

**Het wijzigen van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008,
Dungensesteeg 9.**

Burgemeester en wethouders;

overwegende,

dat de heer C.A.M. van den Oetelaar en de heer M.A.M. van den Oetelaar, Dungensesteeg 9 te Schijndel op 6 mei 2010 een verzoek heeft ingediend om het bouwvlak te vergroten en een paardenrijhal te realiseren op het adres Dungensesteeg 9, kadastraal bekend als gemeente Schijndel sectie N nummers 369, 371, 372, 647 en 648;

dat het adres Dungensesteeg 9 in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 is bestemd tot 'Agrarisch verwant bedrijf – paardenhouderij';

dat wijziging van de begrenzing van het bestemmingsvlak voor de paardenhouderij voor het adres Dungensesteeg 9 wordt gevraagd vanwege de realisatie van een paardenrijhal;

dat uitbreiding van een bestemmingsvlak/bouwblok voor een paardenhouderij op grond van artikel 3.2.5. onder b. van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.;

dat zij bevoegd zijn op met toepassing van artikel 4.5.2. in combinatie met artikel 3.2.5. te besluiten tot vergroting van het bestemmingsvlak/bouwblok;

dat vergroting van het bestemmingsvlak/bouwblok hier in de reden ligt gelet op het gebruik van de gronden binnen het bestemmingsvlak/bouwblok;

dat uitbreiding van de aanwezige bebouwing met een paardenrijhal in strijd is met het geldende bestemmingsplan;

dat zij op grond van artikel 11.4.4. met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.13. van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 bevoegd zijn om de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte eenmalig te wijzigen teneinde per bedrijf een grotere bebouwde oppervlakte dan toegestaan in artikel 11.2.5. mogelijk te maken, mits de bestaande waarden en belangen in de directe omgeving van het bedrijf niet worden aangetast;

dat in artikel 3.2.13 van de planvoorschriften is vastgelegd, dat de toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vergroot, mits:

- de noodzaak wordt aangetoond via een gekwalificeerd bedrijfsplan;
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- de vergroting niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte;

dat zij het verzoek hebben voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

dat de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in haar advies van 11 februari 2011 vermeld, dat:

- door de aanvragers op het adres Dungensesteeg 9 een volwaardig bedrijf dat zich richt op fokken, africhten en verhandelen van paarden, waarbij de nadruk ligt op handelsactiviteiten;
- het oprichten van een paardenrijhal noodzakelijk is voor een doelmatige ontwikkeling van het paardenhouderijbedrijf;

dat de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in haar advies ten aanzien van de vergroting van het bestemmingsvlak/bouwblok heeft aangegeven, dat dit wenselijk is gezien vanuit het oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

dat het voorontwerp van het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant;

dat het provinciaal bestuur in zijn brief van 12 oktober 2012 er op heeft gewezen, dat het plan in strijd is met de provinciale Verordening ruimte, omdat:

- alle bij het bedrijf behorende voorzieningen binnen het bestemmingsvlak worden gesitueerd;
- onduidelijk is of voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- het plan dient ter verantwoording te bevatten dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd;

dat het verzoek inmiddels is aangepast voor wat betreft de bovenstaande punten;

dat deze punten zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst;

dat het ontwerpbesluit met ingang van 19 april 2013 gedurende zes weken ter inzage is gelegd, gedurende welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen naar voren te brengen;

dat hiervan geen gebruik is gemaakt;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2000, zoals deze zijn gewijzigd bij het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008;

besluiten

- a. het bestemmingsvlak/bouwblok voor het adres Dungensesteeg 9 met de bestemming 'agrarisch bedrijf' met de aanduiding Ph = paardenhouderij te vergroten, zoals op de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing en tekeningen 'Buitengebied Herziening 2008' (bestaande toestand) en 'Wijziging bestemmingsplan Buitengebied ex. Artikel 3.6 Wro' d.d. 28-03-2013 is weergegeven;

Schijndel, 11 juni 2013
burgemeester en wethouders,

De secretaris,

de burgemeester,

Reg.nr.:

Toelichting bij het wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.5.2. van de voorschriften van het bestemmingsplan Schijndel Buitengebied herziening 2008 voor een vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak van de paardenhouderij aan de Dungensesteeg 9 te Schijndel.

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa b.v.*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
e-mail: info@vandraaajuristen.nl
Web: www.vandraaajuristen.nl

Telefoon 0413-490773
Fax: 0413-490770
GSM: 06-22382732

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het wijzigingsplan van burgemeester en wethouders van Schijndel als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.5.2. van de voorschriften van het bestemmingsplan Schijndel Buitengebied herziening 2008 voor een vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak van de paardenhouderij/ paardenfokkerij C.A.M. van den Oetelaar b.v. aan de Dungensesteeg 9 te Schijndel.
Opdrachtgever	C.A.M. van den Oetelaar B.V. De heer C.A.M. van den Oetelaar Dungensesteeg 9 5482 ZT Schijndel
Datum	25 maart 2013
Contactpersoon gemeente Schijndel	De heer J.Joosen
Auteurs namens Juridisch Advies-Bureau van der Aa b.v.	Mr. J.A. van der Aa en Mr. A.A.M. van der Aa

Bijlagen

1. Beplantingsplan Bureau Poortvliet & Partners, tuin- en landschapsarchitecten bnt te Beekbergen.
2. Advies d.d.10 februari 2011 nr. BA8258 van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB).
3. Archeologisch rapport RAAP BV d.d. 16-07-2012, projectcode SCHDU.
4. Watertoets Milon d.d. 13-06-2012, projectnummer 20121332.
5. Ecologische quickscan Flora- en faunawetBuroMaerlant d.d. 18-01-2013.

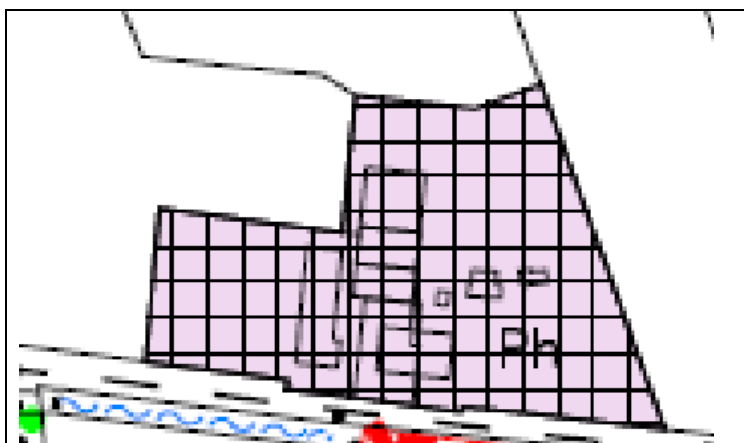
Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	5
1.3 Toelichting	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Toetsing aan beleid	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 Algemeen	6
2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	6
2.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	6
2.2.4 Specifieke regeling agrarisch verwante bedrijven	10
2.2.5 Vooroverlegreactie provincie	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Geldend bestemmingsplan	12
2.3.2 Nieuw bestemmingsplan Landelijk gebied	15
2.3.3 Specifieke voorwaarden	16
2.3.4 Conclusie	16
3. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	17
3.1 Aard en omvang project	17
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	18
3.3 Flora en fauna	18
3.4 Infrastructuur en parkeren	20
3.5 Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid	20
3.6 Milieu algemeen	20
3.7 Bodem	21
3.8 Externeveiligheid	21
3.9 Geluid	21
3.10 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	21
3.11 Kabelsen leidingen	22
3.12 Luchtkwaliteit	24
3.13 Ruimtelijke kwaliteit	25
3.14 Waterhuishouding	26
4. Financieel-economische aspecten/ haalbaarheid	28
5. Juridische aspecten	29
6. Regels (voorschriften)	30

