



**bestemmingsplan**

**"Oude Molenheide 8"**

**PLANTOELICHTING**

**NL.IMRO.0844.BPOudeMolenheide8-VG01**

**Titel:** bestemmingsplan "Oude Molenheide 8"

Datum: 19 december 2012

Projectnummer: 2010.135

Status / versie: VAST v1og+gem

**Initiatiefnemer:** **Abeco Vastgoedontwikkeling B.V.**

De heer J. Bestebreurtje  
(Post)adres: Pastoor van Vroonhovenstraat 6  
5482 VA Schijndel

**Adviesbureau:** **Wintraecken Advies B.V.**

Projectleider: de heer Teun van de Camp Msc.

Jurist: de heer mr. David Wintraecken

(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13  
5481 BN Schijndel

Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29

E-mail: [info@wintraeckenadvies.nl](mailto:info@wintraeckenadvies.nl)

Website: [www.wintraeckenadvies.nl](http://www.wintraeckenadvies.nl)

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

## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding bestemmingsplan en ligging plangebied .....	5
1.2 Het vigerende bestemmingsplan .....	6
1.3 Nieuw bestemmingsplan .....	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2. Beschrijving van het plan .....	7
2.1 Inleiding .....	7
2.2 Aanleiding.....	7
2.3 Bestaande situatie .....	7
2.4 Planbeschrijving De Meulen .....	7
2.5 Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid .....	10
3. Milieuhygiënische aspecten .....	23
3.1 Geluidsonderzoek.....	23
3.2 Archeologisch onderzoek.....	26
3.3 Bodemonderzoek .....	27
3.4 Waterhuishouding .....	28
3.5 Ecologie.....	30
3.6 Geur .....	31
3.7 Externe veiligheid en milieuzonering.....	31
3.8 Luchtkwaliteit.....	32
4. Motivering van het plan.....	34
4.1 Uitgangspunten en redenen voor woningbouw .....	34
4.2 Inpassing in bestaande situatie.....	34
5. Juridische toelichting.....	38
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument .....	38
5.2 Systematiek van de regels .....	38
5.3 Functies algemeen .....	39
5.4 Bebouwing algemeen .....	39
5.5 Toelichting bestemmingen .....	39
6. Uitvoeringsaspecten.....	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	40
7. Slotconclusie.....	41

## Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Bouwplan Oude Molenheide 8 in Schijndel, 09476.R01, 5 november 2009, Schoonderbeek en Partners Advies BV
2. Akoestische rapportage betreffende de te verwachten geluidbelasting op de geplande woningen aan de Oude Molenheide, T1273-3a-R, 7 juli 2011, Abovo Acoustics
3. Verkennend bodemonderzoek Oude Molenheide 8 te Schijndel, 09-P-316-A, 5 november 2009, Hopman en Peters Holding B.V.
4. Watertoets Oude Molenheide 8 te Schijndel, 295260, 13 november 2009, MILON bv
5. Quick scan externe veiligheid en milieuzonering ten behoeve van de bouwplannen aan de Oude Molenheide 8 te Schijndel, 295261, 17 november 2009, MILON bv
6. Bureauonderzoek Oude Molenheide 8 te Schijndel, Gemeente Schijndel, S090378, 21-01-2010, Synthebra bv
7. Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Oude Molenheide 8 te Schijndel, gemeente Schijndel, S100016, 08-02-2010, Synthebra bv
8. Schijndel, Oude Molenheide 8, Ecologische quick scan in het kader van de Flora- en faunawet, BM-RAPPORT 2009, Buro Maerlant

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding bestemmingsplan en ligging plangebied

Aan de Oude Molenheide 8 te Schijndel ligt de voormalige horecalocatie De Meulen welke thans wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Aangezien met de bouw van de beoogde drie woningen wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan moet er voor dit bouwplan afgeweken worden van dit bestemmingsplan. De gemeente Schijndel heeft zich in principe bereid verklaard om medewerking te verlenen aan het bouwplan middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

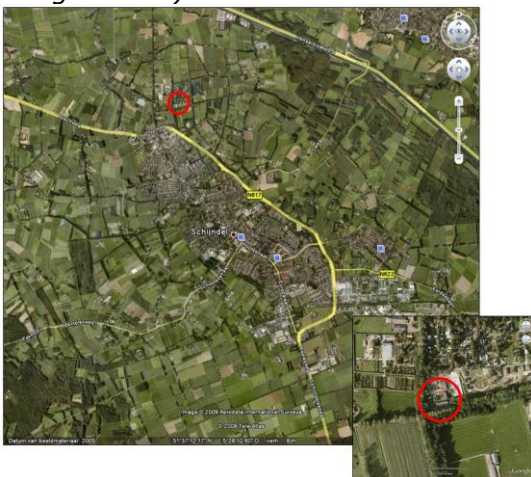
Evidente voordelen van hergebruik ten behoeve van woondoeleinden zijn:

- het stopzetten van de verpaupering;
- ruimtelijke en kwalitatieve verbetering van de locatie en ook voor de omgeving;
- mogelijk een positieve uitstraling naar de aanliggende percelen binnen Resort De Molenheide.

Om de ruimtelijke en kwalitatieve verbetering een extra impuls te geven zal de initiatiefnemer meehelpen aan de inrichting van natuurspeelplaats 'Dorpsbos Grevekeur' binnen de gemeentegrenzen van Schijndel

Het plangebied ligt ten noorden van Schijndel (zie afbeelding 1), buiten de bebouwde kom aan de Oude Molenheide (kadastraal: Schijndel A 6395). De locatie is gelegen ter hoogte van de oude horecagelegenheid De Meulen die inmiddels is vervangen door woningbouw (gesplitste boerderij). Ten noorden van het plangebied bevinden zich verschillende voorzieningen van het resort aan de Vijverweg.

*Afbeelding 1: Luchtfoto met rood omlind ligging planlocatie binnen Schijndel (Bron: Google Earth)*



## 1.2 Het vigerende bestemmingsplan

De planlocatie valt onder het planologische regime van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2000" (vastgesteld d.d. 13-12-2001, GS gedeeltelijk d.d. 24-07-2002). Bij de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" in 2008 is de planlocatie buiten schot gebleven. De vigerende bestemming luidt: 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met de nadere aanduiding 'Ho - horeca'. Op grond van deze bestemming mogen ter plaatse van de planlocatie uitsluitend bouwwerken worden opgericht welke ten dienste staan van deze bestemming, met inbegrip van ten hoogste één woning. Binnen een deel van de bestemming is reeds via een wijzigingsprocedure een woningsplitsing (van de oude horecavoorziening) gerealiseerd.

## 1.3 Nieuw bestemmingsplan

Vooruitlopend op het voorliggende bestemmingsplan is ten behoeve van de twee-onder-één-kapwoningen reeds een wijzigingsprocedure conform de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" gerealiseerd. Onderhavige toelichting richt zich met name op de ontwikkeling van de vrijstaande woning aan de Oude Molenheide 8, aangezien voor de oprichting van de twee-onder-één-kapwoningen reeds een wijzigingsprocedure is doorlopen en afgerond. Het bestemmingsplan heeft echter expliciet betrekking op de drie woningen. Vanuit ruimtelijk-planologisch en stedenbouwkundig oogpunt is het immers wenselijk om één bestemmingsplan op te stellen ten behoeve van het totale bouwplan. Op deze manier vindt een wijziging plaats van de gehele bestemming 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met de nadere aanduiding 'Ho - horeca' naar 'Wonen' aan de Oude Molenheide 8.

## 1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plan, onderverdeeld in een situatiebeschrijving, het plan en het vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de motivering van het plan. Deze motivering komt tot stand door het beschrijven van de uitgangspunten en de bouwplannen van de woningbouw, de locatiekeuze en de inpassing in de bestaande omgeving met de daarbij behorende gevolgen voor de omgeving. Hoofdstuk 5 bevat de juridische aspecten. De uitvoeringsaspecten worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 tenslotte bevat de slotconclusie.

## 2. Beschrijving van het plan

### 2.1 Inleiding

Deze toelichting geeft een beschrijving en verantwoording van de woningbouw-ontwikkeling aan de Oude Molenheide.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn voor dit bestemmingsplan. Hieronder wordt kort de aanleiding uiteengezet, daarna wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een korte beschrijving van de toekomstige woning. Afsluitend komt het ruimtelijk beleid in beeld.

### 2.2 Aanleiding

De planlocatie betreft de voormalige horecagelegenheid De Meulen. Deze gelegenheid is ooit opgericht als boerderij waarna het, zoals het vroeger vaker gebeurde, van een klein café is uitgegroeid naar een groter geheel. De planlocatie De Meulen functioneerde in het recente verleden als parkeervoorziening voor de horecagelegenheid.

