetallen, te weten publicatie 317, d.d. oktober 2012.

11.2.10 Afwijkingenregeling

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

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan;
- d. De aanleg en de omvang van parkeergelegenheid, als dit noodzakelijk is ter voorkoming van onevenredige aantasting en belasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en ter waarborging van verkeers- en brandveiligheid en de eis van parkeren op eigen terrein.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.8 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;

- b. *de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;*
- c. *er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- d. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
- e. *overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de oude bedrijfswoning.*

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Parkeren

Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt verstaan gebruik dan wel wijziging van gebruik van gronden of gebouwen, mits daarbij zeker is gesteld dat binnen de grenzen van de bestemming op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn of worden gerealiseerd. Het parkeren dient te worden onderbouwd aan de hand van de van toepassing zijnde CROW-kengetallen, te weten publicatie 317, d.d. oktober 2012.

11.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. *het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;*
- b. *detailhandel in andere branches/assortimenten, zoals genoemd in artikel 11.1.2 onder a.;*
- c. *vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;*
- d. *woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;*
- e. *het geplaatst houden van kampeermiddelen voor recreatief nachtverblijf;*
- f. *een seksinrichting.*
- g. *geluidzoneringsplichtige inrichtingen;*
- h. *risicovolle inrichtingen;*
- i. *de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt.*

- In de regels worden een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 12 Detailhandel – Automaterialen en hobbyartikelen

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor Detailhandel – Automaterialen en hobbyartikelen aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf in automaterialen en hobbyartikelen, één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en parkeer- en groenvoorzieningen en overeenkomstig de in 12.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

12.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 12.1.1:

a Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de volgende artikelen:

1. *automaterialen;*
2. *inbouwmaterialen voor auto's, campers, caravans;*

3. Car HiFi.

b Bedrijfswoningen

Er zijn maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

12.2.2 Bebouwde oppervlakte

De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte is: 1.700 m²;

12.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,50 m;*
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;*
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 12°;*
- d. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;*
- e. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.*

12.2.4 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;*
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;*
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;*
- d. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt maximaal 600 m³;*
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 12°;*
- f. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;*
- g. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m. .*

12.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal 1 bijgebouw per bedrijfswoning toegestaan;*
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;*
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m;*
- d. de bebouwde oppervlakte per bijgebouw bedraagt maximaal 45 m².*
- e. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;*
- f. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.*

12.2.6 Andere bouwwerken binnen bouwvlak

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal:
 - 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;*
 - 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;**
- b. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 3 m;*
- c. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m²;*
- d. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
 - 1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;**

- 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;*
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;*
- f. de bouwhoogte van een overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 m.*

12.2.7 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;*
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;*
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;*
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 11.2.4 onder d.*

12.2.8 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;*
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;*
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning.*

12.2.9 Afwijkingenregeling

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

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.8 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;*
- b. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;*
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de oude bedrijfswoning.*

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;*
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 12.1.2 onder a;*
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;*
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;*
- e. het geplaatst houden van kampeermiddelen voor recreatief nachtverblijf;*
- f. een seksinrichting.*
- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;*
- h. risicovolle inrichtingen;*
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt.*

- Ter plaatse van het perceel Venushoek 32 wordt het agrarisch bouwvlak voorzien van de aanduiding (iv) voor intensieve veehouderij.
- In artikel 21 wordt een regel ingevoegd voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor schutsbomen in afwijking van de gestelde bouwregels. Het artikel luidt:

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Omgevingsvergunning bouwen schietbomen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.8 onder h, teneinde de bouw van schietbomen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1. de schietbomen mogen met inbegrip van de opvangvoorzieningen voor pijlen en kogels geen grotere hoogte hebben dan 17,5 meter;*
- 2. de situering van de schietbomen moet voldoen aan de veiligheidsnormen.*
- 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijn belangen, waaronder die van omwonenden en ter plaatse gevestigde sportverenigingen.*

- In artikel 6 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' wordt een regel ingevoegd voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor schutsbomen in afwijking van de gestelde bouwregels. Het artikel luidt:

6.4.10 Omgevingsvergunning bouwen schietbomen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.13 onder a, teneinde de bouw van schietbomen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

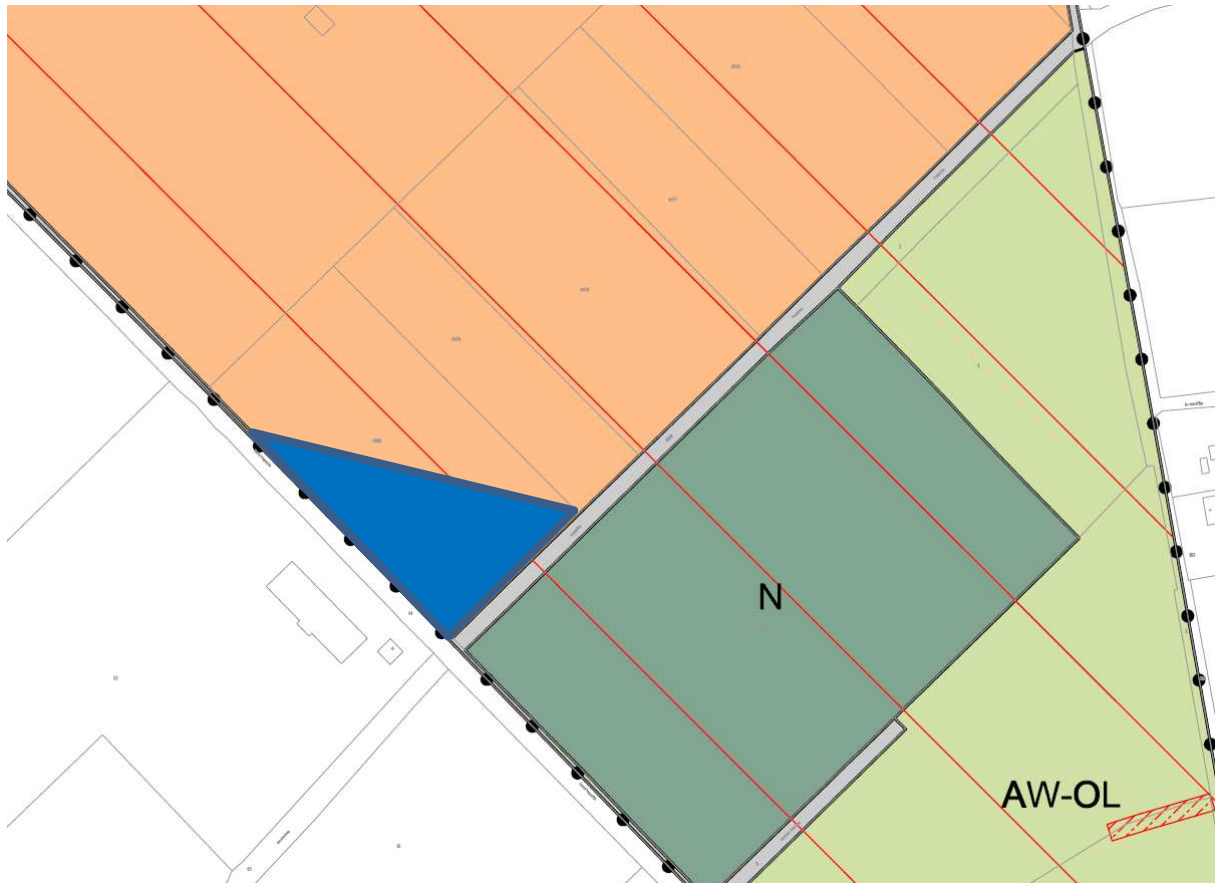
- 1. Deze afwijking is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied schietbomen';*
- 2. de schietbomen mogen met inbegrip van de opvangvoorzieningen voor pijlen en kogels geen grotere hoogte hebben dan 17,5 meter;*
- 3. de situering van de schietbomen moet voldoen aan de veiligheidsnormen.*
- 4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijn belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
- 5. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 6.1 omschreven waarden.*

- Aan de Dungensteeg 13 wordt de bestemming 'wonen' (2x) gewijzigd in 'wonen' (één bestemmingsvlak) met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gesplitste boerderij'.
- Ter plaatse van het perceel aan de Langstraat 40 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een agrarisch bouwvlak.