1. Inleiding

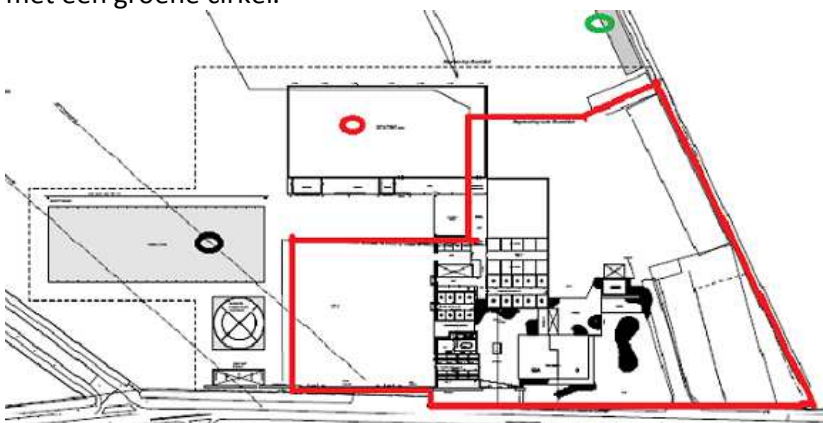
1.1. Aanleiding

De heer C.A.M. van den Oetelaar exploiteert op het perceel Dungensesteeg 9, 5482 ZT Schijndel een paardenhouderij/ paardenfokkerij. Ten behoeve van de bedrijfsvoering hiervan wenst hij een africhtingshal te bouwen. Deze hal zal een oppervlakte van circa 1000m² hebben en zal worden gesitueerd aan de noordzijde buiten het bestaande bestemmingsvlak. Op het perceel rust onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2008' de bestemming 'Agrarisch verwante of niet-agrarische bedrijven' met de specifieke aanduiding 'Ph' (paardenhouderij). Op onderstaande figuur is het bestaande bestemmingsvlak weergegeven.



Het voorgenomen project overschrijdt het huidige bestemmingsvlak dat een oppervlakte heeft van ruim 8600m². Het bestemmingsvlak zal worden uitgebreid tot 1,5ha. Op dit punt wijkt het voorgenomen project dan ook af van het vigerende bestemmingsplan.

Op de figuur op de volgende pagina figuur is het nieuwe bestemmingsvlak aangegeven, de stippellijn geeft de begrenzing aan. Hieruit blijkt dat een deel van het bestaande bestemmingsvlak, dat rood omlijnd is, vervalt. De te bouwen africhtingshal is aangeduid met een rode cirkel, de buitenbak met een zwarte cirkel en de aan te leggen infiltratievoorziening met een groene cirkel.



2. Toetsing aan beleid

2.1. Algemeen

Een project dat afwijkt van een geldend bestemmingsplan moet niet alleen getoetst worden aan het gemeentelijk beleid maar ook aan het relevante beleid van rijk en provincie. Het gaat hier om een betrekkelijk kleinschalig project dat aansluit op de mogelijkheden die de geldende bestemming al biedt zodat er geen rijksbelangen in het geding zijn. Wel vindt er een toets plaats aan het provinciaal beleid dat regels bevat die ook op dit schaalniveau van toepassing zijn.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1 Algemeen

Als het gaat om een ontwikkeling die op grond van een geldend bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk is, moet worden nagegaan of die ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

Tot 2008 was het ruimtelijk beleid van de provincie grotendeels opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 met de hierop gebaseerde uitwerkingsplannen en beleidsnota's. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten in juni 2008 een Interimstructuurvisie opgesteld waarin de hoofdlijnen van beleid zijn opgenomen. Gedeputeerde staten hebben in aansluiting hierop de Paraplunota ruimtelijke ordening "Brabant in ontwikkeling" vastgesteld.

Inmiddels zijn deze beleidsstukken vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord- Brabant 2012.

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Deze structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Hij bestaat uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid terwijl in deel B vier ruimtelijke structuren worden beschreven namelijk de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

2.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Algemeen

De provincie is in 2009 gestart met een herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid. De eerste stap is geweest de vaststelling op 23 april 2010 door provinciale staten van de Verordening Ruimte Noord- Brabant fase 1. Deze is in december 2010 opgegaan in de Verordening Ruimte Noord- Brabant 201, die op 1 maart 2011 in werking is getreden.

Inmiddels is deze verordening vervangen door Verordening ruimte 2012 die op 1 juni 2012 in werking is getreden.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is Hoofdstuk 2. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.1. bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 2.2. regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1. sub 71 van de verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Op grond van artikel 2.2. Verordening ruimte moet een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeenten werken deze regel uit in hun beleid c.q. bestemmingsplannen voor het landelijk gebied. In de gemeente Schijndel is dit beleid in voorbereiding. In dat beleid wordt, in samenwerking met de gemeenten in de regio Noordoost Brabant gekozen voor een onderverdeling van de ruimtelijke ontwikkelingen in ontwikkelingen die:

- geen nadelige invloed hebben op het landschap;
- een beperkte invloed hebben op het landschap;
- van grote invloed zijn op het landschap.

In combinatie met deze indeling van ruimtelijke ontwikkelingen zal in het beleid over kwaliteitsverbetering worden vastgelegd, dat bij:

- geen nadelige invloed op het landschap geen maatregelen voor inpassing of kwaliteitsverbetering geëist worden;
- beperkte invloed op het landschap in ieder geval een landschappelijke inpassing moet plaatsvinden op basis van een door een deskundige en door burgemeester en wethouders goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
- grote invloed op het landschap niet alleen landschappelijke inpassing op basis van een inpassingsplan moet plaatsvinden, maar dat een berekening moet worden gemaakt van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op basis van de door de gemeente Schijndel voorlopig gehanteerde indeling van ruimtelijke ontwikkelingen moet de vergroting van het bestemmingsvlak voor de paardenhouderij worden aangemerkt als een ontwikkeling die grote invloed heeft op het landschap. Voor het plan tot vergroting van het bestemmingsvlak is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en maakt onderdeel uit van dit plan. Dit inpassingsplan maakt onderdeel uit van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

De vereiste kwaliteitsverbetering moet worden berekend op basis van de methode van grondwaardevermeerdering. Deze methode wordt door de gemeente Schijndel op dit moment verder uitgewerkt.

In paragraaf 3.13 wordt nader ingegaan op het landschappelijk inpassingsplan dat voor de onderhavige locatie is opgesteld.

Kaarten

De Verordening ruimte 2012 bestaat uit een aantal regels met toelichting en zes kaarten met de volgende thema's.

- Cultuurhistorie
- Natuur en landschap
- Ontwikkeling intensieve veehouderij
- Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines
- Stedelijke ontwikkeling
- Water

In artikel 1.2. Werking van de verordening, is bepaald dat de verordening, tenzij anders is bepaald, ook van toepassing is op een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat geldt dus ook in het onderhavige geval.

De volgende figuur bevat uitsneden van de zes kaarten van de verordening. Hierop is de locatie met een zwarte cirkel aangegeven en verder is omschreven welke aanduiding van toepassing is en de betekenis hiervan voor het onderhavige project.



 <p>Ontwikkeling intensieve veehouderij: landbouwontwikkelingsgebied</p>	 <p>Overige agrarische ontwikkeling en windturbines: agrarisch gebied</p>
 <p>Stedelijke ontwikkeling: geen specifieke aanduiding</p>	 <p>Water: geen specifieke aanduiding</p>

Cultuurhistorie

De locatie ligt binnen een cultuurhistorisch vlak. Hoofdstuk 7 van de verordening bevat de regels voor de aspecten aardkunde en cultuurhistorie. Artikel 7.4 van de verordening bepaalt dat cultuurhistorische vlakken beschermd moeten worden. In de toelichting bij de verordening staat dat plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het desbetreffende gebied aantasten. Wat deze kenmerken en waarden zijn, is aangegeven in de cultuurhistorische waardenkaart (CHW 3) van de provincie. Er worden zeven hoofdcategorieën onderscheiden: historische bebouwing, water, groen, reliëf, infrastructuur, openheid en verkavelingspatroon. Deze zijn niet van toepassing op de locatie waar de uitbreiding van het bestemmingsvlak en dus ook de bouw van de rijhal is voorzien, zodat het aspect cultuurhistorie vanuit het provinciaal beleid geen nadere toets vraagt.

Natuur en landschap

Met betrekking tot de aspecten natuur en landschap zijn er geen bijzondere aandachtspunten. Het gebied met de aanduiding groenblauwe mantel begint aan de

overzijde van de Dungensesteeg. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de verordening ook mogelijkheden biedt voor uitbreiding van een agrarisch verwant bedrijf dat in de groenblauwe mantel is gelegen.