De ontwikkeling vindt onder meer plaats omdat de voormalige horecagelegenheid leeg stond. Met de ontwikkeling wordt derhalve expliciet een ongewenste verpaupering tegengegaan. Daarnaast komt er in totaliteit minder bebouwing terug dan er aanwezig was. Tevens bleek de zoektocht naar een andere bestemming (zoals parkeergelegenheid, sport of horeca) financieel niet haalbaar. De gemeente heeft daarom besloten om woningbouw op de huidige locatie toe staan, onder voorwaarde dat het bouwvolume in totaal zou afnemen. Het ontwerp van de drie woningen in totaal is tot stand gekomen op basis van de massa van de voormalige horecagelegenheid. Er wordt in dit plan zoveel mogelijk aangesloten op de regels uit het vigerende bestemmingsplan en een stedenbouwkundig advies over hoogtes, rooilijnen en ritmiek. Ook staat de onderhavige herontwikkeling tevens in verbinding met de inrichting van een natuurspeelplaats elders.

### 2.3 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Oude Molenheide 8 in Schijndel. Het plangebied wordt omgeven door (verblijfs)recreatie en een sportgelegenheid. Deze (verblijfs)recreatie betreft het resort dat direct ten noorden grenst aan het plangebied. De sportgelegenheid ligt ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Oude Molenheide. Tussen de weg en de sportvelden ligt een brede groenstrook met bomen.

### 2.4 Planbeschrijving De Meulen

De bouwhoogte van de vrijstaande (hoek)woning bedraagt maximaal 9 meter met een goothoogte van 6 meter. De oppervlakte bedraagt circa 130 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 750 m<sup>3</sup>. Een bijgebouw, zijnde de garage bij de woning, krijgt een oppervlakte van circa 40 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van de twee-onder-één-kapwoningen bedraagt ook maximaal 9 meter met een goothoogte van 5,5 meter. In tegenstelling tot de vrijstaande woning krijgen de twee-onder-één-kapwoningen een maximale inhoud van 700 m<sup>3</sup> elk.

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2000", waartoe de planlocatie momenteel behoort, biedt slecht de mogelijkheid tot het oprichten van woningen met een volume van

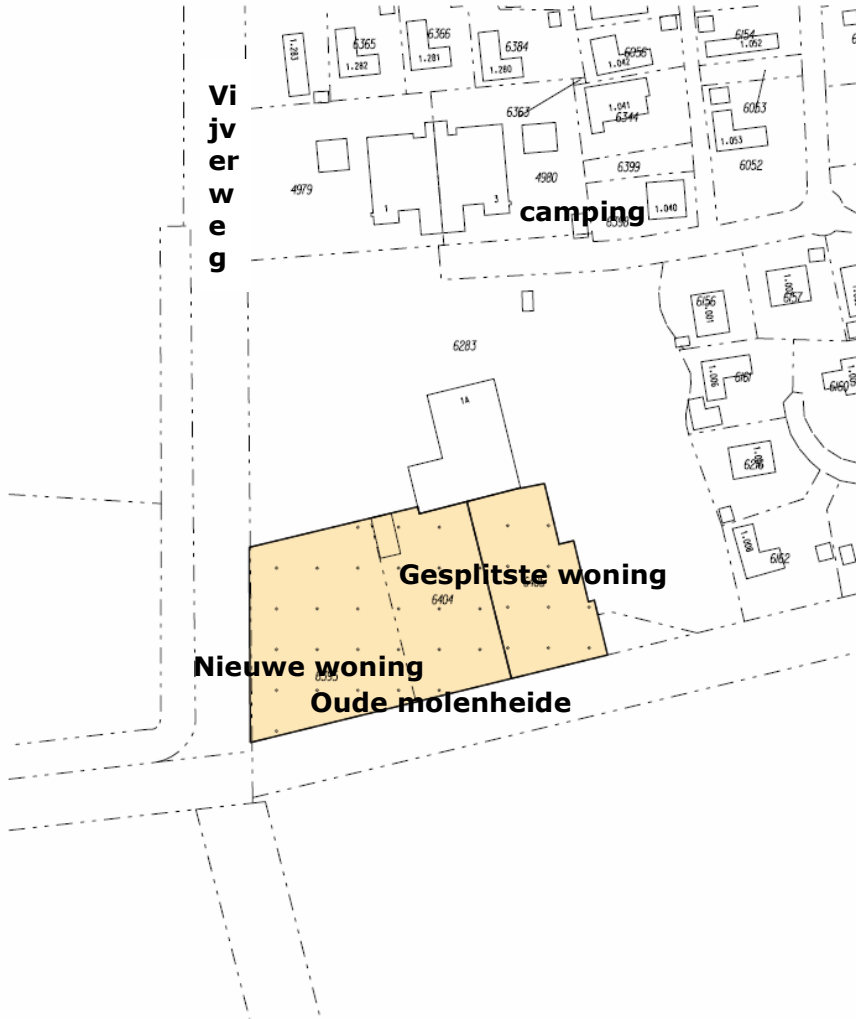
maximaal 600 m<sup>3</sup>. Het college heeft op 13 oktober 2009 besloten dat de ontwikkeling in vierkante en kubieke meters moest afnemen. Dat is met de huidige voorgestelde ontwikkeling duidelijk het geval. De voormalige horecagelegenheid had een volume van 3.200 m<sup>3</sup>. Wanneer de ontwikkeling van de boerderijsplitsing en vrijstaande woning gereed zijn, is er een bouwvolume van in totaal (maximaal) circa 2.200 m<sup>3</sup>, inclusief bijgebouwen. Dit is een afname van het bouwvolume van circa 1.000 m<sup>3</sup>. Het totaal aan bebouwd oppervlakte neemt met de sloop van de oude horecavoorziening en de oprichting van een gesplitste boerderij en een vrijstaande woning af met 325 m<sup>2</sup>, tot een totaal van circa 490 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling van een vrijstaande woning heeft tevens een kwaliteitsverbetering van het buitengebied tot gevolg. Zo staat de voorgenomen herontwikkeling in directe relatie tot de inrichting van een natuurspeelplaats elders. De kwaliteitsverbetering wordt concreet in de vorm van een compensatieplan bewerkstelligd. Ter compensatie van de mogelijkheid die wordt geboden om woningen aan het bestaande buitengebied toe te voegen, wordt door de initiatiefnemer een bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling van de natuurspeelplaats 'Dorpsbos Grevekeur' binnen de gemeentegrenzen van Schijndel. De initiatiefnemer draagt bij aan het inrichten van het plangebied van de natuurspeelplaats conform het een door de gemeente Schijndel goedgekeurd inrichtingsplan.

De keuze tot het realiseren van een kelder onder de vrijstaande woning wordt overgelaten aan de uiteindelijke koper. Belangrijk bij de aanleg van kelders, is te weten dat kelderruimten bedoeld zijn voor huishoudelijke doeleinden en derhalve uitsluitend direct bereikbaar dienen te zijn vanuit de woning. De inhoud van de kelder behoort niet tot het bouwvolume van de woning.

In afbeeldingen 3 en 4 wordt de huidige situatie getoond met een schets van de toekomstige, en voor wat betreft de woningsplitsing, reeds bestaande situatie.



Afbeelding 3: Huidige situatie



Afbeelding 4: Schets nieuwe situatie



De uitbreiding heeft geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de directe omgeving. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt inhoudelijk aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van bijzondere waarden, de locatiekeuze, de noodzaak van de uitbreiding en de ruimtelijke en milieukundige effecten voor de directe en indirecte omgeving.

Bovengenoemd plan wordt ontsloten via de reeds bestaande ontsluiting vanaf de Oude Molenheide. Alvorens de woningbouw kan worden gerealiseerd, dient aan een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

## **2.5 Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid**

### **2.5.1. Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.

- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte**

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstrooming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13 in werking met ingang van 30 december.

### **Conclusies rijksbeleid voor bestemmingsplan / bouwplan**

Het voorliggende bestemmingsplan c.q. bouwplan sluit aan bij de doelstellingen om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan c.q. het bouwplan niet in strijd met het Rijksbeleid.

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van het appartementencomplex met commerciële ruimte in bestaand stedelijk gebied wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

## **2.5.2. Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen.

De Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten

Het plangebied De Meulen behoort tot een mozaïeklandschap binnen het Groene Woud. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd 'mozaïek', staan onder druk. De ruimtelijke dynamiek in Noord-Brabant is namelijk groot door de strategische ligging tussen belangrijke economische centra, zoals de Randstad, het Rijn-Ruhrgebied en de Vlaamse Ruit. Door de grote dynamiek ontstaat het gevaar dat de samenhang, maar juist ook de verschillen tussen stad en land en de diversiteit aan kwaliteiten van natuur en landschap verloren gaan. De zorg voor een groene en schone leefomgeving is belangrijk voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat. Daarom moeten dynamiek en karakteristiek goed op elkaar worden afgestemd. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. Stad en land hebben elkaar nodig en versterken elkaar, het zogenaamde 'staddeland'. De opgave is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt.