Bijlage 1: Aanpassingen verbeelding

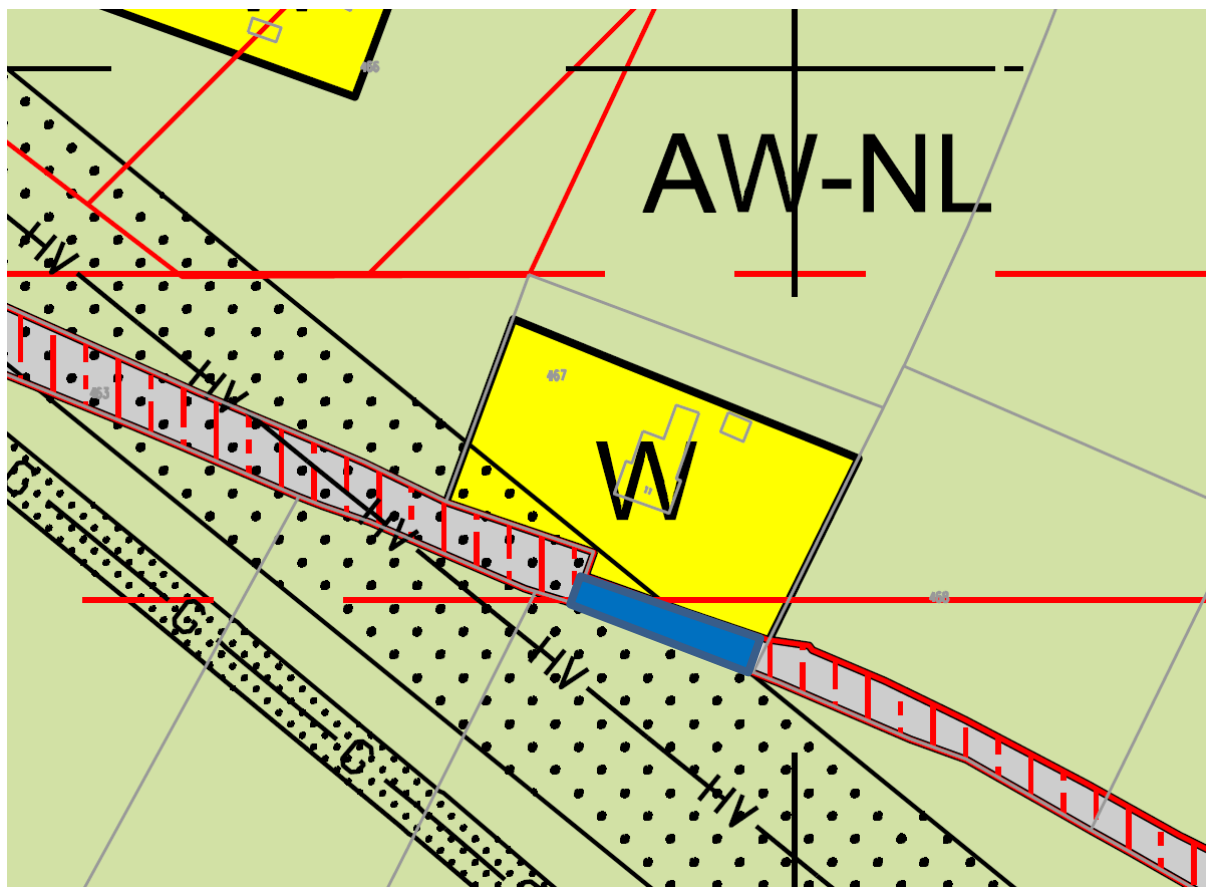
In deze bijlage zijn de gewenste wijzigingen voor de verbeelding opgenomen. De hier opgenomen wijzigingen zullen bij de verwerking in het bestemmingsplan gecontroleerd worden met de feitelijke kadastrale situatie. Indien noodzakelijk worden ook de luchtfoto's gebruikt als referentie.

Vlagheide/ Koeveringsedijk



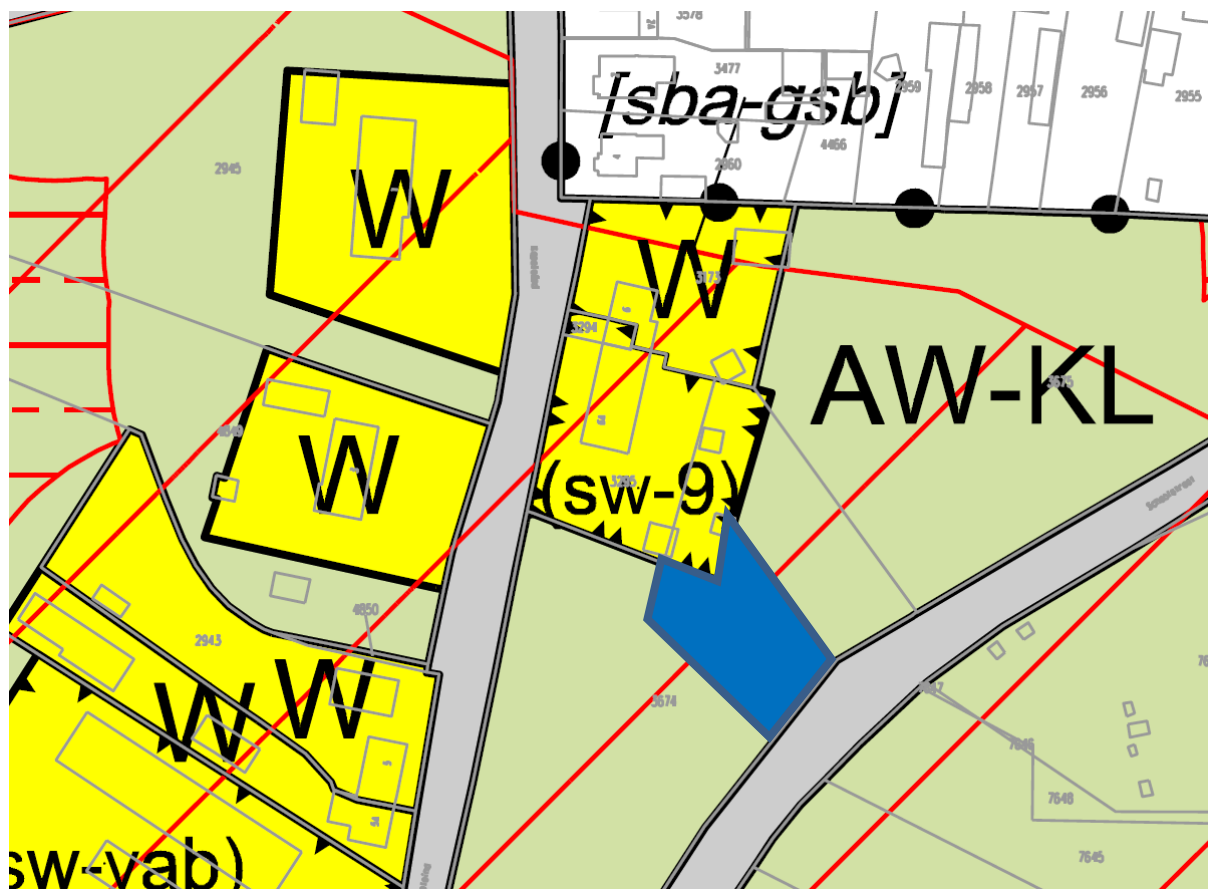
Op de verbeelding zal ter plaatse van de Vlagheide/Koeveringsedijk het gewenste deel van de EHS worden opgenomen. Exacte begrenzing wordt bepaald met behulp van de luchtfoto.

Houterdsedijk 11



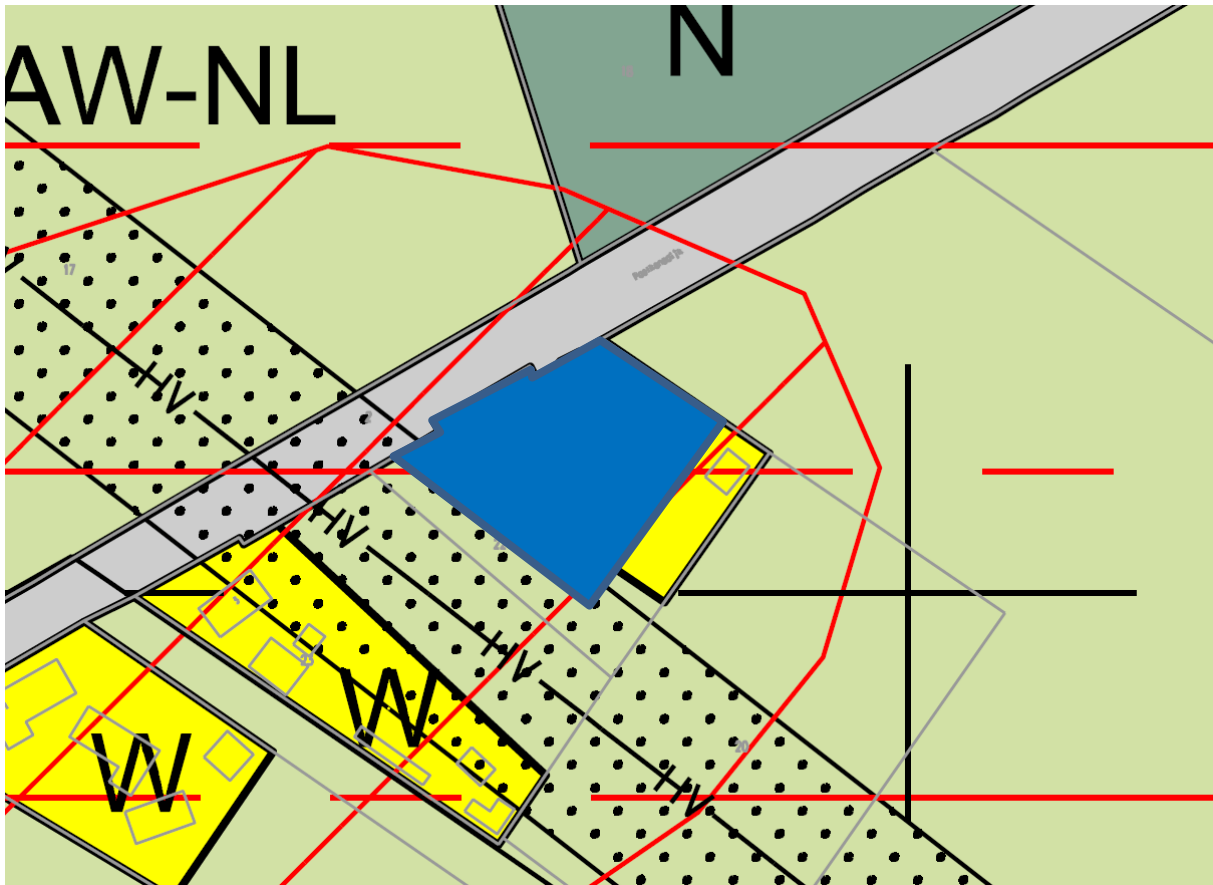
Het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel aan de Houterdsedijk 11 wordt aangepast, zodat de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Kapeleind 6A



Het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel aan de Kapeleind 6A wordt aangepast overeenkomstig de bestaande, feitelijke situatie. Toevoegen aan woonbestemming.