Ontwikkeling intensieve veehouderij

De locatie ligt binnen het landbouwontwikkelingsgebied. Het beleid is er op gericht om hier binnen bepaalde kaders ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor de intensieve veehouderij. De bouw van een rijhal bij een paardenhouderij is hiervoor geen belemmering met name niet omdat er geen sprake is van een geurgevoelig object.

Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines

De locatie ligt binnen de aanduiding agrarisch gebied. Hoofdstuk 8 van de verordening regelt het beleid dat hiervoor geldt. In artikel 8.2 is bepaald dat een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing die betrekking heeft op een locatie in een dergelijk gebied aangeeft of het accent ligt op het ontwikkelen van een gemengde plattelandseconomie of op het ontwikkelen van een in hoofdzaak agrarische economie. Het gaat in dit geval om een heel concrete voorziening ten behoeve van een agrarisch (verwant) bedrijf. Hiermee worden geen uitspraken gedaan over het beleid in breder verband voor het betrokken agrarisch gebied. Beide opties die de verordening noemt, blijven mogelijk.

Stedelijke ontwikkeling

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De regels voor deze gebieden zijn dus niet van toepassing zodat een toets hieraan achterwege kan blijven. Er is dus ook geen sprake van enige belemmering over en weer.

Water

Het perceel Dungensesteeg 9 ligt buiten de gebieden met een nadere aanduiding in verband met het aspect water. Het project is niet van invloed op het waterbergingsgebied dat aan de overzijde van de Zuid-Willemsvaart is gelegen. Het aspect water behoeft vanuit het provinciaal beleid geen bijzondere aandacht. Uiteraard blijft de reguliere verplichting voor een watertoets wel van toepassing in verband met het beleid voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

2.2.4 Specifieke regeling voor agrarisch verwante bedrijven

Artikel 11.7 van de verordening bevat een specifieke regeling voor onder andere agrarisch verwante bedrijven zoals een paardenhouderij. Op grond van deze bepaling is het mogelijk dat aan een dergelijk bedrijf onder bepaalde voorwaarden een uitbreiding wordt toegekend zelfs als het bestaande bestemmingsvlak al groter is dan 1,5 ha. De noodzaak van de uitbreiding is een belangrijk criterium. In dit geval blijkt uit het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB)dat de uitbreiding van het bestemmingsvlak voor de bouw van een rijhal noodzakelijk is. Het advies is uitgebracht op 10 februari 2011 onder nummer BA8258. Verder zijn van belang het ruimtebeslag, bouwhoogte en bebouwingspercentage en de ruimtelijke kwaliteit. Een rijhal van 1000m², die zorgvuldig wordt ingepast, voldoet aan deze randvoorwaarden.

2.2.5 Vooroverlegreactie provincie

In het kader van het vooroverleg heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie bij brief van 10 oktober 2012 een reactie gegeven op het concept- wijzigingsplan.

Bestemmingsvlak

Een van de opmerkingen betreft de vormgeving van het nieuwe bestemmingsvlak. De tuin (gazon) behorende bij de bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het bestaande bestemmingsvlak maar is buiten het nieuwe bestemmingsvlak gelaten. Volgens de provincie dient deze tuin als een voorziening die bij het bedrijf hoort, binnen het bestemmingsvlak te liggen.

De reden dat deze tuin buiten het bestemmingsvlak is gelaten is gelegen in de eis dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak maximaal 1,5 hectare mag zijn. Dit maximum kan alleen in acht worden genomen door enkele onderdelen van het bestaande bouwvlak die geen daadwerkelijke functie hebben voor de bedrijfsvoering te laten vervallen. Naast het deel van de tuin waar de provincie op doelt, betreft dit een deel van het bestemmingsvlak aan de voorzijde, links van de weg af gezien. Beide stroken grond worden als landschapselement ingericht.

Kwaliteitsverbetering landschap

Een tweede opmerking betreft de eis dat er sprake moet zijn van een voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De provincie heeft de volgende kanttekeningen bij het oorspronkelijke plan:

1. Niet duidelijk is welke investeringsomvang in kwaliteitsverbetering van het landschap uit de beoogde ontwikkeling voortvloeit, de basisbijdrage moet tenminste 20% van de bestemmingswinst zijn.
2. Niet alle posten die zijn genoemd in de kostenbegroting mogen worden meegeteld bij het berekenen van de bijdrage aan verbetering van het landschap. De volgende posten worden met name genoemd: plankosten, aan te brengen verlichting, het rooien en/ of herplanten van bestaande landschapselementen en de aanplant van allerlei beplantingselementen op het erf zelf. Alleen de nieuw aan te brengen beplantingselementen die aan de buitenzijde het bestemmingsvlak begrenzen en bijdragen aan een goede landschappelijke inpassing maken deel uit van de kwaliteitsverbetering van het landschap.
3. De kwaliteitsverbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn verzekerd.

De reactie op deze opmerkingen is als volgt.

1. Op 1 november 2011 heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap uitgebracht. Hierin staan enkele voorbeelden hoe de waardevermeerdering en dus ook de bijdrage moet worden berekend. Agrarische cultuurgrond, dus zonder bebouwingsmogelijkheden, wordt gewaardeerd op € 5,-- per m². De waarde van agrarisch bebouwd wordt gewaardeerd op € 25,-- per m². Het verschil is dus € 20,-- per m². Het bestemmingsvlak wordt uitgebreid van 8600m²

naar 15.000m². Het verschil is dus 6400m². De bestemmingswinst is dan € 128.000. Het bedrijf ligt in primair agrarisch gebied zodat kan worden volstaan met de basisinspanning van 20%. Dit leidt tot een bedrag van € 25.600.

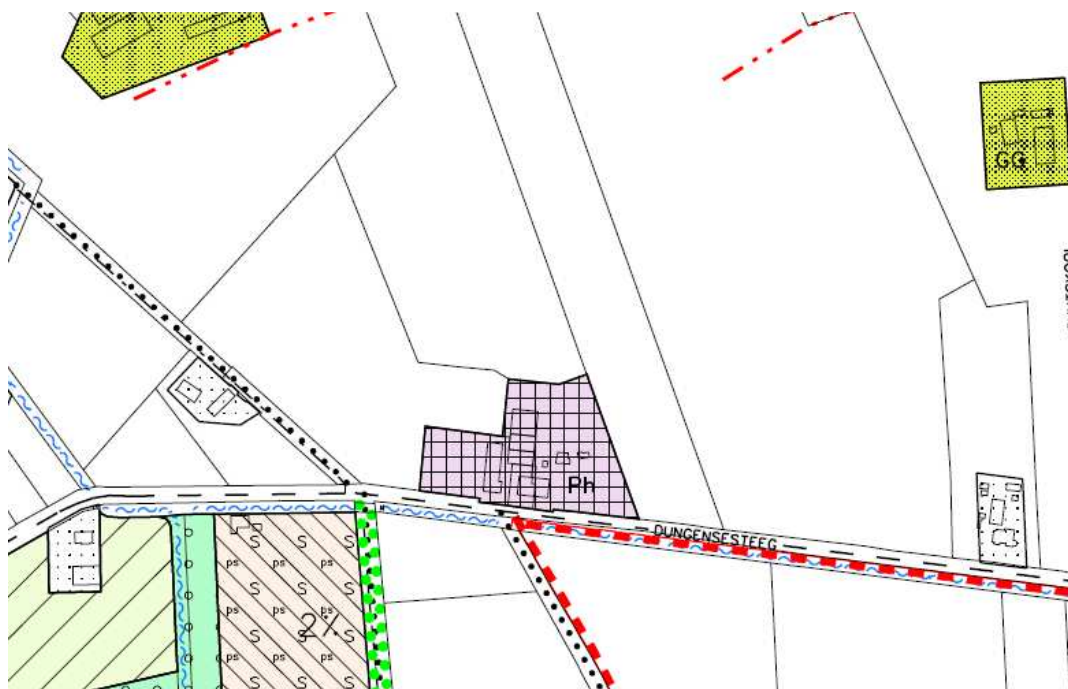
2. Er heeft inmiddels overleg plaatsgevonden met de gemeente en daarbij zijn enkele afspraken gemaakt over de landschappelijke verbetering. Dit heeft geleid tot een op meerdere punten aangepast plan wat ook consequenties heeft voor de kostenbegroting. Daarnaast is ook de kostenbegroting als zodanig tegen het licht gehouden en gespecificeerd zodat deze beter inzichtelijk is. Er is nu onderscheid gemaakt tussen de kosten van de inpassing van de nieuwbouw en het erf enerzijds en de herinrichting van het erf anderzijds. Uit de berekening blijkt dat wordt voldaan aan de basisinspanning van 20% van de bestemmingswinst. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 3.13.
3. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin ook de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt opgenomen.