Het plangebied van de woning ligt tussen het landelijk gebied en de kern Schijndel. Één vrijstaande woning toevoegen aan het karakteristieke mozaïeklandschap gebied kan worden gezien als een versterking van de afwisseling en kleinschaligheid.

Tevens is het plangebied gelegen in het provinciale landschap het Groene Woud. De ontwikkeling van Het Groene Woud is gericht op een sterke natuurkern met daar omheen een aantrekkelijk landschap dooraderd met natuur, cultuurhistorische waarden en een verscheidenheid aan recreatieve mogelijkheden en agrarische functies. Het toevoegen van een woning aan de Oude Molenheide doet geen afbreuk aan deze ambitie. De aanwezige waarden worden in stand gehouden.

In navolgende afbeelding is de locatie aangeduid (groengestippelde cirkel) op het kaartbeeld van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

Afbeelding 5: Plangebied binnen Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



### Verordening ruimte 2012

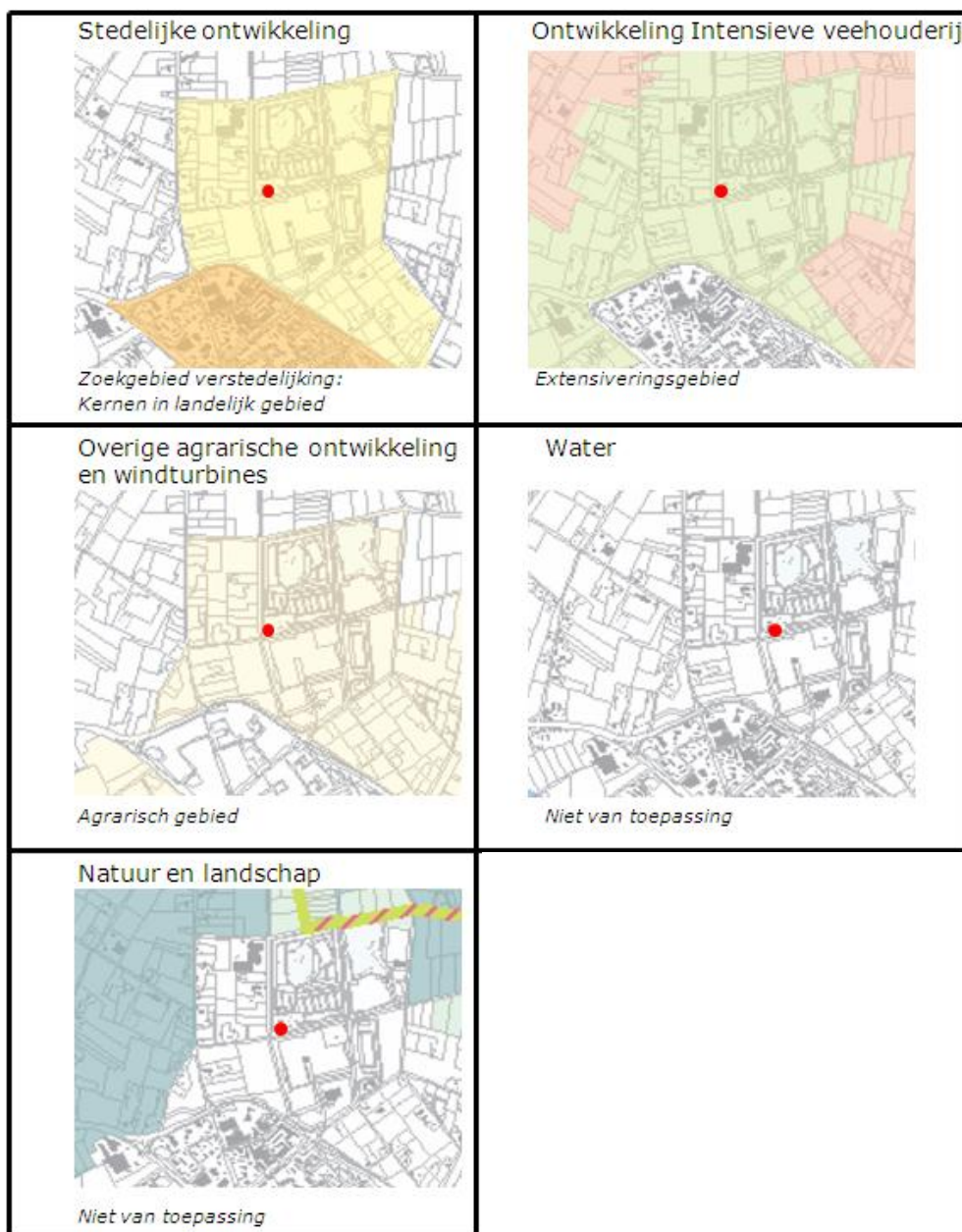
De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om jaarlijks te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

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

In afbeelding 6 is het plangebied aangeduid op de kaartbeelden van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Afbeelding 6: Plangebied binnen Verordening Ruimte



### Stedelijke ontwikkeling

Voor een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, geldt dat de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Een bestemmingsplan strekt ertoe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing, en dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

### *Doorwerking plangebied*

Voor het plangebied geldt dat dient te worden onderbouwd waarom op deze locatie woningbouw mag plaatsvinden. Uit de diverse regelingen binnen de Verordening Ruimte is aangegeven dat met name de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd moet zijn en waar mogelijk verbeterd dient te worden. Ontwikkelingen moeten aansluiten op regels die de provincie heeft opgenomen onder 2.1 en 2.2 van de Verordening Ruimte. Met de toevoeging van een woning aan de Oude Molenheide is het streven om tot een verbetering van het plangebied en haar omgeving te komen. De ruimtelijke / landschappelijke kwaliteitswinst vindt onder meer plaats door middel de herontwikkeling van een horecalocatie, die al enkele jaren niet meer in gebruik was. Een ongewenste verpaupering van een bouwwerk in het buitengebied wordt hiermee tegengegaan.

Artikel 2.1 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording. Daarnaast bepaalt dit artikel dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen een milieuhygiënische verantwoording plaatsvindt.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een verantwoording voor de gemaakte keuzes. In hoofdstuk 3 zijn de uitgevoerde samengevat. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Artikel 2.2 van de Verordening ruimte zegt het volgende:

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.*
2. ...
3. *De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:*
  - a. ...
  - b. ...
  - c. ...
  - d. *het wegnemen van verharding;*
  - e. *het slopen van bebouwing;*
  - f. ...
4. *Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.*

Met de ontwikkeling aan de Oude Molenheide wordt op twee manieren aangesloten op het vigerende beleid van de provincie Noord-Brabant. Ten eerste vindt er een afname van verharding / bebouwing plaats. De voormalige horecagelegenheid had een volume van 3.200 m<sup>3</sup>. Wanneer de ontwikkeling van de boerderijsplitsing en vrijstaande woning gereed zijn, is er een bouwvolume van in totaal (maximaal) circa 2.200 m<sup>3</sup> inclusief bijgebouwen. Dit is een afname van het bouwvolume van circa 1.000 m<sup>3</sup>. Het totaal aan bebouwde oppervlakte neemt met de sloop van de oude horecavoorziening en de oprichting van een gesplitste boerderij en een vrijstaande woning af met 325 m<sup>2</sup>, tot een totaal van circa 490 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling van een vrijstaande woning heeft tevens een kwaliteitsverbetering van het buitengebied tot gevolg. Onderhavige ontwikkeling betreft daarmee een vorm van ontstening van het buitengebied.

Ten tweede wordt als compensatie voor de mogelijkheid die wordt geboden om woningen aan het bestaande buitengebied toe te voegen, door de initiatiefnemer een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de natuurspeelplaats 'Dorpsbos Grevekeur' binnen de gemeentegrenzen van Schijndel. De initiatiefnemer draagt bij aan het inrichten van het plangebied van de natuurspeelplaats, conform het een door de gemeente Schijndel goedgekeurd inrichtingsplan.

#### *Ontwikkeling intensieve veehouderij*

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een extensiveringsgebied bepaalt dat nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij niet zijn toegestaan.

#### *Doorwerking plangebied*

Met deze aanduiding wordt aangegeven dat agrarische activiteiten mogen plaatsvinden, maar dat het wordt gestimuleerd om de ontwikkeling van deze activiteiten elders te laten plaatsvinden (in intensiveringsgebieden). Hiermee is niet gezegd dat wonen niet is toegestaan. Deze aanduiding staat de voorgestane ontwikkeling dus niet in de weg.