Poelkensdijk 5



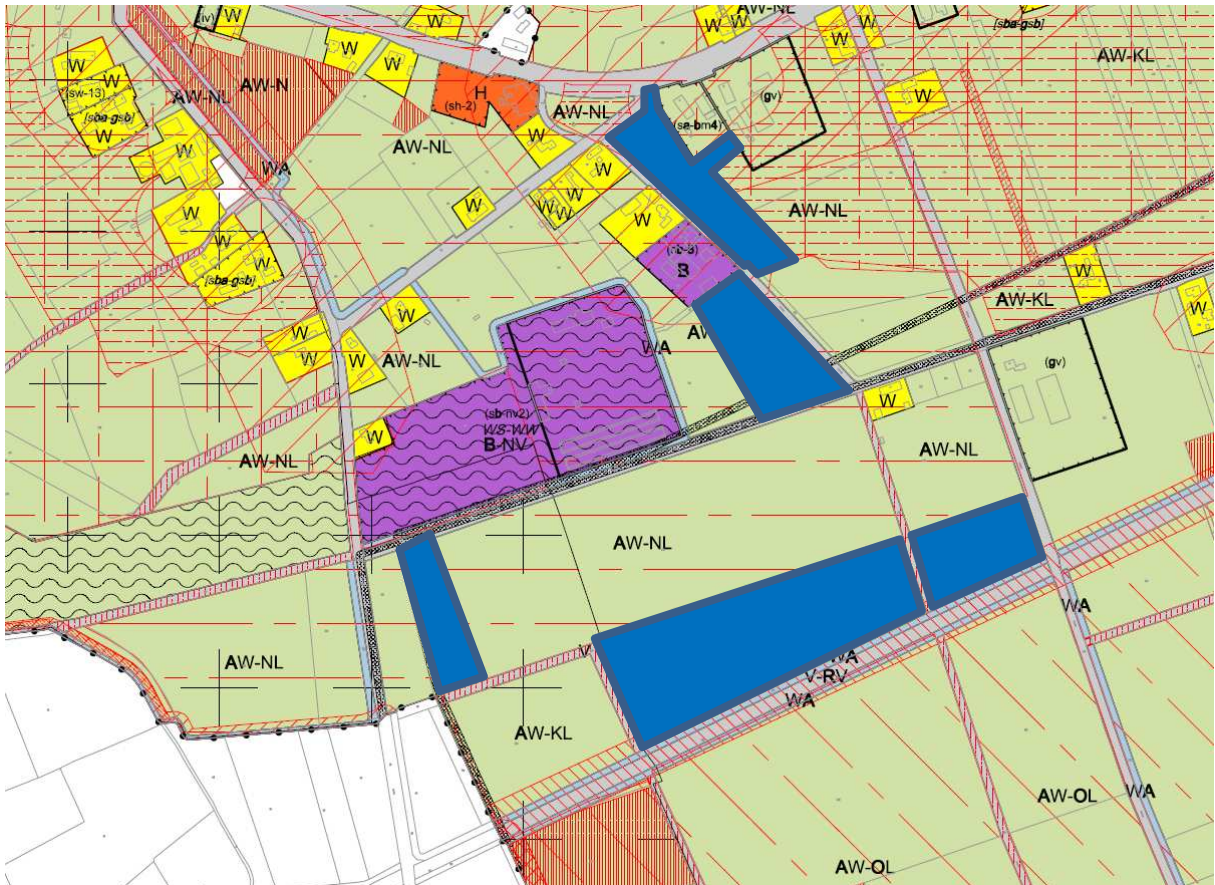
Het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel aan de Poelkensdijk 5 wordt aangepast en in noordelijke richting verschoven.

Liekendonksesteeg ongenummerd



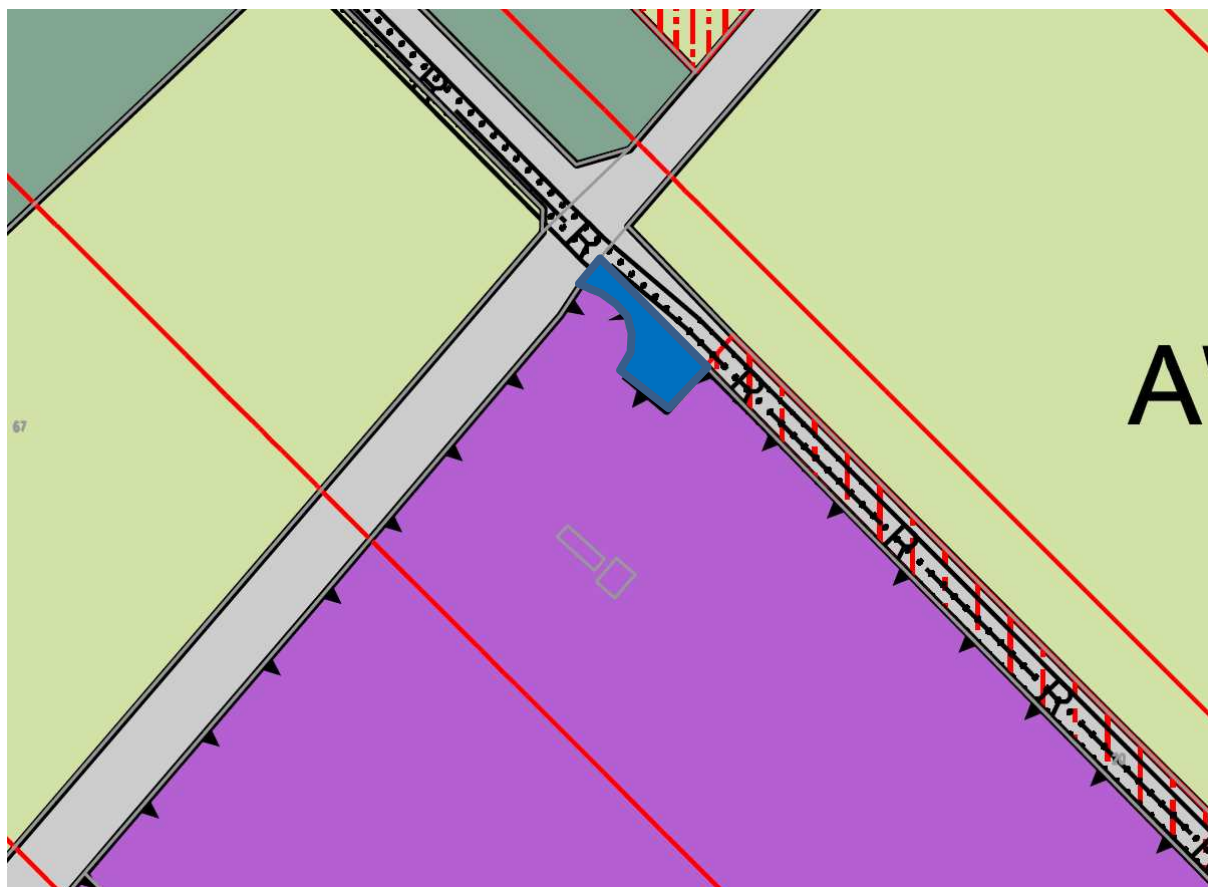
Het perceel aan de Liekendonksesteeg ongenummerd krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en de aanduiding 'Wro-zone – Groenblauwe mantel'.

Boxtelseweg 22 e.o.