De conclusie is dan ook dat kan worden tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provincie.

2.3. Gemeentelijk beleid

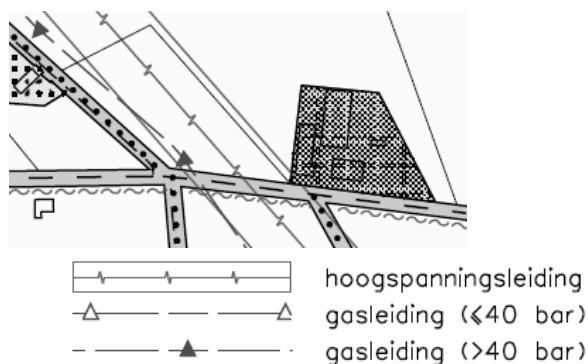
2.3.1 Geldend bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsvlak is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2008'. De bestemming is 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' (artikel 11) met de specifieke aanduiding 'Ph' (paardenhouderij). Zie de uitsnede van plankaart 2, kaartblad 1 van dit bestemmingsplan waarop het huidige bestemmingsvlak is aangegeven (paarse ruitjes met de aanduiding Ph). De omliggende gronden hebben de bestemming Agrarisch gebied met de nadere aanduiding Landbouwontwikkelingsgebied.



De bouw van de rijhal past op zich binnen deze bestemming. Maar het bestemmingsvlak moet worden uitgebreid, ook omdat de buitenrijbak in het bestemmingsvlak moet worden opgenomen.

Hieronder is een uitsnede opgenomen uit plankaart 2, deelblad 1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2000. Hierop staan de gasleiding (> 40bar) en de hoogspanningsleiding aangegeven.

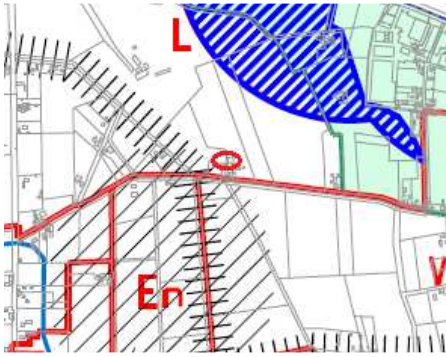


Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 4.5.2 van het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch gebied' kunnen wijzigen ten behoeve van vormverandering/vergroting van het bestemmingsvlak van een paardenhouderij. Hierbij geldt de eis dat de infiltratie van hemelwater in de bodem gewaarborgd blijft en dat eventueel aanwezige cultuurhistorische en natuurwaarden niet worden aangetast. Daarnaast geldt nog een aantal randvoorwaarden, die zijn opgenomen in artikel 3, Algemene beschrijving in hoofdlijnen en wel in onderdeel 3.2.5.

Wat betreft de infiltratie van hemelwater wordt verwezen naar paragraaf 3.13, Waterhuishouding.

Wat betreft de natuurwaarde en cultuurhistorische waarde is het volgende van belang. Het bestemmingsplan Buitengebied bestaat uit meerdere plankaarten: plankaart 1 geeft de ontwikkelingen aan. De locatie Dungensesteeg 9 is op de uitsnede uit deze plankaart met een rode ovaal aangeduid. De locatie ligt in het landbouwontwikkelingsgebied dat is aangeduid met L en het perceel wordt nog juist geraakt door een uitloper van de aanduiding Natuurontwikkelingsgebied (parallele arcering). In paragraaf 3.1.2. van de Algemene beschrijving in hoofdlijnen is bepaald dat op de gronden met deze aanduiding natuurontwikkeling kan plaatsvinden. Hierbij geldt als voorwaarde dat het agrarisch gebruik moet zijn beëindigd. Dat is hier niet aan de orde, de gronden zijn al agrarisch in gebruik en dit gebruik blijft bestaan. Verder is er geen sprake van cultuurhistorische waarden.



Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In de algemene beschrijving in hoofdlijnen zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

1. De uitbreiding is enkel toegestaan indien dit noodzakelijk is uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering, ontwikkeling en/of continuïteit van het bedrijf.
Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van de heer van den Oetelaar, zoals ook is bevestigd door Burgemeester en Wethouders bij brief van 21 april 2011. Hierbij wordt verwezen naar het advies d.d. 10 februari 2011 nr. BA8258 van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB).
2. Op een locatie die gelegen is binnen een gebied met de aanduiding 'agrarisch gebied' is uitbreiding tot maximaal 1,5ha toegestaan. Hieraan wordt voldaan.
3. Een vergroting die gericht is op de bouw van een rijhal mag er niet toe leiden dat het bedrijf zich gaat richten op een publieks- of verkeersaantrekkende functie, zoals een manege. Aan deze randvoorwaarde wordt voldaan aangezien de rijhal uitsluitend voor eigen gebruik is bestemd voor het berijden en africhten van de eigen paarden.
4. De uitbreiding mag er niet toe leiden dat rijbakken/paardenbakken buiten de grenzen van het bestemmingsvlak komen liggen. Hieraan wordt voldaan zoals blijkt uit de tekening van de nieuwe situatie in paragraaf 1.1. Het bestemmingsvlak krijgt een zodanige vorm dat de uitloopruimte/ rijbak er binnen valt.
5. Vergroting van het bestemmingsvlak/ bestemmingsvlak moet gepaard gaan met een goede landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel en –bebouwing. Hieraan wordt voldaan met het inpassingsplan.

Archeologie

Tenslotte is er plankaart 3, de archeologische waardenkaart. Op de hierna volgende uitsnede van deze kaart is te zien dat de locatie, aangegeven met een zwarte ovaal, deels ligt in een gebied met de aanduiding "Terreinen van hoge indicatieve archeologische waarde" (rood) en deels in een gebied met de aanduiding "Terreinen van middelhoge indicatieve archeologische waarde" (goudgeel).



In de toelichting bij het bestemmingsplan is vermeld dat als het gaat om bestaande bouwrechten binnen een bestemmingsvlak vooraf geen nader vooronderzoek is vereist in verband met het aspect archeologie.

In de voorschriften, namelijk in artikel 3, Algemene beschrijving in hoofdlijnen is onder 3.2.4. aangegeven dat vergroting van een agrarisch bestemmingsvlak binnen de gebieden met de aanduiding hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde alleen is toegestaan na voorafgaand archeologisch vooronderzoek. Een vergelijkbaar voorschrift ontbreekt echter bij artikel 3.2.5 dat betrekking heeft op vergroting/ vormverandering van de bestemmingen 'agrarisch verwante en niet- agrarische bedrijven' met de aanduiding 'paardenhouderij'(Ph). Deze bestemming/ aanduiding is in het onderhavige geval van toepassing. Het is niet duidelijk waarop het verschil in benadering van het archeologisch aspect is benaderd. Volgens een ambtelijke mededeling van de gemeente berust het waarschijnlijk op een vergissing in die zin dat bij uitbreiding van een paardenhouderij ten onrechte geen archeologische randvoorwaarde is opgenomen.

Voor het aspect 'archeologie' wordt verder verwezen naar paragraaf 3.2.

2.3.2 Nieuw bestemmingsplan Landelijk gebied

De gemeente Schijndel is bezig met voorbereiden van een volledige herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Daartoe heeft de gemeenteraad op 8 maart 2012 de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Landelijk Gebied opgesteld. Het is niet de bedoeling het beleid voor het buitengebied grondig te wijzigen, omdat het beleid in het geldende bestemmingsplan nog in hoge mate actueel is. Wel worden nieuwe ontwikkelingen opgenomen zoals deze voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening waaronder digitalisering en standaardisering van bestemmingsplan conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 en de provinciale verordening ruimte.

De kaart op pagina 15 geeft aan dat voor de onderhavige locatie de aanduiding 'Agrarisch – LOG' (landbouwontwikkelingsgebied) van toepassing blijft.