### **2.5.3. Gemeentelijk beleid** **Bestemmingsplan "Buitengebied 2000"**

De planlocatie valt onder het planologische regime van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2000" (vastgesteld d.d. 13-12-2001, GS gedeeltelijk d.d. 24-07-2002). Bij de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" in 2008 is de planlocatie namelijk buiten schot gebleven.

Ten behoeve van de boerderijsplitsing is de bestemming al gewijzigd in de bestemming 'Wonen' (besluit van het college van Burgemeester en Wethouders conform artikel 3.6 Wro - vastgesteld op 18 januari 2011 en onherroepelijk op 11 maart 2011). Op het resterende deel is de bestemming nog niet gewijzigd en geldt nog 'Agrarisch verwant en niet-agrarische bedrijven'. Dat is het plangebied waar de opdrachtgever de beoogde woning wenst te realiseren en waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld.

Op grond van de vigerende bestemming mogen ter plaatse van de planlocatie uitsluitend bouwwerken worden opgericht welke ten dienste staan van deze bestemming met inbegrip van ten hoogste één woning. Het bouwplan van de initiatiefnemer is hiermee in strijd omdat op deze gronden reeds twee woningen middels woningsplitsing gerealiseerd zullen worden. De beoogde woning van opdrachtgever is dan extra ten opzichte van het vigerende beleid van de gemeente Schijndel.

De gemeente Schijndel heeft zich in principe bereid verklaard om medewerking te verlenen aan het bouwplan middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.8 van de Wro.

### **Structuurvisie Ruimte**

In 2006 is door de gemeente Schijndel de Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020' vastgesteld. In deze Strategische Visie is het gewenste (ruimtelijke) toekomstbeeld van Schijndel vastgesteld. De Strategische Visie bepaalt de richting van de gewenste ontwikkelingen, maar niet de route waarlangs deze ontwikkelingen tot stand zullen komen. Om dat te bepalen zal er een ruimtelijke structuurvisie worden opgesteld. Dit gebeurt mede in het kader van de Wro. In de Wro zal de ruimtelijke structuurvisie een belangrijke rol bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen gaan vervullen. De Wro schrijft voor dat overheden voortaan een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied.



In navolging van het Analysedocument structuurvisie Schijndel van Grontmij heeft de gemeente Schijndel in oktober 2011 haar ontwerp-structuurvisie Ruimte ter inzage gelegd. De structuurvisie is eind mei 2012 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de toekomstvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Schijndel weer.

In de structuurvisie wordt voor wat betreft de landbouw en het buitengebied door de gemeente Schijndel ingezet op twee thema's:

- ontwikkelen Landbouwontwikkelingsgebied 't Woud;
- kwaliteitverbetering van het landschap.

Het eerste thema heeft geen betrekking op de Oude Molenheide, omdat het plangebied niet is gelegen in dit landbouwontwikkelingsgebied. Op het tweede thema dient daarentegen wel aansluiting te worden gezocht. De gemeente hecht er waarde aan dat de landschappelijke waarden, de groene omgeving en de rust in stand moeten worden gehouden. De agrarische bedrijfsmogelijkheden moeten daarbij zo ruim mogelijk blijven. Het is daarom belangrijk dat ondernemers in het buitengebied zo vroeg mogelijk te weten kunnen komen wat de eisen zijn die worden gesteld aan de kwaliteitsverbetering.

In de Structuurvisie Buitengebied zijn ambities geformuleerd die vanuit strategisch niveau direct doorwerken naar de uitvoering voor kwaliteitsverbetering van het landschap in combinatie met agrarische bedrijfsvoering. Deze koppeling is zo wezenlijk voor het behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, dat het integraal in deze ruimtelijke structuurvisie wordt besproken.

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

#### *Conclusie*

In onderhavig plan wordt aan de inpassing zo veel mogelijk invulling gegeven. De kwaliteitsverbetering wordt in de vorm van een compensatieplan bewerkstelligd. Ter compensatie van de mogelijkheid die wordt geboden om woningen aan het bestaande buitengebied toe te voegen, wordt door de initiatiefnemer een bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling van de natuurspeelplaats 'Dorpsbos Grevekeur' binnen de gemeentegrenzen van Schijndel. De initiatiefnemer draagt bij aan het inrichten van het plangebied van de natuurspeelplaats conform het een door de gemeente Schijndel goedgekeurd inrichtingsplan.

#### **Structuurvisie Buitengebied**

De belangrijkste doelstelling voor de Structuurvisie Buitengebied (mei 2011) is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. De economische mogelijkheden in deze structuurvisie moeten ondernemers 'verleiden' om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente Schijndel wil met de structuurvisie ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid in Schijndel. In grote delen van Schijndel heeft het landelijke gebied een kleinschalig karakter en komt verspreid veel bebouwing voor. Door deze waarden en door 'milieukundige belemmeringen' zijn er de laatste jaren veel agrarische bedrijven gestopt of hebben ze een meer hobbymatig karakter gekregen. Ook zijn veel voormalige agrarische locaties intussen in gebruik voor andere functies, zoals paardenhouderijen.

Nieuwe economische functies zijn belangrijk voor de leefbaarheid van Schijndel, waarin werkgelegenheid nog altijd een belangrijke plaats inneemt. Bovendien kunnen nieuwe gebruikers op het platteland bijdragen in het in stand houden van de voorkomende waarden en het beheer van het landschap.

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

Algemene eisen aan nieuwe economische dragers:

- de eisen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- het soort activiteiten dat algemeen is toegestaan en de wijze waarop maatwerk per bebouwingsconcentratie mogelijk is;
- het bouwvolume en -oppervlak.

#### *Eisen aan ruimtelijke kwaliteit*

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

#### *Omvang van de functies*

Conform het vigerende bestemmingsplan mag op de meeste plaatsen maximaal 400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing worden ingezet voor niet agrarische activiteiten (opslag). Hiervoor is sloop van overtollige bebouwing en een landschappelijke inpassing een vereiste. Via deze visie wil de gemeente maatwerk kunnen bieden aan ondernemers die toch meer bedrijfsbebouwing nodig hebben voor de bedrijfsvoering.

#### *Algemene randvoorwaarden*

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

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

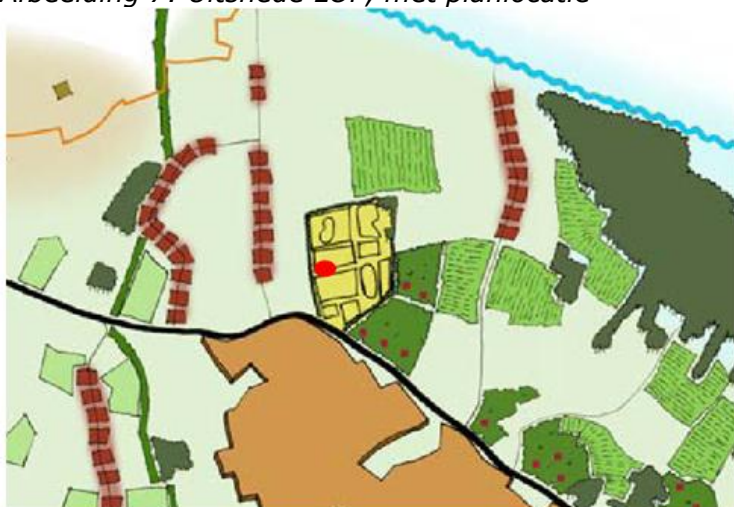
#### *Conclusie*

Voorgestane ontwikkeling vindt niet plaats binnen een van de door de gemeente vastgestelde bebouwingsconcentraties. Wat volume, maat en schaal betreft wordt met de ontwikkelingen aangesloten bij de eisen en voorwaarden zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied. De ontwikkeling betreft verder voor een groot deel een kwaliteitsverbetering van de situatie ter plaatse. Verpaupering van een tot voor kort bestaand pand is tegengegaan door de herontwikkeling van het plangebied.

### Landschapontwikkelingsplan

In 2005 heeft de gemeente een LOP opgesteld. De gemeente wil stimuleren dat het landschap verder wordt versterkt, dat de landschappelijke kwaliteit is in te zetten voor recreatie en toerisme en dat de Schijndelse bevolking van dit landschap kan genieten, mede doordat het goed toegankelijk is. Het landschapontwikkelingsplan dient als uitgangspunt voor ontwikkelingen in andere beleidssectoren en vervult een sturende en stimulerende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden. Het LOP wordt juridisch verankerd in een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente heeft in het Bestemmingsplan Buitengebied 2000 en bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 de cultuurhistorische waarden opgenomen. Met de cultuurhistorische elementen is op gedifferentieerde wijze omgegaan.