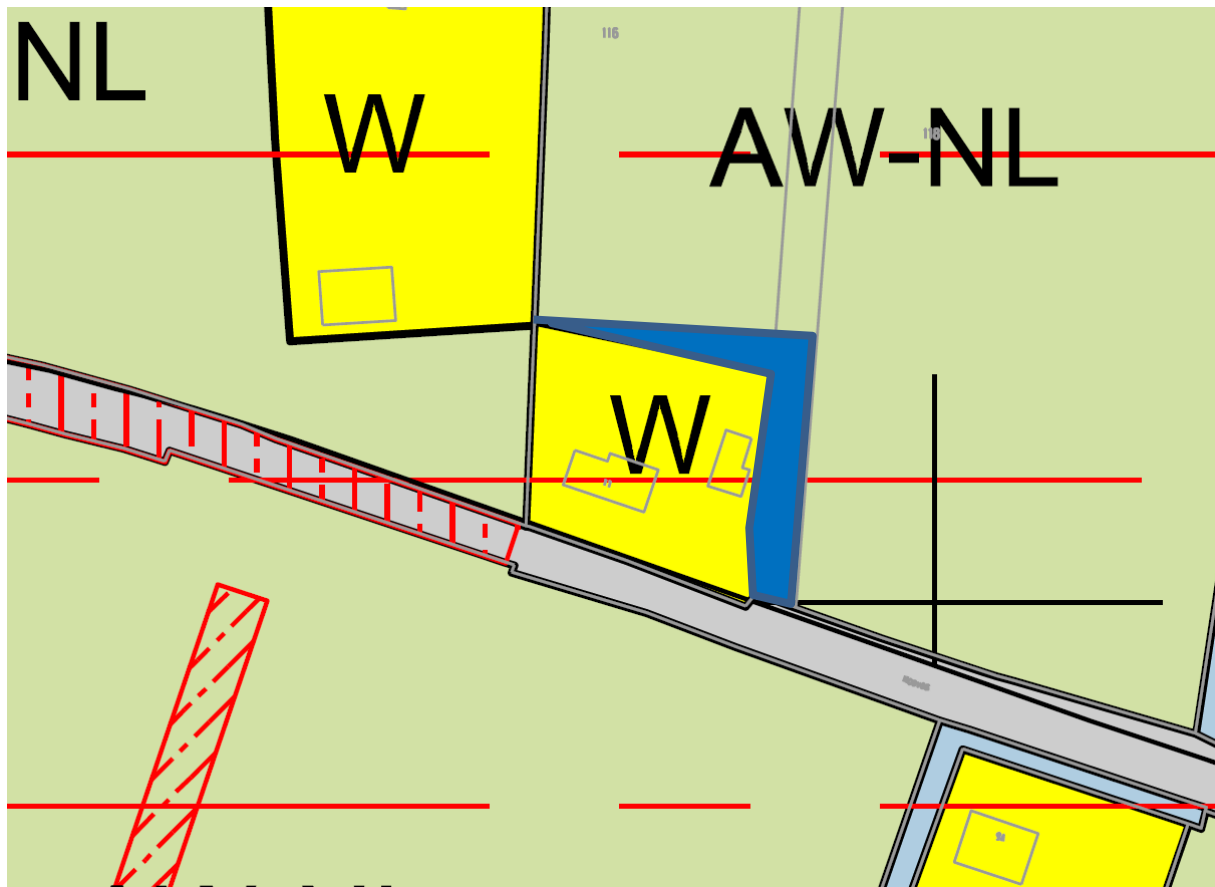
Ter plaatse van percelen welke in gebruik zijn voor 'boomkwekerij' wordt de aanduiding 'boomkwekerij' opgenomen.

Vlagheide 6C



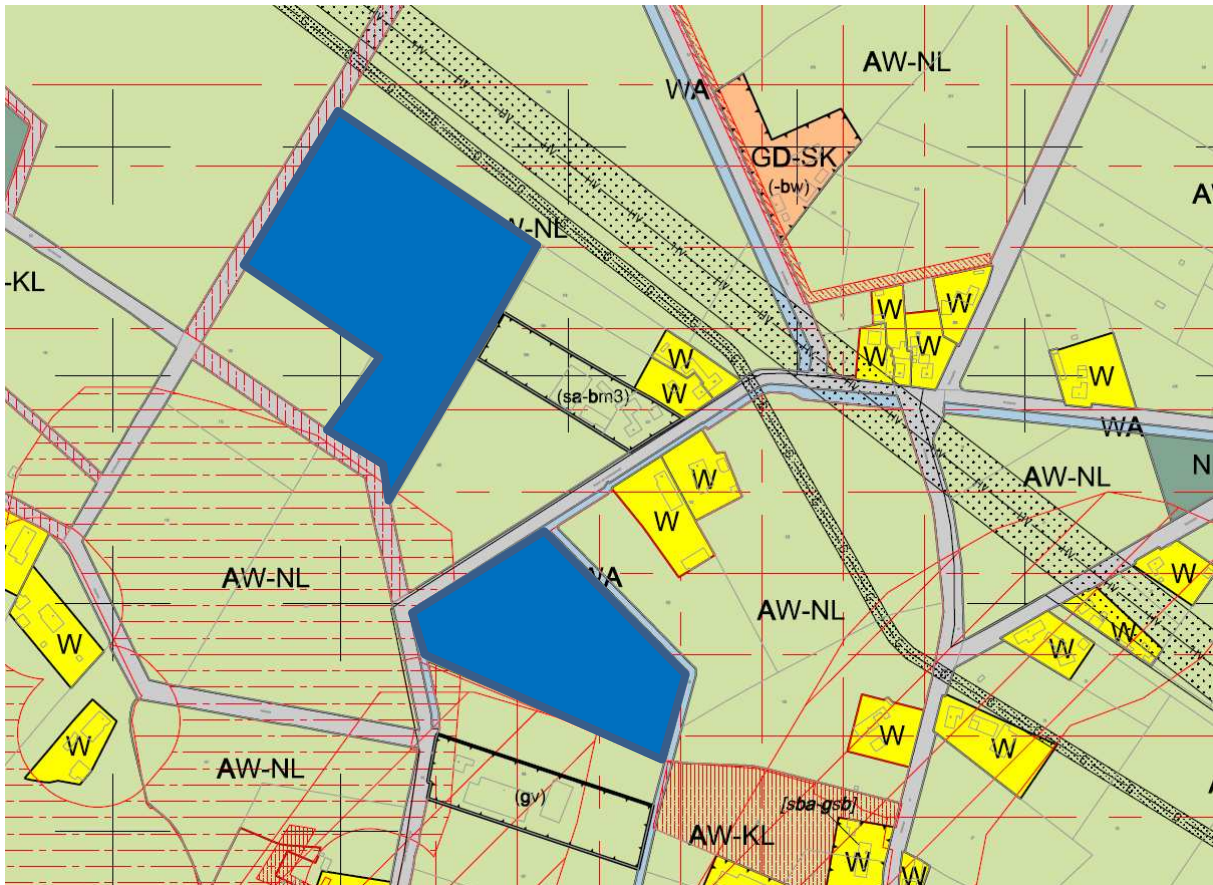
Ter plaatse van de Vlagheide 6c krijgt het volledige perceel de bestemming 'Bedrijf'.

Hoeves 11



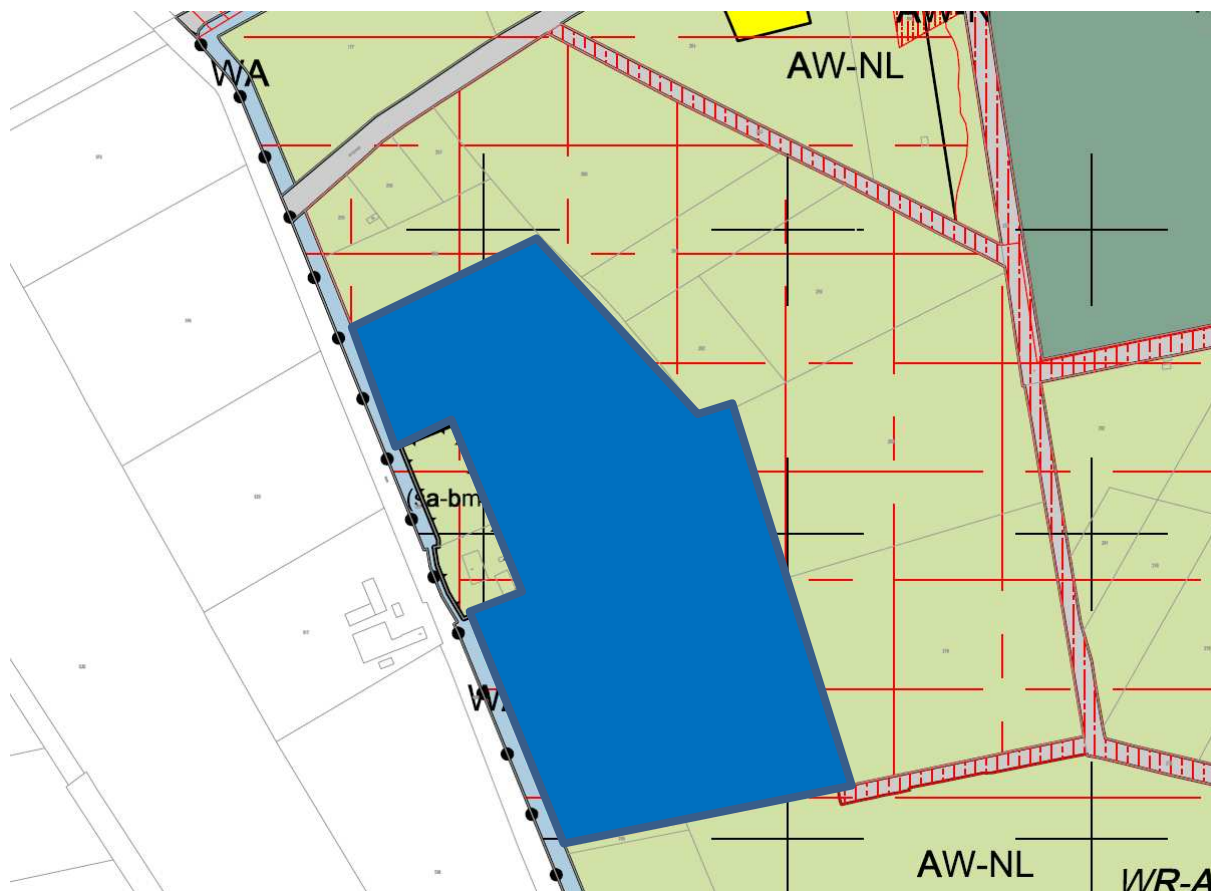
De woonbestemming aan de Hoeves 11 wordt in noordelijke en oostelijke richting vergroot.

Pastoor van Vroonhovenstraat 14 e.o.