In Hoofdstuk 5 is het beleid voor onder andere paardenhouderijen opgenomen. Productiegerichte paardenhouderijen worden beschouwd als grondgebonden agrarische bedrijven. Grondgebonden agrarische bedrijven mogen in het LOG tot maximaal 2ha uitbreiden, voor agrarisch verwante en niet- agrarische bedrijven wordt aangesloten bij het geldende beleid.

Wat betreft archeologie wordt in paragraaf 6.3 gesteld dat de gemeente Schijndel nog werkt aan een nieuwe archeologische verwachtingskaart die waarschijnlijk in de loop van 2012 gereed zal zijn.

2.3.3 Specifieke voorwaarden

Burgemeester en Wethouders hebben verder bij brief van 13 februari 2012 aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de vergroting van het bestemmingsvlak.

Deze voorwaarden zijn:

1. De landschappelijke inpassing en de herschikking van voorzieningen dienen plaats te vinden binnen een bestemmingsvlak van maximaal 1,5 ha.
2. De woonruimte in de boerderij moet beperkt worden tot maximaal 600m³.
3. De landschappelijke inpassing moet worden geborgd met een overeenkomst die ook moet worden ondertekend door mede-eigenaar M.A.M. van den Oetelaar.
4. In de overeenkomst worden ook afspraken vastgelegd over het verwijderen van paardenbakken buiten het bestemmingsvlak.
5. In de te zijner tijd in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning dient ook de bebouwing te worden opgenomen die al zonder vergunning is gebouwd.

Het bestemmingsvlak is beperkt tot 1,5ha, de overige randvoorwaarden kunnen worden opgenomen in een met de gemeente af te sluiten anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.

2.3.4 Conclusie

Het project past binnen het geldend en toekomstig gemeentelijk planologisch beleid. In het volgende hoofdstuk wordt een toets verricht aan de verschillende relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten.

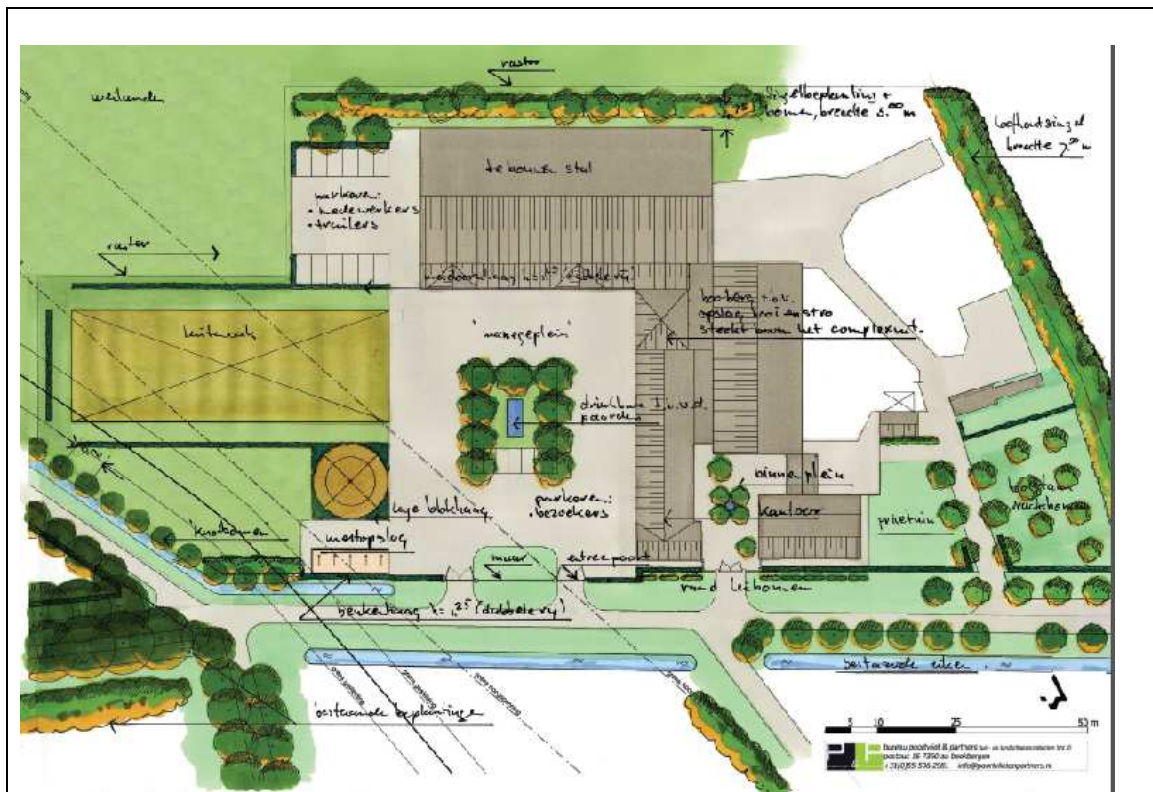
3. Ruimtelijke en milieukundige aspecten

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning moet worden beoordeeld of het betreffende project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de desbetreffende locatie en realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

3.1 Aard en omvang project

Op het perceel Dungensteege wordt een paardenhouderij/ paardenfokkerij geëxploiteerd. Er zijn thans aanwezig een woonhuis, 42 boxen, 2 loopstallen, een stapmolen, een mestopslag en 2 buitenbakken. Ter plaatse van een van de huidige buitenbakken zal een rijhal worden gebouwd met een oppervlakte van circa 1000m²., de andere buitenbak wordt anders gesitueerd. Onderstaande figuur geeft een beeld van het totaal en van de te realiseren landschappelijke inpassing. Wat dit laatste betreft wordt verwezen naar paragraaf 3.13.



3.2. Archeologie en cultuurhistorie

Het nieuwe bestemmingsvlak ligt deels in een gebied met de aanduiding “Terreinen van hoge indicatieve archeologische waarde” en deels binnen de aanduiding “Terreinen van middelhoge indicatieve archeologische waarde”.

In artikel 3 Algemene beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 is ten aanzien van agrarische bestemmingsvlakken bepaald dat vergroting en vormverandering van bestemmingsvlakken die in de aangegeven gebieden zijn gelegen alleen is toegestaan na voorafgaand archeologisch vooronderzoek. Een vergelijkbare bepaling ontbreekt in artikel 3.2.5 dat de vergroting en/of vormverandering van bestemmingsvlakken van paardenhouderijen regelt.

Gezien de bepalingen van Hoofdstuk V, Archeologische monumentenzorg van de Monumentenwet, is er ondanks het ontbreken van de genoemde bepaling in de voorschriften, toch sprake van een materiële verplichting om bij een ruimtelijke ontwikkeling als waarvan hier sprake is aandacht te besteden aan de archeologische aspecten.

Archeologisch rapport

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. te Weesp heeft een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek verricht. Dit rapport is aangeboden aan het bevoegd gezag. De conclusies van dit rapport zijn als volgt:

1. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt een hoge (westelijk deel plangebied) of middelhoge verwachting (overige delen) voor het voorkomen van archeologische vindplaatsen van landbouwers. Voor het voorkomen van vindplaatsen van jager-verzamelaars geldt een lage verwachting.
2. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek wordt de archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied in die zin bijgesteld dat voor het gehele onderzoeksgebied een lage verwachting geldt voor het voorkomen van archeologische vindplaatsen.
3. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt verwacht dat bij de bestaande planvorming geen archeologische resten verstoord zullen worden. Er gelden zodoende geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming. Vervolgonderzoek is niet nodig.

3.3. Flora en fauna

Algemeen

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden, die schade kan toebrengen aan beschermde planten en dieren en hun leefgebied. Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor vrijstelling in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen.

Het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet uit 2000 geeft aan welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstellingen van toepassing is bijvoorbeeld in het geval er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw. De regeling van de Flora- en faunawet met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke vrijstelling hoeft te worden gevraagd als er een gereede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing. Hierbij wordt aangetekend dat voor vogels geen ontheffing mogelijk is. Wat dit betekent komt hierna aan de orde.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang met betrekking tot de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, - bijvoorbeeld vrij recent nog de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22- , komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet aan de orde in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

Quickscan flora en fauna

Teneinde in kaart te brengen of de Flora- en faunawet mogelijk de uitvoering van onderhavig project in de weg staat is door BuroMaerlant op 18 januari 2013 een ecologische quickscan van het projectgebied gemaakt. Dit rapport is bijgevoegd als bijlage 5. Voor de uitgebreide rapportage wordt hiernaar verwezen. In deze Toelichting wordt volstaan met het vermelden van de conclusies en aanbevelingen.