Afbeelding 7: Uitsnede LOP, met planlocatie



● Projectlocatie Oude Molenheide

Aan de visie die in het LOP is verwoord ligt een aantal strategische keuzes ten grondslag, waaronder:

*Enkele gebieden in het bijzonder zullen door hun ligging als uitloopgebied vanuit het dorp Schijndel en Wijbosch fungeren. Denk daarbij aan Molenheide waar diverse sportterreinen zijn gesitueerd en de gebieden direct grenzend aan Schijndel en Wijbosch. Het karakter van deze gebieden zal door hun functionaliteit iets afwijken van het overgrote deel van het buitengebied dat vooral een agrarische functie heeft. De uitloopgebieden kennen een grotere menging van functies, zoals wonen, recreëren en landschapsbehoud. Waar mogelijk, wordt tevens geïnvesteerd in natuurontwikkeling.*

Het LOP geldt voor het gehele buitengebied van Schijndel. Algemene aspecten relevant voor de gehele gemeente zijn bijvoorbeeld het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en het verbeteren van de toegankelijkheid.

#### *Doorwerking plangebied*

Volgens het LOP kent het gebied de Molenheide een grotere menging van functies, zoals wonen, recreëren en landschapsbehoud. De ontwikkeling van woningen past binnen deze mening van functies in het gebied. Er wordt met de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aangesloten op de wens om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en de toegankelijkheid te verbeteren. Zo is verpaupering van een voormalige horecalocatie tegengegaan door het gebied volledig te herontwikkelen met twee-onder-één-kapwoningen en een vrijstaande woning. De bebouwing zal een duurzaam karakter krijgen.

## **Woonvisie Schijndel en Woningbouwprogramma 2012**

In het woningbouwprogramma 2012 heeft de gemeente Schijndel aangegeven wat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave is. In de praktijk is het woningbouwprogramma de uitvoeringsparagraaf van de Woonvisie van de gemeente Schijndel. Het kwalitatieve programma komt overeen met de uitgangspunten die geformuleerd worden in de Woonvisie.

Belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het Woningbouwprogramma zijn:

- voldoende plannen voor woningbouwopgave tot 2020;
- reële hoeveelheid harde plancapaciteit om bij te kunnen sturen;
- bijstelling kwalitatieve woonbehoefte naar aanleiding van nieuwe demografische prognoses is noodzakelijk;
- vooralsnog geen toevoeging van harde plancapaciteit op korte termijn.
- bijsturing naar lagere prijsklassen, meer aandacht voor diversiteit woningtypologie en betaalbaarheid.

### *Conclusie*

Onderhavig bouwplan is opgenomen in het Woningbouwprogramma 2012. De twee-onder-één-kapwoningen vallen onder de categorie 'woningbouwcapaciteit in onherroepelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten of omgevingsvergunningen' van de bijlage bij het Woningbouwprogramma 2012. De oprichting van een nieuwe vrijstaande woning is opgenomen onder de categorie 'potentiële woningbouwcapaciteit op locaties die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn, maar die op grond van een principe uitspraak in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen'.

## **Welstand**

In de gemeente Schijndel is al langere tijd een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota van kracht. Met de in juni 2012 door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota "Welstand op maat" wil de gemeente bereiken dat:

- bouwende partijen meer vrijheid krijgen, maar gelijktijdig meer verantwoordelijkheid;
- administratieve lasten voor burgers en bedrijven verminderen;
- vergunningsprocessen kunnen versnellen;
- bestuurlijke lasten kunnen verminderen;
- de gemeente invloed kan blijven uitoefenen op (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen;
- burgers en bedrijven beschermd blijven tegen excessen.

Belangrijkste redenen voor deze laatste actualisatie was:

- het coalitieakkoord 2010 – 2014 "Samen Doen", waarin is bepaald dat welstand teruggebracht moet worden naar gebieden waar dit écht noodzakelijk is zoals het centrum, ensembles en monumenten;
- de gewijzigde missie van de gemeente Schijndel, welke is gebaseerd op het geven van een grotere verantwoordelijkheid aan burgers en bedrijven en vermindering van regelgeving;
- het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010; met het vervallen van lichte bouwvergunning was de welstandsnota op onder andere dit onderdeel niet meer "wabo-proof".

In de welstandsnota "Welstand op maat" worden drie welstandsniveaus onderscheiden, te weten:

- niveau 1, volledige welstandstoets.
- niveau 2, lichte welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw.
- niveau 3, geen welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw en monumenten.

### *Conclusie*

Het uiteindelijke bouwplan zal aansluiting vinden bij de eisen zoals opgenomen in de welstandsnota van de gemeente. De bebouwing zal hoe dan ook een duurzaam karakter krijgen en aansluiten bij het karakter van de omgeving.

### **Waterplan Schijndel**

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

- Gemeente Schijndel;
- Waterschap Aa en Maas;
- Waterschap De Dommel;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterleidingbedrijf Brabant Water.

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

Middels een bestuursovereenkomst conformeren de gemeente Schijndel en de waterschappen Aa en Maas en De Dommel zich aan de inhoud van dit waterplan.

### *Conclusie*

Voor de waterparagraaf die ten behoeve van onderhavig bouwplan is opgesteld, wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze plandoelichting.

### **Klimaat en duurzaam**

De gemeente Schijndel wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente Schijndel verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

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

'Stedenbouwkundig duurzaam' komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van het project. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Voor wat betreft 'bouwkundig duurzaam' gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

### *Conclusie*

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot 'bouwkundig duurzaam'. Dit komt onder meer tot uitdrukking door het gebruik van duurzame (bouw)materialen.

### **Doel bestemmingsplan**

Middels dit bestemmingsplan wordt de bouw van een extra woning aan de Oude Molenheide mogelijk gemaakt en worden de twee-onder-één-kapwoningen formeel bestemd. Onderhavige toelichting richt zich met name op de ontwikkeling van de vrijstaande (hoek)woning aan de Oude Molenheide 8, aangezien voor de oprichting van

de twee-onder-één-kapwoningen reeds de splitsingsprocedure is doorlopen en afgerond. Het bestemmingsplan heeft echter expliciet betrekking op de drie woningen gezamenlijk.

Er wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit dit plan, en met name deze toelichting, moet dus blijken hoe het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Alvorens de woningbouw kan worden gerealiseerd, dient aan een aantal juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende voorwaarden:

1. Wijziging van de bestemming van de betrokken percelen. Dit houdt in dat de bestemming van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.
2. Daarnaast dient in het bestemmingsplan de noodzaak tot uitbreiding en de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid ervan te worden aangetoond. De motivering wordt gegeven in hoofdstuk 3.
3. Het in procedure brengen van het voorliggende bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het bouwplan te kunnen realiseren.

Zoals in het verdere vervolg van deze tot het bestemmingsplan behorende toelichting zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

### **Conclusies gemeentelijk beleid voor bestemmingsplan / bouwplan**

Wat betreft de beleidsmatige onderbouwing van het concrete bouwplan geldt dat in hoofdzaak het totaal plan van drie woningen een ontwikkelingsgericht karakter heeft. Deze ontwikkeling dient derhalve bij uitstek beleidsmatig onderbouwd te worden. De ontwikkeling past binnen de mogelijkheden die het beleid biedt. Er wordt hier en daar wel voorwaarden gesteld, welke met name betrekking hebben om de kwaliteitsverbetering die gepaard moet gaan met de ruimtelijke ontwikkeling.

Het plan voldoet verder aan de integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavig plangebied.

Conclusie is dat het gemeentelijke ruimtelijke beleid niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg staat en er aan de voorwaarden gesteld in de diverse beleidstukken wordt voldaan.

## 3. Milieuhygiënische aspecten

### 3.1 Geluidsonderzoek

#### Verkeerslawaaï

Ten behoeve van de ontwikkeling van drie woningen (waaronder de woning aan de vrijstaande woning aan de Oude Molenheide) is in het verleden een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidshinder. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer. Nabij het plangebied liggen twee wegen.

De drie nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom, zodat er in de zin van de Wet geluidshinder sprake is van een buitenstedelijk gebied. De nieuwe woningen liggen in de geluidszone van de Oude Molenheide en de Vijverweg. Voor deze wegen geldt dat de breedte van de zone 250 meter bedraagt langs iedere weg.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de:

- Oude Molenheide bij de drie nieuwe woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB;
- Vijverweg maximaal 48 dB bedraagt. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidsbelasting ten gevolge van de Oude Molenheide bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woning te kunnen realiseren moet de gemeente Schijndel een hogere waarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van 50 dB voor één woning en van 51 dB voor twee woningen, vaststellen en vastleggen in het kadaster. Hierbij wordt opgemerkt dat voldaan wordt aan alle voorwaarden die de gemeente Schijndel stelt aan de verlening van hogere waarden voor nieuwbouw (o.a. geluidsluwe gevel, buiten ruimte en verblijfsruimte aan geluidsluwe gevel).