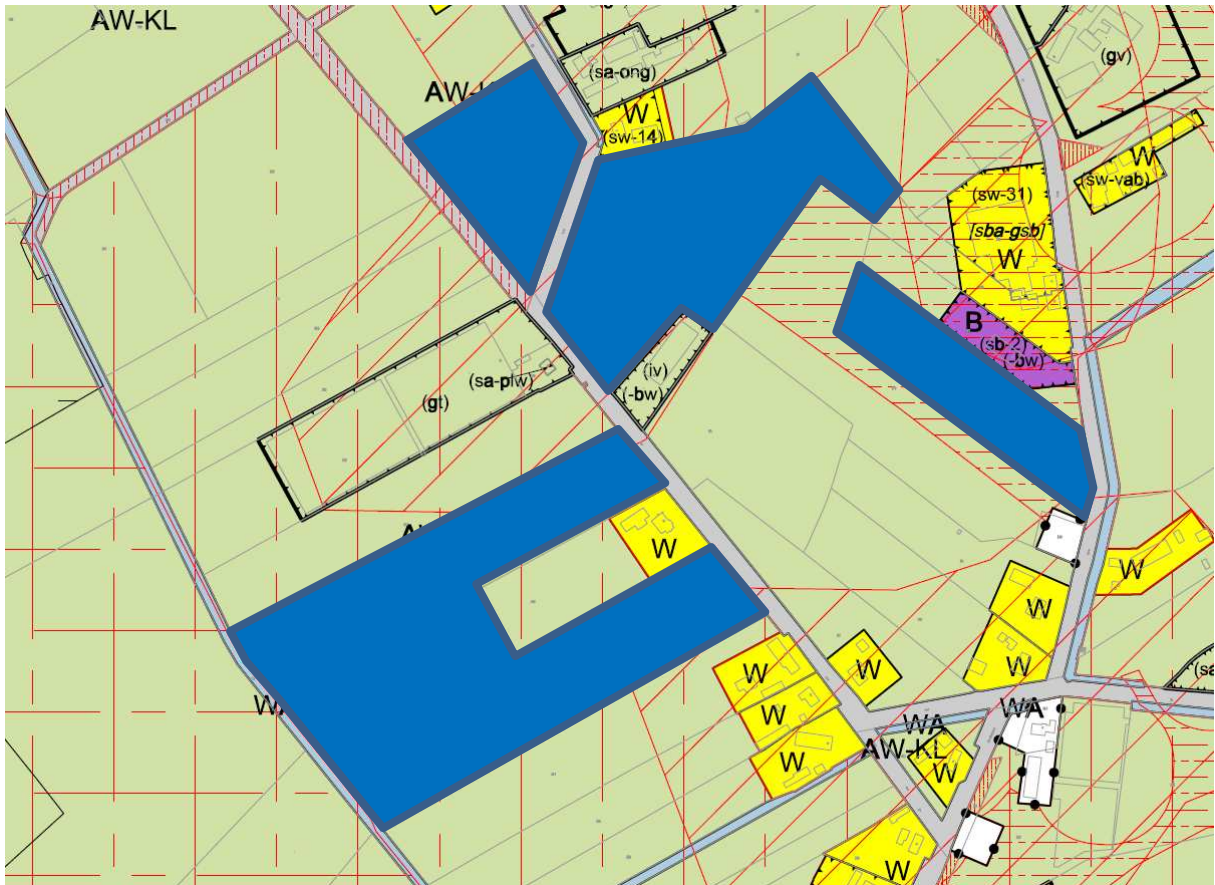
Ter plaatse van percelen welke in gebruik zijn voor 'boomkwekerij' wordt de aanduiding 'boomkwekerij' opgenomen.

Beek 5 e.o.



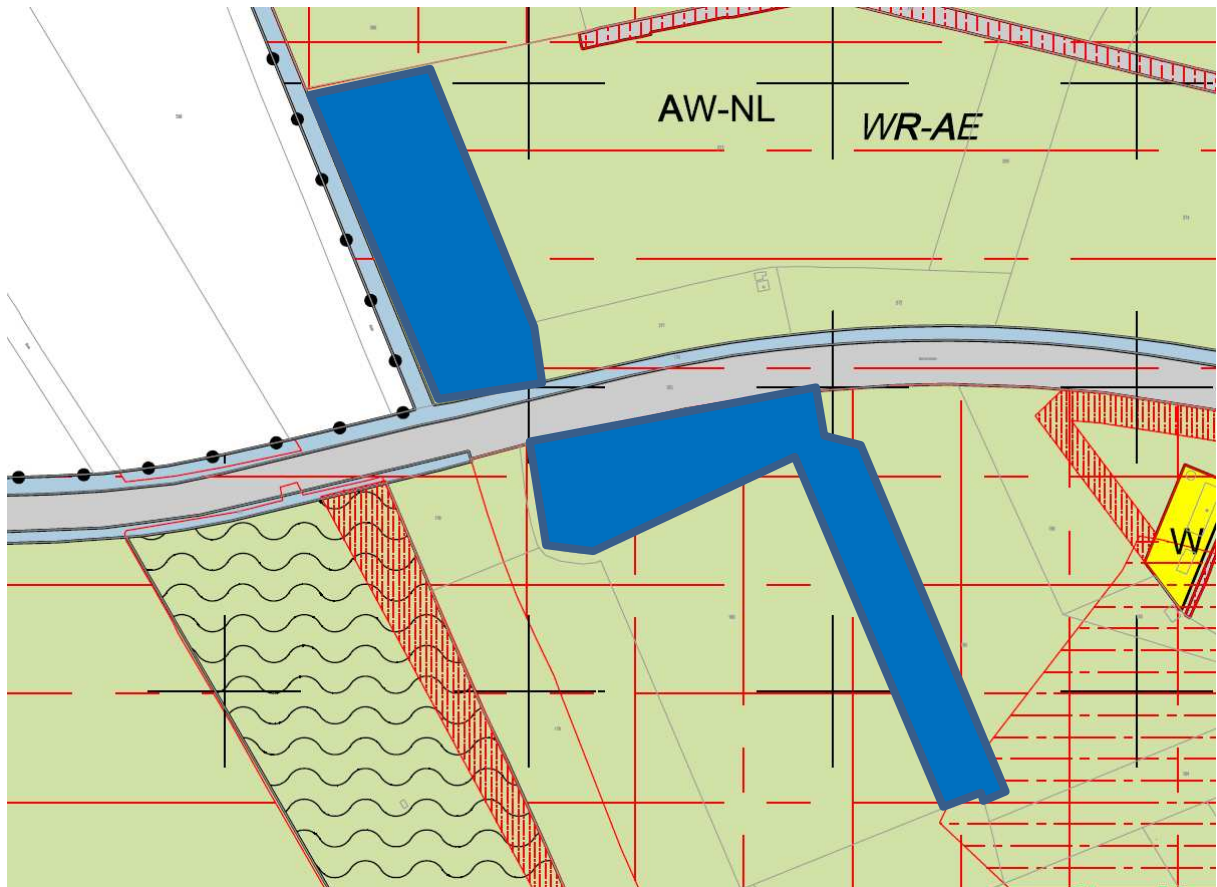
Ter plaatse van percelen welke in gebruik zijn voor 'boomkwekerij' wordt de aanduiding 'boomkwekerij' opgenomen.

Elde / Borne e.o.



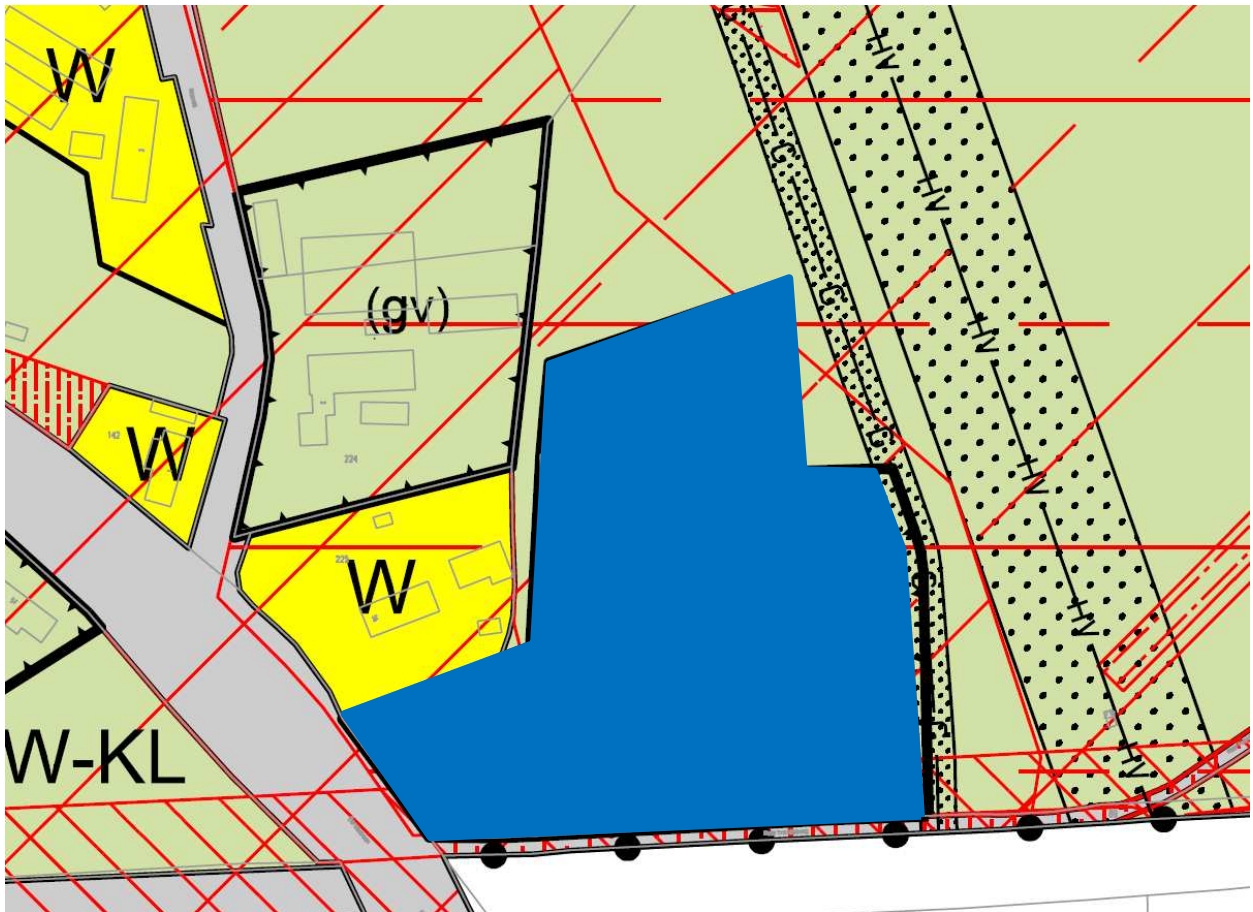
Ter plaatse van percelen welke in gebruik zijn voor 'boomkwekerij' wordt de aanduiding 'boomkwekerij' opgenomen.