Hieruit blijkt dat de Flora- en faunawet in principe niet aan de uitvoering van het onderhavige project in de weg staat maar het wordt noodzakelijk geacht dat de uitvoering van werkzaamheden plaatsvindt buiten het broedseizoen van de steenuil (begin / half april tot half juli). Voorts wordt aanbevolen de werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen van overige vogels (periode half maart tot half juli) uit te voeren. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht, waarbij wordt verwacht dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Beschermde soorten

Het plangebied is op steenuil en overige algemene broedvogels na geen leefgebied van strikt beschermde soorten en zijn effecten op voorhand uitgesloten.

Vleermuizen

Met betrekking tot vleermuizen wordt opgemerkt dat de aanwezige schuurtjes en fruitbomen ongeschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Als foerageergebied heeft het plangebied mogelijke enige betekenis. Door de geringe omvang van het plangebied hebben

de ontwikkelingen met zekerheid geen negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen.

Steenuil en overige broedvogels

De plaats waar de rijhal is geprojecteerd, ligt binnen een territorium van steenuil en in de nabijheid van een jaarlijks gebruikte nestkast (uilenkast) die aan een bestaande stal is aangebracht. Nesten van steenuil en het functionele leefgebied zijn jaarrond beschermd. De functionaliteit van het leefgebied van steenuil is niet in het geding. De plannen hebben geen effect op steenuil mits gewerkt wordt buiten de kwetsbare periode van steenuil: tijdens het broeden en grootbrengen van de jongen totdat deze zelfstandig zijn.

In de nabijheid van de bouwplaats kunnen algemene vogels broeden als merel en zanglijster. Het verdient aanbeveling de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli. De kwetsbare periode van steenuil valt eveneens binnen deze periode. Door te werken buiten het broedseizoen zijn effecten niet aan de orde.

Overige soorten

Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Gebiedsbescherming

De plannen hebben geen effect op de EHS en/ of Natura 2000 gebieden.

3.4. Infrastructuur en parkeren

De uitbreiding van het bestemmingsvlak die met name bedoeld is voor het bouwen van een africhtingshal, leidt niet tot meer verkeersbewegingen of een grotere parkeerbehoefte. Dit komt omdat de hal alleen voor eigen gebruik is om onder alle weersomstandigheden de paarden op het bedrijf te kunnen berijden en africhten. Hierdoor hoeft er geen gebruik te worden gemaakt van accommodatie elders en worden dus ook verkeersbewegingen naar elders voorkomen. Er wordt voorzien in de aanleg van 23 parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers. Daarnaast is er binnen het bestemmingsvlak zo nodig nog ruimte voor 'informeel' parkeren, dus buiten de als zodanig aangelegde parkeerplaatsen.

3.5. Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving komen geen niet- agrarische bedrijven voor die beïnvloed zouden kunnen worden door de uitbreiding van het bestemmingsvlak.

3.6. Milieu algemeen

Er zijn geen algemene milieu- aspecten die aandacht vragen, zodat volstaan wordt met een beschrijving van de specifieke milieu- aspecten die bij de voorgenomen bouw van deze rijhal van belang zijn. Bij elk aspect wordt aangegeven of er aan voldaan wordt, al dan niet onder bepaalde randvoorwaarden.

Op 21 mei 2012 is voor de nieuwe situatie een melding ingevolge artikel 8:40 Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit) ingediend bij burgemeester en wethouders van Schijndel. Deze melding is akkoord bevonden.

3.7. Bodem

De uitbreiding van het bestemmingsvlak is uitsluitend bedoeld voor het realiseren van een africhtingshal en om te bereiken dat een voorziening als de onoverdekte losruimte/ rijbak binnen het bestemmingsvlak komen liggen. Er is dus geen sprake van realisering van een gevoelig object waarvoor bodemonderzoek nodig is.

3.8. Externe veiligheid

De dichtstbijzijnde inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing is de houthandel aan de Nieuwe Molenheide 20. Deze valt onder de categorie overige inrichtingen en bevindt zich op circa 400 meter van de projectlocatie. Gezien deze afstand behoeft het aspect externe veiligheid derhalve geen verdere uitwerking.

3.9. Geluid

Het project voorziet niet in een nieuw geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Er is dus geen akoestisch onderzoek nodig.

3.10. Geurhinder als gevolg van veehouderijen

Het project voorziet niet in de realisering van een nieuw geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Verder is van belang dat in Bijlage 1 bij de Regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactoren zijn bepaald voor paarden. Op grond van artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij betekent dit dat er een afstand van tenminste 50m¹ moet worden aangehouden tussen het bestemmingsvlak en geurgevoelige objecten van derden zoals woningen. Op de figuur op de volgende pagina, overgenomen van www.ruimtelijkeplannen.nl is aangegeven dat de afstand tussen het perceel Dungensesteeg 9 en het perceel van de dichtst bij gelegen woning aan het Nonnenbos 95m¹. Dit is dus ruimschoots voldoende. Andere geurgevoelige objecten liggen op een grotere afstand.



3.11. Kabels en leidingen

Hieronder is de nieuwe verbeelding opgenomen. De belemmeringenstrook van de hoogspanningsleiding en die van de gasleiding zijn hierop aangegeven. Voor een deel overlappen zij elkaar.



Hoogspanningsleiding

In artikel 15.1 van de voorschriften is bepaald dat de gronden die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid naast de op de kaart aangegeven bestemming tevens zijn bestemd tot 'hoogspanningsleiding' en dit geldt ook voor de gronden die aan weerszijden op 26m¹ uit het hart van de leiding liggen.

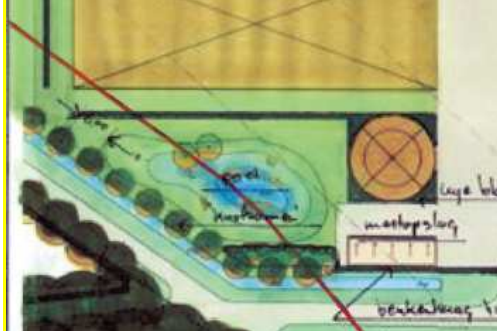
Op grond van artikel 15.2. mogen binnen deze strook alleen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de hoogspanningsleiding. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor bouwwerken ten behoeve van de eigenlijke bestemming mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De veiligheid van de leiding wordt niet geschaad.
- De leidingbeheerder wordt om advies gevraagd.
- Gedeputeerde staten moeten een verklaring van geen bezwaar afgeven, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de leidingbeheerder.

De te bouwen rijhal is ruimschoots buiten deze strook geprojecteerd, de buitenbak ligt gedeeltelijk binnen de belemmeringenstrook evenals de stapmolen en de mestopslag. Dit betreft alle drie bouwwerken geen gebouwen zijnde met een beperkte hoogte die niet van invloed zijn op de veiligheid van de leiding.

Gasleiding

De gasleiding ligt nog juist in het nieuwe bestemmingsvlak. Op onderstaande uitsnede van de oorspronkelijke inrichtingstekening is de leiding met een rode lijn aangegeven. De ligging van de leiding is ingetekend door de leidingbeheerder, Gasunie, waarmee overleg is gevoerd.



Op grond van artikel 15.2 van de voorschriften hoort bij de gasleiding een belemmerde strook van 5 m¹ breed waar eveneens beperkingen gelden. In een e-mailbericht van 13 maart 2013 heeft de heer J.J.J.Kemper, Tracébeheerde gebied Boxtel aangegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

De voorwaarden zijn:

1. De algemene Velin- voorwaarden zijn van toepassing.
2. Alle werkzaamheden binnen de strook van 5m¹ moeten onder toezicht van de Gasunie plaatsvinden.
3. Binnen 5 meter aan weerszijden van de gasleiding mogen geen voorwerpen in de grond worden gedreven. Als de exacte ligging van de gasleiding door de Gasunie ter plaatse is vastgesteld, kan een kleinere afstand worden toegestaan.
4. Als de hoogte van het maaiveld niet verandert, bestaat er geen bezwaar tegen de buitenbak. De afstand van drainage in de bodem onder de bak moet tenminste 0,5m¹ bedragen. Lichtmasten moeten buiten de belemmerde strook worden geplaatst.
5. De poel die is opgenomen in het eerste inrichtingsplan, moet vervallen omdat er boven de leiding geen ontgrondingswerkzaamheden mogen plaatsvinden. De afstand moet minimaal 5m¹ zijn.
6. Binnen de strook van 5m¹ is geen diep wortelende beplanting toegestaan. De Gasunie heeft een lijst bijgevoegd van beplanting die wel is toegestaan.
7. Ter plaatse van de kruising van de sloot met de gasleiding moet het profiel van de sloot ongewijzigd blijven.