#### Geluidsbeleid

De gemeente Schijndel heeft beleidsregels opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. Deze beleidsregels zijn vastgelegd in 'Gemeente Schijndel interim-beleid hogere grenswaarden Wet geluidshinder', vastgesteld op 7 november 2007".

In de beleidsregels zijn, kort samengevat, de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van de nieuwe woningen, waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden:

- Hogere waarden worden alleen verleend, als middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeurswaarde.
- Er zijn 4 ontheffingscriteria opgenomen op basis waarvan hogere waarden verleend kunnen worden buiten de bebouwde kom. Ontheffing kan verleend worden als tenminste aan één hierna genoemd criterium wordt voldaan:
  1. verspreid gesitueerd worden;
  2. er is sprake van grond – of bedrijfsgebondenheid;

3. er is sprake van het opvullen van een open ruimte tussen een bestaande bebouwing;
  4. er is sprake van vervangende nieuwbouw.
- 'Dove gevels' dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.
  - Aanbevolen wordt dat woningen ten minste één geluidsluwe zijde hebben. Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB is dit een voorwaarde.
  - Als de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB, gelden de volgende woningindelingseisen:
    1. verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen;
    2. ten minste één verblijfsruimte moet aan de geluidsluwe zijde liggen.

De gemeente Schijndel heeft haar medewerking uitgesproken om een hogere grenswaarde te verlenen. Hiertoe is door de initiatiefnemer reeds een aanvraag ingediend.

### **Bouwbesluit en cumulatie geluid**

De gecumuleerde geluidsbelasting (zonder aftrek art.110g Wgh) bedraagt maximaal 56 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidswering van de verblijfsgebieden minimaal 23 dB moet bedragen (56 dB – 33 dB). Dit is iets hoger dan de minimale geluidswering van 20 dB die geldt op basis van het Bouwbesluit voor de gevels.

Het is ter beoordeling aan de gemeente Schijndel of voor dit specifieke bouwplan in het kader van de bouwvergunning een bouwakoestisch onderzoek (waarmee door berekeningen aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit) noodzakelijk is.

Voor het integrale geluidsonderzoek wordt verwezen naar de rapportage welke als bijlage 1 is bijgevoegd.

### **Geluid van resort en sportvelden**

Aan inrichtingen nabij woningontwikkeling dient aandacht te worden besteed aangezien die inrichtingen beschikken over bepaalde rechten waarop de ontwikkeling van de woningen mogelijkwerwijs ingrijpt. Bijlage 2 betreft het akoestisch rapport dat is opgesteld naar aanleiding van het onderzoek naar de geluidsniveaus van de nabijgelegen sportvelden en het resort. Hierna worden kort de resultaten en conclusie aangehaald.

Aan inrichtingen nabij (nieuw te bouwen) woningen moet aandacht worden besteed, aangezien die inrichtingen beschikken over bepaalde rechten waarop de bouw van de woningen mogelijkwerwijs ingrijpt. Bovendien moet er in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake zijn van een afdoende leefklimaat nabij de te ontwikkelen woningen. In dit kader is er gekeken naar de relevantie van de inrichtingen rondom het plangebied.

Hierbij is in eerste instantie gekeken naar de richtafstanden uit "Bedrijven en Milieuzonering" van het VNG, editie 2009. Wanneer deze afstanden worden gerespecteerd is er geen aanleiding, in planologische zin, rekening mee te houden. Wanneer dit niet zo is moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht worden besteed aan eventueel te ondervinden hinder. Daarvoor wordt getoetst aan het Besluit Algemene Regels Inrichtingen Milieubeheer (Activiteitenbesluit), waaronder de verschillende inrichtingen vallen.

Voor het resort, dat direct naast de ontwikkeling gelegen is, geldt een richtafstand van 200 meter gezien er een buitenzwembad aanwezig is.

Voor het voetbalveld ten zuiden van de ontwikkeling geldt een richtafstand van 50 meter. Het voetbalveld is gelegen op 42 meter afstand van de nieuw te bouwen



woningen. Het voetbalveld is minder relevant. De geluidsinstallatie is in dit soort gevallen vrijwel altijd beperkt in gebruik (alleen de zondag tijdens thuiswedstrijden van de selectie), en staat op grote afstand nabij het hoofdveld bij het clubhuis, dat ook op grote afstand is gelegen. In bepaalde gevallen is het trainen in de avond hoorbaar. Vooral bij de hogere elftallen waar een specifiek type trainingen plaatsvindt. Dit betreft vaste tijden die in duur beperkt zijn. Incidentele activiteiten zullen ook optreden waarvoor altijd apart ontheffing wordt aangevraagd, wanneer deze relevant meer hinder kunnen opleveren, en zijn aan maxima gebonden voor wat betreft het voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding bestaat hiernaar onderzoek te plegen. Mede gezien het feit dat er in het verleden op het ontwikkelperceel een woning was gelegen waarvoor ook van een goede ruimtelijke ordening sprake zou moeten zijn en waarvoor in wezen eenzelfde situatie van toepassing is geweest. Wanneer dit een onacceptabele situatie was geweest, was op voorhand de ontwikkeling al als onmogelijk bestempeld. Eenzelfde insteek geldt voor het softbalveld aan de westzijde, gelegen op ongeveer dezelfde afstand met eenzelfde aan te houden richtafstand.

Veel relevanter is de belasting van het resort. De woning die er in het verleden stond was eigendom van de bezitter van het resort waardoor van een bepaalde binding sprake was. Deze binding komt, nu het grondstuk is verkocht, te vervallen en dus moet hiervoor zeker aandacht zijn, gezien de richtafstanden ook hier niet worden gerespecteerd.

Door het verrichten van metingen en het akoestisch modelleren van de relevante activiteiten, is de geluidsbelasting bepaald. Aan de hand daarvan is bepaald of de realisatie van de woningen mogelijk is.

Indirecte hinder ten gevolge van bedrijvigheid in de omgeving wordt hier niet verondersteld. Op de Vijverweg waaraan de uitgang van het resort grenst, rijdt verkeer van de bedrijven en accommodaties die daaraan zitten. Het verkeer van en naar het resort rijdt rustig het terrein af en voegt zich bij het overige verkeer dat al vaart mindert voor de kruising.

#### Toetsing van alle activiteiten

##### *Algemeen*

##### *Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus*

In het kader van de ontwikkeling aan de Oude Molenheide is een geluidonderzoek uitgevoerd. Conclusie van dit onderzoek is dat voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen aan de waarden zoals berekend aan de normen die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

##### *Maximale geluidsniveaus*

Wanneer alle activiteiten worden bezien, worden hogere waarden berekend voor met name maximale geluidsniveau in de dagperiode. Zodanig dat de normaal te hanteren grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden overschreven voor de maximale geluidsniveaus in de dagperiode. Het maximale geluidsniveau in de dag worden veroorzaakt door het ledigen van glascontainers. Er is weliswaar in het plan in afscherming voorzien, echter de activiteit is nogal luidruchtig van aard. Het betreft een kortdurende activiteit die op een voorspelbaar moment plaatsvindt en normaal ook wordt uitgezonderd van beoordeling. Wanneer de activiteit zoals gebruikelijk wordt uitgezonderd van beoordeling is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden voor maximale geluidsniveau, zodat dit niet direct als een knelpunt hoeft te worden ervaren.

Toetsing aan het activiteitenbesluit

Wanneer de uitgangspunten van het Activiteitenbesluit worden gehanteerd, is de conclusie dat de ontwikkeling mogelijk is, aangezien rekening houdend met alle uit te zonderen activiteiten wordt voldaan aan de te hanteren grenswaarden.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

In een eerder stadium is door Schoonderbeek en Partners Advies B.V. de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer bepaald (bijlage 1; rapport 09476.R01, 05-08-2009). Uit de resultaten hiervan blijkt dat voor de woning een hogere waarde verleend dient te worden. De geluidbelasting op de naar de Oude Molenheide gerichte gevel bedraagt  $L_{den} = 50 \text{ dB(A)}$ .

Ten behoeve van de bouwaanvraag dient te rekening te worden gehouden met een gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het totale wegverkeer van 55 dB op de begane grond van de naar de Oude Molenheide gerichte gevel en 56 dB op de verdieping.

Met een toegestane binnenwaarde van 33 dB resulteert dit in een noodzakelijke gevelwering van 23 dB9A) voor de verdieping (zijde Molenheide), 22 dB9A) voor de begane grond (zijde Molenheide). Voor de gevel aan de Vijverweg gelden waarden die 1 dB lager liggen.