Boxtelseweg e.o.



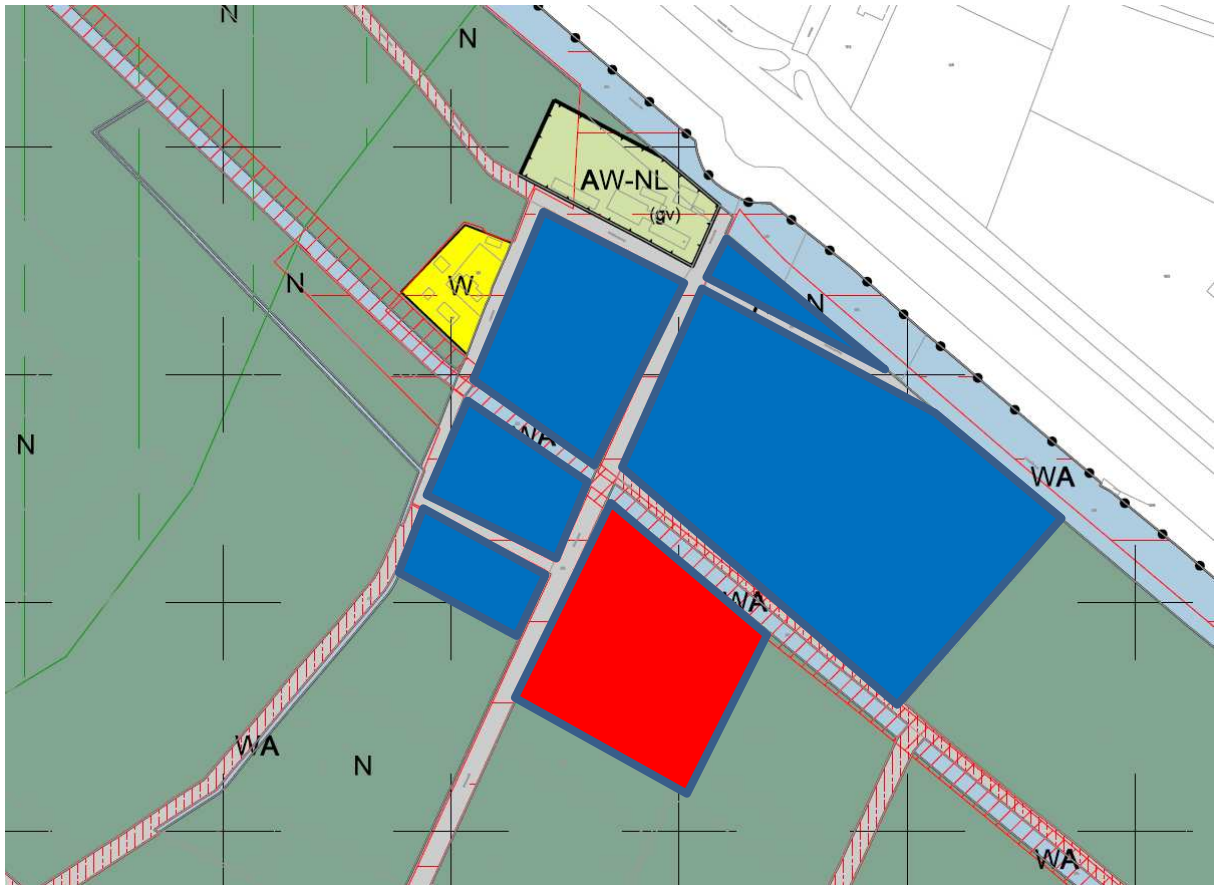
Ter plaatse van percelen welke in gebruik zijn voor 'boomkwekerij' wordt de aanduiding 'boomkwekerij' opgenomen.

Eerdsebaan 58



De begrenzing van het bouwvlak aan de Eerdsebaan 58 wordt aangepast conform het blauwe vlak. Zodoende valt de beschermingszone 'Leidingen – Gas' niet binnen het bouwvlak.

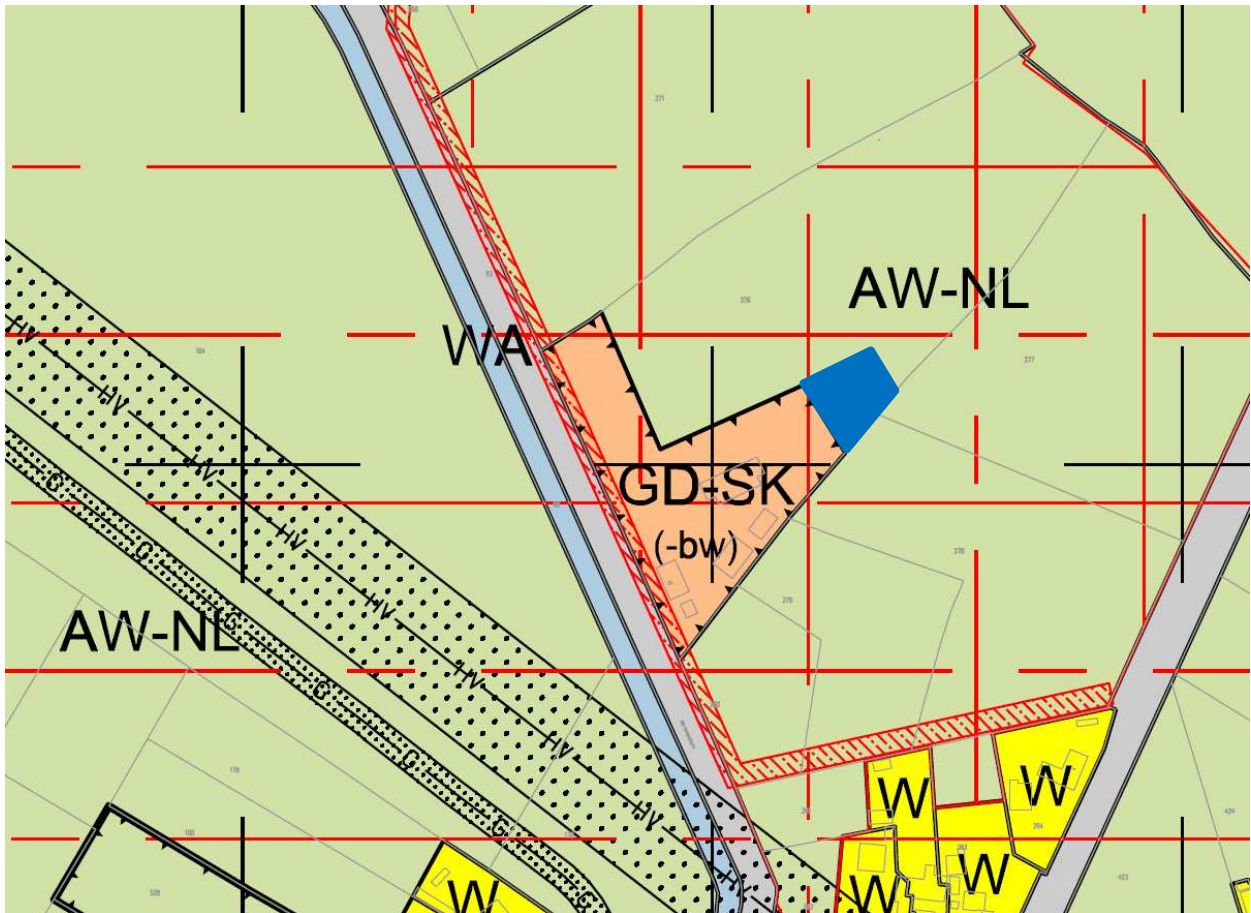
Dinthersedijk 12 e.o.



Aan de gronden behorende bij het agrarische bedrijf aan de Dinthersedijk 12 wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' vervangen door de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'. Deze gronden zijn met blauw aangegeven.