De genoemde randvoorwaarden hebben op zich geen gevolg voor dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan maakt na in werking treden onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied waarin de dubbelbestemmingen met hun beperkingen zijn opgenomen. Daaruit vloeit voort dat (bouw)werken en werkzaamheden moeten voldoen aan de eisen van de leidingbeheerders aan wie burgemeester en wethouders verplicht advies moeten vragen.

Het inrichtingsplan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de Gasunie.

3.12. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een brutovloeroppervlak van minder dan 100.000m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Het onderhavige project is van veel geringer omvang zodat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor de volledigheid wordt nog het volgende vermeld met betrekking tot de actuele luchtkwaliteit in en nabij het plangebied. Deze kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;

- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van het Compendium voor de leefomgeving blijkt dat in 2010 in Schijndel het volgende geldt:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt 25-30 µg/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-30 µg NO₂/m³. Deze blijft beneden de norm van 40.

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

3.13. Ruimtelijke kwaliteit

Al in een vroeg stadium heeft de initiatiefnemer door Bureau Poortvliet & Partners, tuin- en landschapsarchitecten bnt te Beekbergen een landschappelijk inpassingsplan laten maken. Dit plan voorziet in een landschappelijke inpassing van het nieuwe bestemmingsvlak. In vergelijking met de huidige situatie levert dit een grote verbetering op aangezien er thans slechts in zeer beperkte mate sprake is van landschappelijke inpassing. Zie de figuur hieronder. Het plan omvat de volgende hoofdelementen:

- rooien van de bestaande coniferen singelbeplanting, die wordt vervangen door meer streekeigen beplanting;
- rooien en herplanten van linden en vormsnoei;
- planten nieuwe loofbomen, vormbomen, leibomen, knotbomen;
- planten van een houtsingels
- planten van hagen
- aanleg van een groenvoorziening met poel aan de voorzijde, links van de weg af gezien.
- aanleg van een groenvoorziening met hoogstamvruchtbomen aan de voorzijde, rechts van de weg af gezien.



De kostenbegroting is als bijlage bijgevoegd. Er is een afzonderlijke kostenbegroting gemaakt voor de herinrichting van het erf als zodanig. Dit is het onderdeel herinrichting erf t.b.v. de

nieuwbouw en aanplant van het manegeterrein I. De totale kosten hiervan zijn € 6608,33 incl. BTW.

De begroting voor de buitenranden is het onderdeel inpassing nieuwbouw en erf met landschappelijke beplantingen II. De totale kosten exclusief BTW bedragen € 37.491,96, inclusief BTW wordt dit € 25.680,86. In deze begroting zijn die kosten opgenomen die noodzakelijk gemaakt moeten worden om het landschapsversterkingsplan uit te kunnen voeren. Zo moet er het nodige grondwerk worden verricht om überhaupt te kunnen planten. Verder zijn de aankoopkosten en de kosten van het planten van de verschillende soorten beplanting opgenomen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat bij het opstellen van het inrichtingsplan rekening is gehouden met de belemmeringen die voortvloeien uit de belemmerde stroken van de hoogspanningsleiding en de gasleiding.

3.14. Waterhuishouding

Bij het voorbereiden van een wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de mogelijke gevolgen van het project voor de waterhuishouding. Dit is geregeld in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening dat verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding”.

Als eerste kan worden gesteld dat de locatie niet ligt in een gebied met een of meer speciale aanduidingen ter bescherming van bodem- of grondwater of ten behoeve van waterberging of ontwikkeling van natte natuurwaarden.

Het waterbeleid, voor zo ver relevant voor het onderhavige project, is met name gericht op de volgende doelstellingen:

- het voorkomen van verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en, waar dit mogelijk is het bevorderen van vernatting.

Een van de middelen om de tweede doelstelling te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Dit betekent het volgende. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding in vergelijking met de bestaande situatie moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

Vanwege het uitgangspunt om zo veel mogelijk hydrologisch neutraal te bouwen, is het gewenst dat het hemelwater wordt afgekoppeld en dat het zo nodig tijdelijk wordt opgevangen zodat het geleidelijk kan infiltreren in de bodem.

Watertoets

Adviesbureau Milon te Schijndel heeft de voorgeschreven watertoets uitgevoerd conform de regels van de waterbeherende instantie, Waterschap Aa en Maas. Het rapport is opgesteld op 13 juni 2012 en heeft het projectnummer 20121332. Hierbij is in overeenstemming met de gemeente Schijndel als uitgangspunt genomen dat de oppervlakte bebouwing en verharding als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen toeneemt van 5800m² naar 9400m², per saldo dus een verschil van 3600m².

Om te voldoen aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen moet een infiltratievoorziening worden aangelegd. Dit kan ondergronds en bovengronds.

Er is voldoende ruimte voor een bovengrondse voorziening zodat in het rapport wordt geadviseerd een infiltratie- en bergingsvoorziening aan te leggen in de vorm van een zaksloot. Om te voldoen aan de bergingseis van een T=10+10% situatie moet deze een capaciteit hebben van 170m³. Er is voldoende ruimte om hierin op eigen terrein te voorzien.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- Het afstromend hemelwater wordt zo veel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de zaksloot afgevoerd.
- Vervuiling van afstromend hemelwater wordt zo veel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitlogbare bouwmaterialen, dus geen koper, lood, zink, bitumen.
- Omdat het hemelwater niet in contact kan komen met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten zodat het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen kan worden.
- Op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater.
- Wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld.

4. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid

Tussen de gemeente Schijndel en de initiatiefnemer is een zogeheten anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening waarin de relevante afspraken, financieel en anderszins, worden vastgelegd.

Wat betreft het aspect planschade wordt nog het volgende opgemerkt. De vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak heeft niet tot gevolg dat de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde percelen in de omgeving worden beperkt. Het gaat namelijk om percelen die agrarisch in gebruik zijn als bouwland of grasland en om percelen met een publieke functie zoals een weg of sloot. De hoogspanningsleiding wordt evenmin op enigerlei wijze beperkt.

Het dichtst bij gelegen bebouwd perceel is de woning aan het Nonnenbos, deze ligt op een afstand van circa 95m¹ vanaf de grens van het perceel Dungensesteeg 9. Er kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de gebruiksmogelijkheden dan wel de waarde van deze onroerende zaak op geen enkele wijze in negatieve zin worden beïnvloed door de uitbreiding en vormverandering van het bestemmingsvlakDungensesteeg 9 zodat planschade redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

5. Juridische aspecten

Het betreft hier een wijzigingsplan op grond van artikel 4.5.2. van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Buitengebied herziening 2008. In artikel 3.6.lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een wijzigingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan op basis waarvan het is vastgesteld. Dit betekent in dit geval dat de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2008 automatisch integraal van toepassing zijn op het bestemmingsvlak dat op grond van het onderhavige wijzigingsplan is vastgesteld.

Omdat het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2008 in ontwerp ter inzage is gelegd vóór 1 januari 2010, hoeft op grond van artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening niet voldaan te worden aan de RO-standaarden. Het wijzigingsplan kan worden ingericht conform de systematiek van het moederplan.