*Conclusie*

Te concluderen is dat het equivalent geluidsniveau (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) geen probleem geeft. Het optredend maximaal geluidsniveau ten gevolge van het legen van de glasbak is uit te zonderen van beoordeling. Voor de overige activiteiten in de omgeving geldt dat deze ter beoordeling van een goede ruimtelijke ordening niet direct ter discussie staan. Dit geldt ook vanwege het feit dat de reeds aanwezige woning niet als knelpunt is ervaren in de zin van een goede ruimtelijke ordening.

## 3.2 Archeologisch onderzoek

**Bureauonderzoek**

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, weergegeven in tabel 3.1.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Er geldt een lage verwachting voor archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

*Tabel 1: archeologische verwachting*

<b>Periode</b>	<b>Verwachting</b>	<b>Verwachte kenmerken vindplaats</b>	<b>Diepteligging</b>
Laatpaleolithicum – mesolithicum	Middelhoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	Onder plaggendek
Neolithicum – vroege middeleeuwen	Middelhoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Onder plaggendek
Late middeleeuwen –	Laag	Nederzetting: cultuurlaag,	Vanaf maaiveld

nieuwe tijd		fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	
-------------	--	---	--

Op grond van de resultaten van het onderzoek en de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant is voor het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een verkennend booronderzoek om de bodemopbouw in kaart te brengen. Dit onderzoek is uitgevoerd.

### **Verkennend booronderzoek**

Uit het veldonderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit goed gesorteerd, goed afgerond dekzand van het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel, voor zover deze niet verstoord was. Onder het dekzand is Brabants leem aangetroffen, deze laag is plaatselijk verstoord. In het plangebied is niet de verwachte laarpodzolgrond aangetroffen. De bodem bleek in het merendeel van de boringen tot ruim 1 meter beneden het maaiveld verstoord tot in de C-horizont. In één boring werd een deels intacte veldpodzolgrond aangetroffen, in de B-horizont zijn sporen van verploeging aangetroffen.

Op grond van de veldresultaten is de verwachting voor het aantreffen van vuursteenvindplaatsen uit het laat paleolithicum en mesolithicum, dan wel nederzettingsresten uit de periode neolithicum tot en met nieuwe tijd, laag.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Voor het archeologisch bureauonderzoek wordt verwezen naar de rapportage welke als bijlage 6 is bijgevoegd. Voor het archeologisch booronderzoek wordt verwezen naar de rapportage welke als bijlage 7 is bijgevoegd.

## **3.3 Bodemonderzoek**

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen sloop en vervangende nieuwbouw van de opstallen. Ook dit onderzoek is in het verleden opgesteld in het kader van de ontwikkeling van een drietal woningen waarbij de woning waarvoor dit bestemmingsplan geldt er een is.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Het bodemonderzoek is conform de NEN 5740 en het veldwerk is conform de SIKB VKB protocollen 2001 en 2002 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'niet verdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740;
- Zintuiglijk is in de opgeboorde grond van geen van de boringen een afwijking vastgesteld. Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen;
- In de beide mengmonsters van de bovengrond zijn analytisch geen concentraties boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen;
- In het mengmonster van de ondergrond zijn analytisch geen concentraties boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen;

- In het grondwatermonster zijn analytisch licht verhoogde concentraties barium en xylenen vastgesteld.

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrond-, danwel streefwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen dient te worden.

De licht verhoogde concentraties barium en xylenen in het grondwatermonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen sloop en vervangende nieuwbouw.

Indien de grond ontgraven wordt, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat zowel de bovengrond (tot 0,5 m-mv), als de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde' en is als zodanig 'multifunctioneel' toepasbaar.

Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd. Een alternatief voor de afzet van de overtollige grond kan mogelijk worden verkregen na toetsing aan het Actief Bodembeheer/Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Schijndel (indien aanwezig).

Voor het bodemonderzoek wordt verwezen naar de rapportage welke als bijlage 3 is bijgevoegd.

### 3.4 Waterhuishouding

Op de onderzoekslocatie, die circa 1.100 m<sup>2</sup> beslaat, functioneerde in het recente verleden als parkeervoorziening (elementverharding) voor de voormalige horecagelegenheid De Meulen. Het terrein van de locatie heeft een hoogteligging van circa 7,15 m+NAP (AHN hoogtekaart). Volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant behoort de bodem van de onderzoekslocatie tot bebouwing. Rondom de onderzoekslocatie liggen veldpodzolgronden met lemig fijn zand.

Hierbij hoort een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,40 – 0,80 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,20 m-mv. In de digitale Wateratlas is tevens te herleiden dat de locatie zich in een kwelgebied bevindt waar meestal kwel heerst. Doordat in *kwelgebieden* een constante aanvoer van grondwater is, kennen deze gebieden weinig bergingsmogelijkheden in de bodem en zijn ze gevoelig voor (grond)wateroverlast. Iets om rekening mee te houden bij functieveranderingen van gebieden. Uit de afvoercoëfficiëntenkaart van Waterschap Aa en Maas en De Dommel is te herleiden dat voor onderhavige locatie een afvoercoëfficiënt van 0,43 l/s/ha geldt. Dit is de maximale hoeveelheid water die vanuit het gebied tot afstroming mag komen naar het externe watersysteem.

De onderzoekslocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets ter inzage gelegd. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- voorkomen van vervuiling;
- gescheiden houden van schoon en vuil water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer";
- meervoudig ruimtegebruik;
- water als kans;
- waterschapsbelangen:
  - a) ruimteclaims voor waterberging (*zie reconstructieplannen*);
  - b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel (;
  - c) aanwezigheid en ligging watersysteem (*bestemmingsplan*);
  - d) aanwezigheid en ligging waterkeringen (*bestemmingsplan*);
  - e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap (*bestemmingsplan*).

Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal, net als in de huidige situatie, afgevoerd worden naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel (drukriool) onder de Oude Molenheide. De totale vuilwaterstroom zal niet noemenswaardig toenemen, en naar verwachting levert dit dan ook geen capaciteitsproblemen op. Dit zal echter te zijner tijd afgestemd worden met de rioolbeheerder, gemeente Schijndel.

Aangezien de toekomstige locatie aanzienlijk minder verhard oppervlak heeft, zijn geen aanvullende infiltratie- of bergingsvoorzieningen verplicht. Dit is besproken en akkoord bevonden door de heer Thomas van waterschap Aa en Maas en de heer Verhagen van de gemeente Schijndel. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar het rioleringsstelsel en te allen tijde gescheiden gehouden van het huishoudelijk afvalwater. Het hemelwater zal bovengronds verspreid worden over het maaiveld, eventueel kan hiervoor een zaksloot of zakvijver worden aangelegd. Gezien de bodemsamenstelling zoals hiervoor beschreven (matig fijn zand), wordt verwacht dat de bodem een goed infiltratievermogen heeft.

De voorgenomen ontwikkelingen op de locatie betekenen een afname van de totale verharding. Alle bebouwing en terreinverharding wordt verwijderd. In de nieuwe situatie wordt, zoals hiervoor beschreven, circa 129 m<sup>2</sup> nieuwe verharding gerealiseerd (woningen, bijgebouwen en toeritten). Dit is een aanzienlijke afname ten opzichte van de huidige situatie (grosfweg 950 m<sup>2</sup>). Conform de randvoorwaarden en uitgangspunten van waterschap Aa en Maas betekent dit dat er voor de voorgenomen ontwikkeling wat

het hydrologisch neutraal ontwikkelen betreft geen compenserende waterberging is vereist.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitlogbare bouwmaterialen (uitlogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- hemelwater wordt bij voorkeur zoveel mogelijk oppervlakkig via goten, of eventueel via een vijver afgevoerd of opgeslagen. Het zichtbaar maken van hemelwater vergroot de belevingswaarde;
- op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- de grondwaterkwaliteit in het algemeen, en de waterwinning voor de openbare drinkwaterproductie in het bijzonder, worden dan ook niet nadelig beïnvloed;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- de toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie worden ingelicht over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Het advies is bijgevoegd bij de watertoetsrapportage in bijlage 4.

### **3.5 Ecologie**

Het uitgevoerde ecologische onderzoek bestaat uit een veldonderzoek en een bureauonderzoek. Tijdens het veldonderzoek is in het plangebied zelf en de directe omgeving gekeken naar de aanwezigheid van diersporen zoals uitwerpselen, krap- en graafsporen, en is de vegetatie bekeken. Tevens zijn waarnemingen van aanwezige diersoorten gedaan. Op basis van expert-judgement is een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten. Dit is afgewogen tegen de toekomstige ontwikkelingen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven, zodat kan worden gehandeld conform de Flora- en faunawet.