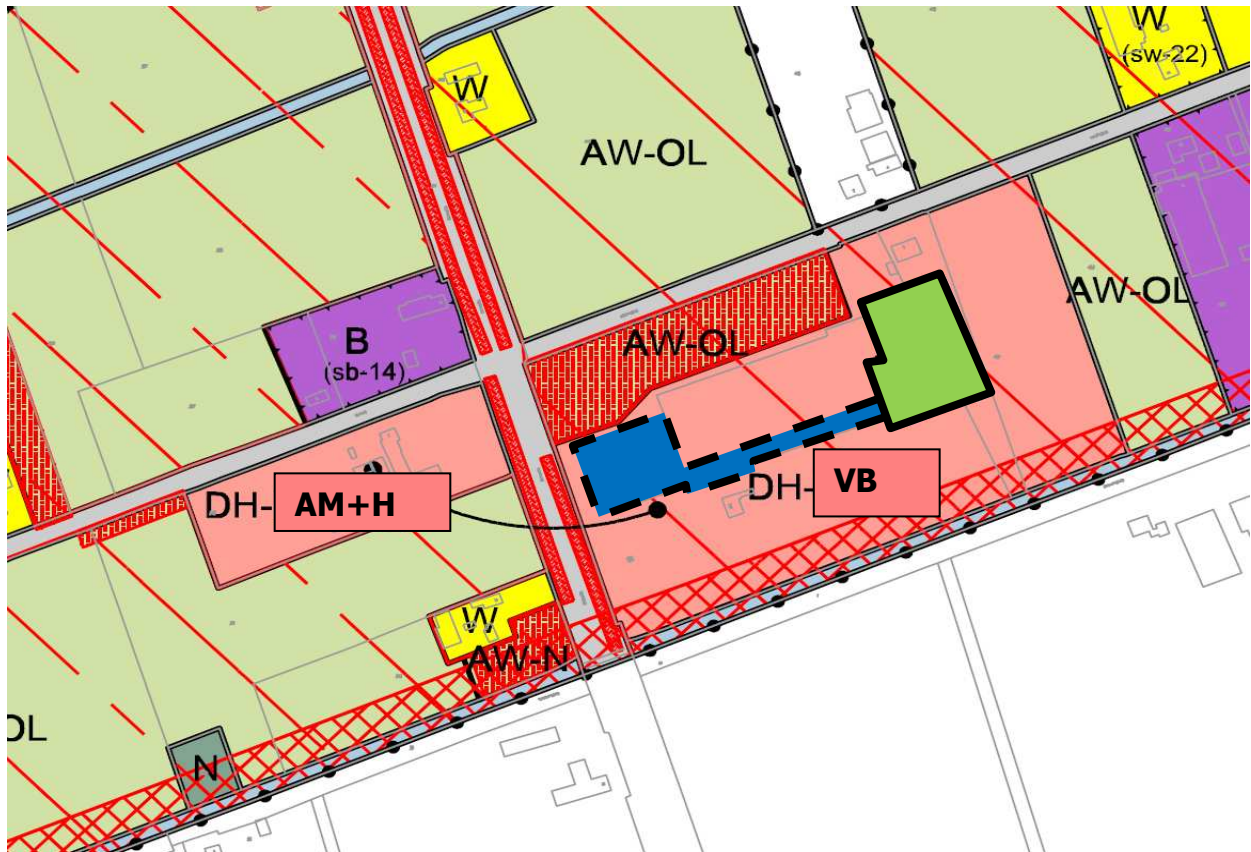
Ter plaatse van de Dinthersedijk liggen nog een aantal gronden die agrarisch in gebruik zijn. De bestemming 'Natuur' wordt hier vervangen door de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Deze gronden zijn (globaal) met de kleur rood aangegeven.

Martemanshurk 12



Direct ten noordoosten van het bestemmingsvlak 'Gemengd – Schaapskooi' wordt de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied schietbomen' opgenomen.

Rooiseweg 22 - Rooiseweg 19/Buntweg 2



De aanduiding 'relatie' wordt verwijderd.

Het perceel aan de Buntweg/Rooisewe 19 krijgt de bestemming 'Detailhandel – Automaterialen en hobbyartikelen'.

Het perceel aan de Rooiseweg 22 krijgt de bestemming 'Detailhandel – Vrijetijd buitenshuis'.

De maatvoering aan de Rooiseweg 22 wordt op twee punten gewijzigd:

1. bouw- en nokhoogte binnen het blauwe vlak wordt gewijzigd in 10 meter;
2. bouw- en nokhoogte binnen het groene vlak wordt gewijzigd in 12 meter.

Plangrens Duin-Vlagheide



De plangrens wordt overeenkomstig de blauwe lijn aangepast.

Bijlage 2: Lijst Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Lijst cultuurhistorisch waardevolle bebouwing							
--------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Uniek nr	STRAATNAAM	HUIS- NUMMER	HUIS- LETTER	Subthema	Nadere typering	Waarde gem CHW	Categorie
23.2.001	Achterste Hermalen	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.002	Achterste Hermalen	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.003	Achterste Hermalen	5		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.005	Achterste Hermalen	7		Boerderij	met stallen	Zeer hoog	Categorie 3
23.2.006	Achterste Hermalen	13		Boerderij	met schuur	Geen	Categorie 4
23.2.007	Achterste Hermalen	15		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.008	Beek	7		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.009	Bodem van Elde	1		Boerderij	Wederopbouw	Hoog	Categorie 3
23.2.011	Bogaard	1		Boerderij	met bijgebouw	Hoog	Categorie 3
23.2.012	Bogaard	3		Boerderij	met bijgebouw	Hoog	Categorie 3
23.2.013	Bogaard	4		Boerderij	met bijgebouw	Redelijk hoog	Categorie 3
23.1.004	Bogaard	5		woonhuis		Hoog	Categorie 3
23.1.005	Bogaard	6		woonhuis		Hoog	Categorie 2
23.2.014	Borne	1		Boerderij	hallehuis met bijgebouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.015	Borne	36		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.016	Borne	5		Boerderij	met bijgebouw	Hoog	Categorie 3
23.2.017	Borne	42		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.018	Borne	44		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.019	Borne	46		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.020	Borne	11		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.021	Borne	50		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.022	Borne	15		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.023	Borne	58		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.024	Borne	21-23		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 3
23.2.025	Borne	20		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.026	Borne	54		Boerderij		Hoog	Categorie 3

23.2.027	Borne	33		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.028	Boschweg	196		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.1.035	Boschweg	204		woonhuis	villa, traditionalisme	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.029	Boxtelseweg	2		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.030	Boxtelseweg	2	A	Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.031	Boxtelseweg	5		Boerderij	dorpsarchitect Van Liempd	Monument	Categorie 1
23.2.032	Boxtelseweg	6		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.033	Boxtelseweg	10		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.034	Boxtelseweg	14		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.035	Boxtelseweg	14	A	Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.036	Boxtelseweg	16		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.037	Boxtelseweg	17		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.038	Boxtelseweg	19		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.038	Boxtelseweg	21		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.041	Boxtelseweg	23		Boerderij	Wederopbouw	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.043	Boxtelseweg	28		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.044	Boxtelseweg	3		Boerderij	Wederopbouw	Hoog	Categorie 3
23.2.045	Boxtelseweg	31		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.046	Boxtelseweg	33		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.048	Boxtelseweg	12		Boerderij	Wederopbouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.049	Boxtelseweg	12	A	Boerderij	Wederopbouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.050	Boxtelseweg	22		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.051	Boxtelseweg	38		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.052	Broekkant	6		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.053	Broekkantsedijk	36		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.054	Bundershoeve	2		Boerderij	met bijgebouw	Hoog	Categorie 3
23.2.056	Buntweg	11		Boerderij	met bijgebouw	Hoog	Categorie 3
23.1.039	Busselsteeg	18		woonhuis	met bijgebouw; Wederopbouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.057	De Heikampen	16		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.058	De Heikampen	24		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.059	Dennensteeg	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.060	Dinthersedijk	12		Boerderij	Wederopbouw	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.061	Dungensesteeg	6		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.062	Dungensesteeg	9		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.063	Dungensesteeg	13		Boerderij		Hoog	Categorie 3

19.8.001	Eerdsebaan	1		klooster	Klooster St. Barbara, Bossche School	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.068	Eerdsebaan	50		Boerderij	met schuur	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.069	Eerdsebaan	53		Boerderij	Wederopbouw	Hoog	Categorie 3
23.2.070	Eerdsebaan	56		Boerderij	Wederopbouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.071	Eerdsebaan	57		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.072	Eerdsebaan	58		Boerderij	met bijgebouw	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.073	Eerdsebaan	63		Boerderij	Wederopbouw	Hoog	Categorie 3
23.2.074	Elde	2		Boerderij	met bijgebouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.075	Elde	3		Boerderij	met bijgebouw	Hoog	Categorie 3
23.2.076	Elde	4		Boerderij	met bijgebouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.078	Gemondseweg	38		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.079	Gemondseweg	32		Boerderij	met bijgebouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.080	Gemondseweg	32	A	Boerderij	met bijgebouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.081	Gemondseweg	45		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.082	Gemondseweg	47		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.083	Gemondseweg	51		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.084	Gemondseweg	53		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.085	Gemondseweg	57		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.086	Gemondseweg	59		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.087	Gestelseweg	14		Boerderij		Monument	Categorie 1
23.2.088	Hardekamp	4		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.089	Hardekamp	6		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.090	Hardekamp	8		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.091	Heiweg	4		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.092	Heiweg	7		Boerderij	Wederopbouw	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.093	Hermalen	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.095	Hermalen	5		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.096	Hermalen	8		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.097	Hermalen	9		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.098	Het Hooghekke	7		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.099	Heuvelstraat	7		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.100	Heuvelstraat	15		Boerderij	krukboerderij met bijgebouw	Hoog	Categorie 3
23.2.101	Hoeves	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.102	Hoeves	2		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 3
23.2.103	Hoeves	3		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2