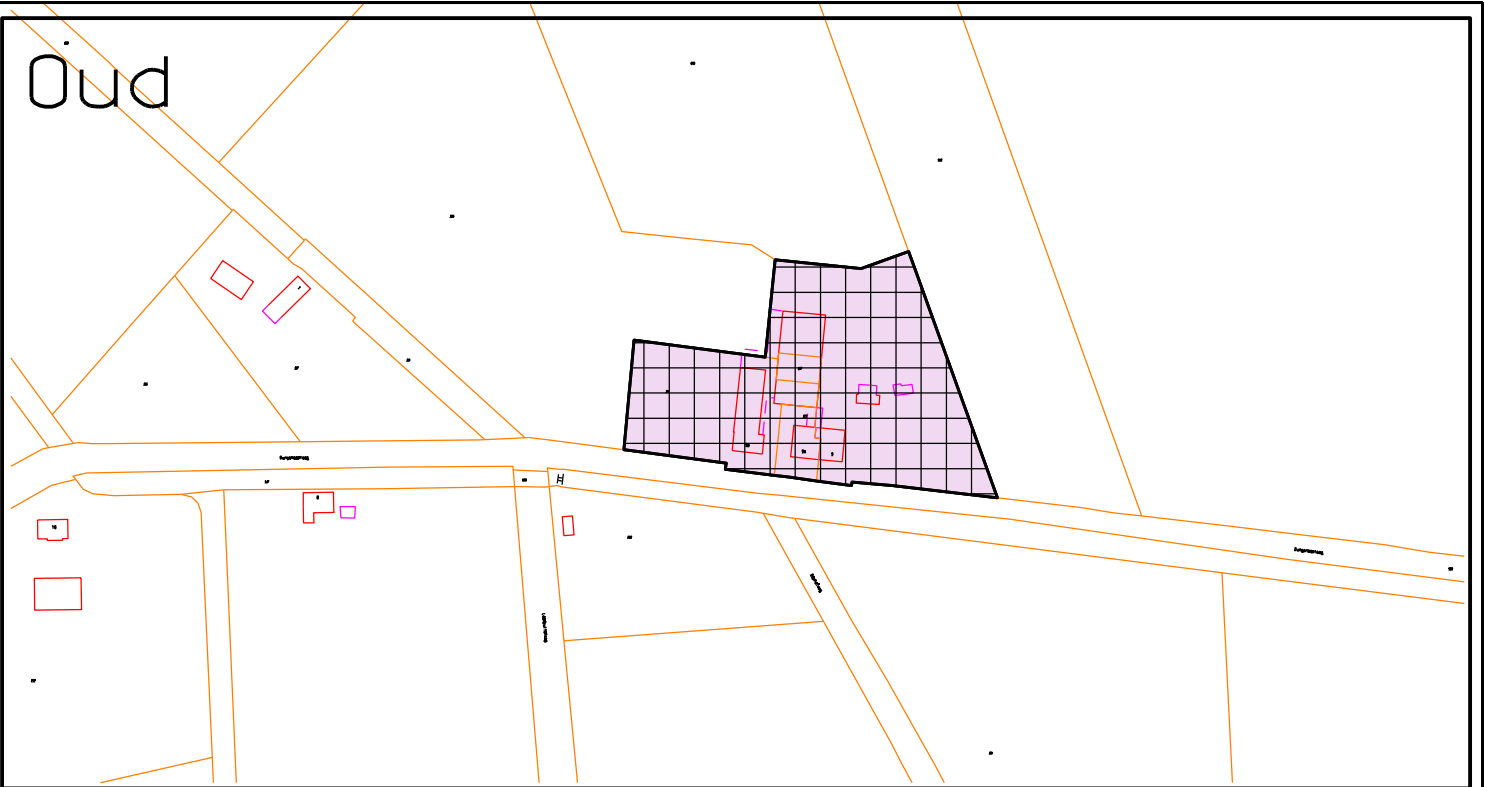
Het is dus niet nodig om voor dit wijzigingsplan een pakket regels (voorschriften) op te nemen.

6. Regels (voorschriften)

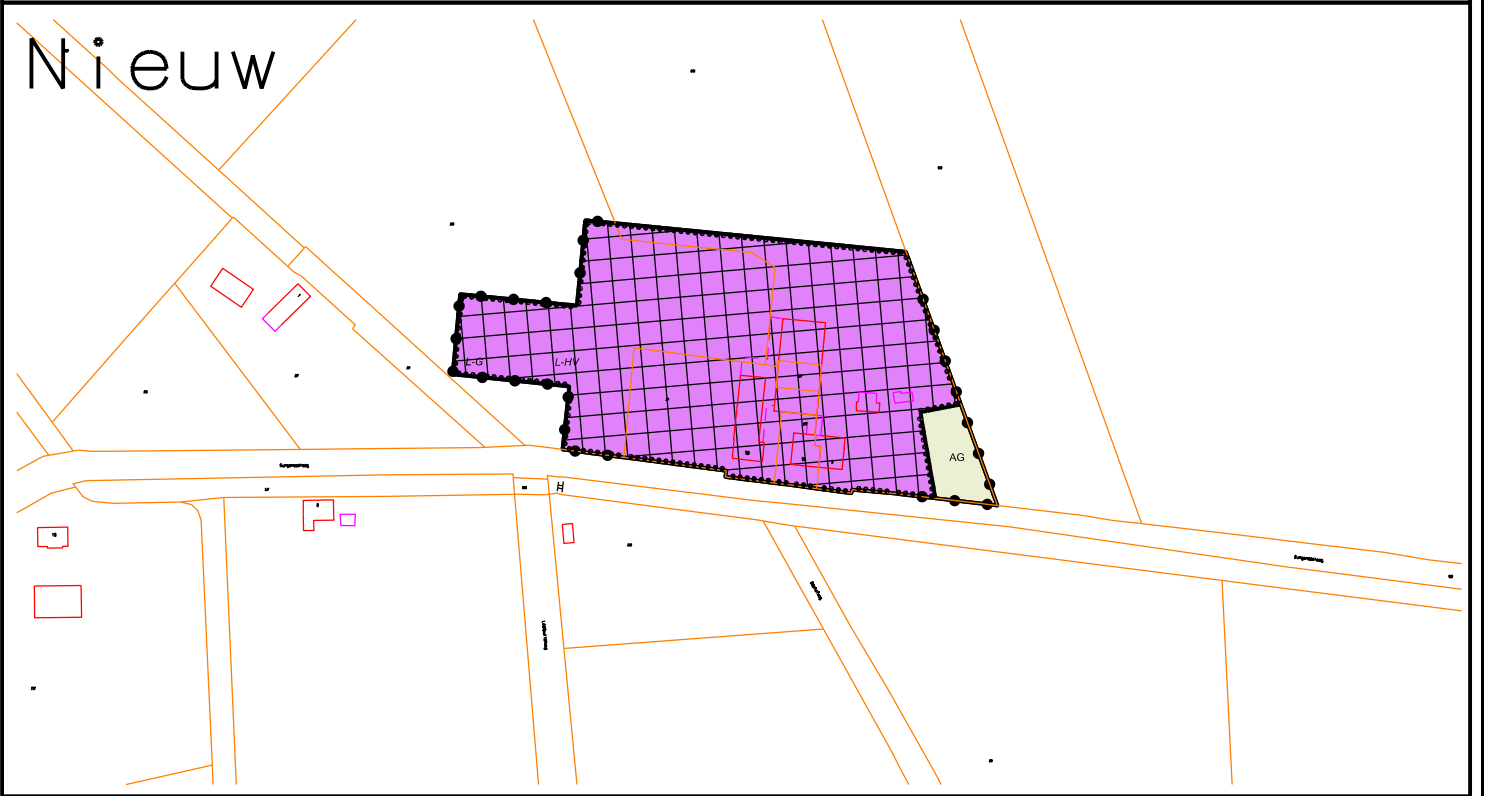
Artikel 1.

Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de voorschriften van het bestemmingplan Buitengebied herziening 2008 zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Schijndel op 18 december 2008 en is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant bij besluit van 14 juli 2009 nummer 1499450.

0ud

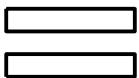


Nieuw



Wijziging bestemmingsplan Buitengebied ex. artikel 3.6 Wro

Dungensesteeg 9





Legenda	Bestemmingen	Dubbelbestemming	Functieaanduiding
Plangebied	AG Agrarisch gebied	L-G Leiding - Gas	(ph) Paardenhouderij
	AV Agrarisch verwante- of niet agrarische bedrijven	L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding	

Wijzigingsplan: Dungensesteeg 9 Schijndel Gemeente Schijndel	Get.: WDK	Datum: 12-03-2013
	Formaat: A4	Schaal: 1:1500
Opdrachtgever: Juridisch Adviesbureau Van der Aa BV	Tekeningnummer: NL.IMRO.0844.WPDungensesteeg9-VO01	
	GIS/CAD Ondersteuning en software Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde Tel: 06-11640009 E-mail: info@bragis.nl Web: www.bragis.nl	
Status: voorontwerp		