23.2.105	Hoeves	6		Boerderij	Wederopbouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.105	Hoeves	6	A	Boerderij	Wederopbouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.107	Hoeves	5		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.107	Hoeves	5	A	Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.121	Houterdsedijk	4		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.122	Houterdsedijk	6		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.123	Houterdsedijk	8		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.124	Houterdsedijk	12		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.125	Houterdsedijk	13		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.126	Houterdsedijk	14		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.127	Houterdsedijk	15		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.128	Houterdsedijk	17		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.129	Houterdsedijk	20		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 3
23.2.130	Houterdsedijk	21		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.132	Houterdsedijk	22		Boerderij	met bijgebouw	Hoog	Categorie 3
23.2.133	Houterdsedijk	23		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.134	Houterdsedijk	24		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.135	Houterdsedijk	25		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.136	Houterdsedijk	29		Boerderij		Geen	Categorie 4
23.2.137	Houterdsedijk	31		Boerderij	Hallehuis met schuur	Monument	Categorie 1
23.2.138	Houterdsedijk	35		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.139	Houterdsedijk	37		Boerderij	Wederopbouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.140	Kanaaldijk Zuid	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
19.6.001	Kapeleind/Schoolstraat	2		Kapel	Sint Antoniuskapel, Delftse School	Hoog	Categorie
23.2.141	Kapeleind	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.142	Kapeleind	6		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.143	Kapeleind	7		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.144	Kapeleind	8		Boerderij		Monument	Categorie 1
23.2.145	Kapeleind	9		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.146	Kerkstraat	6		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.147	Kerkstraat	16		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.148	Kerkstraat	18		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.149	Kerkstraat	20		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.150	Kerkstraat	29		Boerderij	Hallehuis	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.151	Kerkstraat	37		Boerderij	eventueel bijgebouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.152	Keur	11		Boerderij		Hoog	Categorie 3

23.2.153	Keur	12		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.154	Keur	16		Boerderij	Wederopbouw	Hoog	Categorie 2
23.2.155	Koeveringsedijk	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.155	Koeveringsedijk	5		Boerderij		Hoog	Categorie 3
16.1.013	Korteweg	7		Bedrijven	voorm. Klompenfabriek	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.158	Langstraat	64		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.159	Lieseind	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.160	Lieseind	2		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.161	Lieseind	4		Boerderij	Wederopbouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.162	Lieseindsedijk	2		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.165	Lieseindsestraat	4		Boerderij	Hallehuis	Hoog	Categorie 3
23.2.166	Lieseindsestraat	7		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.167	Lieseindsestraat	8		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.168	Lieseindsestraat	9		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.169	Lieseindsestraat	10		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.170	Lieseindsestraat	12		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.171	Lieseindsestraat	16		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.172	Lieseindsestraat	18		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.173	Lieseindsestraat	20		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.174	Lieseindsestraat	22		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.175	Lieseindsestraat	26		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.176	Lieseindsestraat	28		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.1.107	Lieseindsestraat	30		Woonhuis	met bijgebouw	Zeer hoog	Categorie 3
23.2.177	Lobbenhoef	10		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.178	Locht	3		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.179	Loosbraak	26		Boerderij	met bijgebouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.180	Meijldoorn	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.181	Molendijk-Noord	50		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.182	Molendijk-Noord	56	B	Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.183	Molendijk-Noord	58		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.184	Molendijk-Noord	60		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.185	Molendijk-Noord	62		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.1.110	Molendijk-Noord	61		Woonhuis	2 veenontginnerswoningen	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.186	Molendijk-Noord	79		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.187	Molendijk-Noord	83		Boerderij		Hoog	Categorie 3

23.2.188	Molendijk-Noord	89		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.189	Molendijk-Noord	91B		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.190	Molendijk-Noord	99		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.191	Molendijk-Noord	103		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.192	Molendijk-Noord	105		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.1.111	Nieuwe Molenheide	3		woonhuis		Hoog	Categorie 3
23.1.112	Nieuwe Molenheide	4		woonhuis		Hoog	Categorie 3
23.1.113	Nieuwe Molenheide	5		woonhuis		Redelijk hoog	Categorie 3
23.1.114	Nieuwe Molenheide	11		woonhuis	villa	Monument	Categorie 1
23.2.193	Nieuwe Slender	2		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.194	Nieuwe Slender	4		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.195	Nieuwe Slender	10		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.195	Nieuwe Slender	12		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.197	Nieuwe Slender	18		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.198	Nonnenbos	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.199	Nonnenbos	6		Boerderij		Monument	Categorie 1
23.2.200	Oetelaar	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.201	Oetelaar	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.202	Oetelaar	5		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.203	Oetelaarsestraat	2		Boerderij	Hallehuis	Monument	Categorie 1
23.2.204	Oetelaarsestraat	8		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.205	Oetelaarsestraat	10		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.206	Oetelaarsestraat	33		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.206	Oetelaarsestraat	33	A	Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.208	Oetelaarsestraat	43		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.209	Oetelaarsestraat	45		Boerderij	Hallehuis	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.210	Oetelaarsestraat	53		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.211	Oetelaarsestraat	59		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.212	Oetelaarsestraat	65		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.213	Olieeindsestraat	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.1.116	Olieeindsestraat	4		Woonhuis		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.214	Olieeindsestraat	5		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.215	Olieeindsestraat	8		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.216	Olieeindsestraat	10		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.217	Olieeindsestraat	11		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.218	Olieeindsestraat	15		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.219	Olieeindsestraat	17		Boerderij		Hoog	Categorie 4

23.2.220	Oude Molenheide	4		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.222	Oude Molenheide	20		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.223	Pastoor van Vroonhovenstraat	1		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.224	Pastoor van Vroonhovenstraat	2		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.225	Pastoor van Vroonhovenstraat	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.226	Pastoor van Vroonhovenstraat	4		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.227	Pastoor van Vroonhovenstraat	6		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.228	Pastoor van Vroonhovenstraat	7		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.229	Pastoor van Vroonhovenstraat	8		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.230	Pastoor van Vroonhovenstraat	10		Boerderij		Monument	Categorie 1
23.2.231	Pastoor van Vroonhovenstraat	13		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.232	Pastoor van Vroonhovenstraat	15		Boerderij	Hallehuis	Monument	Categorie 1
23.2.233	Plein	9		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.234	Plein	13		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.234	Plein	13	A	Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.236	Plein	15		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.237	Plein	17		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.238	Plein	19		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.239	Plein	21		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.240	Poelkensdijk	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.1.126	Putsteeg	6		Woonhuis		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.241	Putsteeg	8		Boerderij	Wederopbouw	Hoog	Categorie 3
23.2.242	Putsteeg	10		Boerderij	Wederopbouw	Hoog	Categorie 3
23.2.243	Putsteeg	12		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.244	Putsteeg	99		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.245	Putsteeg	85		Boerderij	Wederopbouw	Hoog	Categorie 3
23.2.246	Rooiseweg	4		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.247	Rooiseweg	8		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.248	Rooiseweg	14		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.249	Rooiseweg	17		Boerderij	Wederopbouw	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.250	Schootsehoef	2		Boerderij		Hoog	Categorie 3

23.2.251	Schootsehoef	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.252	Schootsehoef	4		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.257	Schootsestraat	67		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.258	Schootsestraat	69		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.259	Schootsestraat	46		Boerderij	Hallehuis	Monument	Categorie 1
23.2.260	Schootsestraat	59		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.261	Schootsestraat	50		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.262	Schootsestraat	52		Boerderij	Wederopbouw	Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.264	Schrijvershoef	10		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.265	Schrijvershoef	12		Boerderij	Wederopbouw	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.267	Schrijvershoef	14		Boerderij	Wederopbouw	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.268	Schutskooi	2		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.270	Sliperman	8		Boerderij		Redelijk hoog	Categorie 4
23.2.271	Sliperman	10		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.274	Steeg	25		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.275	Steeg	26		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.276	Steeg	31		Boerderij		Monument	Categorie 1
23.2.277	Steeg	33		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.278	Steeg	40		Boerderij	Hallehuis	Hoog	Categorie 3
23.2.279	Steeg	42		Boerderij	Hallehuis	Zeer hoog	Categorie 2
23.2.280	Veghelsedijk	58-62		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.281	Veghelsedijk	64		Boerderij	Wederopbouw	Hoog	Categorie 3
23.2.283	Venushoek	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.284	Venushoek	24		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.285	Venushoek	5		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.286	Venushoek	32		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.287	Vier Gemalen	8		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.288	Vijverweg	14		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.1.155	Vossenberg	11		Woonhuis		Hoog	Categorie 3
23.2.290	Vossenbergesteeg	1		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.291	Vossenstraat	8		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.293	Weidonk	2		Boerderij		Zeer hoog	Categorie 2
23.2.294	Weidonk	4		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.295	Wielse Kamp	3		boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.298	Woudseweg	2		boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.299	Woudseweg	9		boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.300	Woudseweg	10		boerderij		Hoog	Categorie 3

23.2.301	Woudseweg	13		boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.303	Lieseindsestraat	14		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.304	Elde	1		Boerderij		Hoog	Categorie 4
23.2.312	Kapeleind	3		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.313	Kapeleind	5		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.317	Broekkant	9		Boerderij		Hoog	Categorie 3
23.2.318	Pastoor van Vroonhovenstraat	5		Boerderij		Hoog	Categorie 3