#### *Planten*

Er werden geen door de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Dit zijn kritische soorten waarvoor geschikte habitat ontbrak.

#### *Zoogdieren algemeen*

Tijdens het veldbezoek werden geen sporen aangetroffen van zoogdieren. Het plangebied had daarnaast weinig te bieden voor strikter beschermde zoogdieren.

#### *Vleermuizen*

De bebouwing is beoordeeld als ontoegankelijk en ongeschikt voor vleermuizen. Toegankelijke delen zoals nokvorsten, gevelpannen en open stootvoegen ontbraken óf waren in specie gelegd, zodat geen spleten of kieren aanwezig waren. De zolders van het gebouw waren vóórdat de verdiepingsvloeren waren verwijderd in principe geschikt voor vleermuizen, alleen waren deze niet toegankelijk, zodat op voorhand uitgesloten is dat de zolders ooit door vleermuizen gebruikt zijn. Sporen ontbraken dan ook.

### *Vogels*

In het plangebied werden tijdens het veldonderzoek geen vogels waargenomen. Redelijkerwijs kan er van worden uitgegaan, dat het plangebied leefgebied is voor ondermeer algemene vogels van tuinen en parken zoals roodborst, merel, winterkoning en vink. Strikter beschermde vogelsoorten, waarvan nesten jaarrond beschermd zijn, zoals uilen, maar ook specifiek huismus (aanwezigheid) en gierwaluw (sporen) zijn niet in het plangebied waargenomen. De bebouwing is ontoegankelijk voor deze soorten. In de beplantingen die tijdens het veldbezoek nog aanwezig waren, zouden in het broedseizoen vogels kunnen broeden.

### *Amfibieën en vissen*

In het plangebied ontbreekt water, zodat effecten op voorhand uitgesloten zijn.

### *Overige soortgroepen*

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

### *Beschermde soorten*

Uit het onderzoek blijkt het plangebied geen betekenis te hebben voor beschermde soorten. De bebouwing was al reeds gestript en daarnaast werd deze ook in oorspronkelijke toestand beoordeeld als ontoegankelijk en daardoor ongeschikt voor aan bebouwing gebonden soorten. Vrij zeker heeft de bebouwing dan ook geen betekenis voor beschermde soorten gehad. In restanten van erfbeplantingen zouden in principe algemene broedvogels kunnen broeden. Buiten het broedseizoen zijn nesten van deze algemene broedvogels niet beschermd.

### **Aanbevelingen**

Op basis van deze ecologische quick scan wordt aanbevolen de werkzaamheden, zoals slopen en verwijdering van beplantingen bij voorkeur voor het einde van de winter af te ronden. Als het plangebied vanaf het voorjaar geheel ontdaan is van beplantingen en bebouwing is de kans op nieuwvestiging nihil en kan het plangebied zonder problemen bouwrijp worden gemaakt.

Voor het ecologisch onderzoek wordt verwezen naar de rapportage welke als bijlage 8 is bijgevoegd.

## **3.6 Geur**

Indien er voor de bouwplannen belemmeringen worden verwacht met betrekking tot geuroverlast van nabijgelegen (veehouderij)bedrijven, dient hiertoe onderzoek te worden verricht. Op basis van de provinciale kaart Veehouderijbedrijven is te zien dat er enkele voormalige veehouderijen nabij zijn gelegen en dat er enkele in bedrijf zijnde veehouderijen op ruime afstand zijn gelegen. Er wordt daarom geen negatieve invloed verwacht. Een geuronderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

## **3.7 Externe veiligheid en milieuzonering**

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen. In het kader van de voorgenomen planontwikkeling zijn de mogelijke knelpunten in het kader van externe veiligheid in kaart gebracht.

Gebleken is dat binnen het plangebied of de nabijheid hiervan, één risicobron is gelegen dat uit oogpunt van externe veiligheid mogelijk belemmerend kan zijn. Dit betreft een propaantank op het resort de Molenheide. Deze is echter op ruime afstand gelegen van de te realiseren woningbouw en daarom niet relevant.

Er zijn geen gasleidingen aanwezig die een relevant risico opleveren met het oog op de externe veiligheid.

De dichtstbijzijnde infrastructuur ten behoeve van vervoer van gevaarlijke stoffen is op ruime afstand gelegen ten opzichte van het plangebied en levert daarom geen relevant risico op.

Het nabijgelegen resort, het sportveld en de te realiseren woningen vormen op het gebied van milieuzonering onderling geen belemmeringen.

Voor het externe veiligheids- en milieuzoneringsonderzoek wordt verwezen naar de rapportage welke als bijlage 5 is bijgevoegd.

## 3.8 Luchtkwaliteit

### 3.8.1 Achtergrondbelasting

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient tevens inzichtelijk te worden gemaakt wat de achtergrondconcentraties zijn van stoffen ter plaatse. Hiervoor is gebruik gemaakt van het programma CARI dat via de site van [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl) beschikbaar wordt gesteld. De ingevoerde coördinaten zijn X: 157292 en Y: 404380. Gebleken is dat de natuurlijke achtergrondconcentraties lager zijn dan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Voor de berekeningen wordt verwezen naar onderstaande afbeeldingen 8.a en 8.b.

*Afbeelding 8.a: berekening achtergrondconcentraties lucht*

Rapportage no2pm10											
Naam	rekenaar, vrij.										
Versie	8.1										
Stratenbestand	Schijndel										
Jaartal	2010										
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie										
Resultaten inclusief	6 dagen										
Resultaten inclusief	3 µg/m <sup>3</sup>										
<b>Schalingsfactor emissiefactoren</b>											
Personenauto's	1										
Middelzwaar verkeer	1										
Zwaar verkeer	1										
Autobussen	1										
Plaats	Straatnaam	X	Y	NO2 (µg/m <sup>3</sup> ) Jaargemiddelde	NO2 (µg/m <sup>3</sup> ) Jm achtergrond	NO2 (µg/m <sup>3</sup> ) # Overschrijdingen grenswaarde	NO2 (µg/m <sup>3</sup> ) # Overschrijdingen plandrempel	PM10 (µg/m <sup>3</sup> ) Jaargemiddelde	PM10 (µg/m <sup>3</sup> ) Jm achtergrond	PM10 (µg/m <sup>3</sup> ) # Overschrijdingen grenswaarde	PM10 (µg/m <sup>3</sup> ) # Overschrijdingen plandrempel
Schijndel	Oude Molenheide	157292	404380	19,6	19,6	0	0	22,1	25,1	10	0



Afbeelding 8.a: berekening achtergrondconcentraties lucht

Rapportage overig													
Naam	rekenaar, vrij.												
Versie	3.1												
Stratenbestand	Oude Molenheide 8 in Schijndel												
Jaartal	2010												
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie												
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen												
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	3 µg/m <sup>3</sup>												
Schalingsfactor emissiefactoren													
Personenauto's	1												
Middelzwaar verkeer	1												
Zwaar verkeer	1												
Autobussen	1												
				Benzeen (µg/m <sup>3</sup> )	Benzeen (µg/m <sup>3</sup> )	SO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	SO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	SO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	CO (µg/m <sup>3</sup> )	CO (µg/m <sup>3</sup> )	BaP (ng/m <sup>3</sup> )	BaP (ng/m <sup>3</sup> )	
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	
Schijndel	Oude Molenheide	157292	404380	0,8	0,8	2,6	2,6	0	590	590	0,3	0,3	

### 3.8.2 Invloed plan op luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt een nieuw regime dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangt. Een belangrijke wijziging betreft de verminderde plicht/noodzaak tot het toetsen van de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit, behoeven niet langer aan de grenswaarden te worden getoetst. Hierbij wordt uitgegaan van de netto toename ten opzicht van de eerdere situatie, waarin bij bestaande inrichtingen uitsluitend de uitbreiding of de wijziging relevant is.

Voor het woningbouwplan geldt dat er één woning wordt gebouwd. Dit aantal valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtkwaliteit. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat dit project gezien kan worden als niet in betekenende mate bijdragend aan de luchtkwaliteit.

Het project is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteit en derhalve kan een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege blijven.

## 4. Motivering van het plan

De gemeente Schijndel heeft middels een collegebesluit op 19 mei 2009 haar medewerking uitgesproken met betrekking tot de gewenste woningbouwplannen. Hiertoe zijn de plannen voortgezet en is de benodigde ruimtelijke procedure in werking gezet.

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van bijzondere waarden, de locatiekeuze, de noodzaak van woningbouw en de ruimtelijke en milieukundige effecten op de directe en indirecte omgeving. De paragrafen van dit hoofdstuk zullen de verschillende aspecten afzonderlijk en in samenhang behandelen.

### 4.1 Uitgangspunten en redenen voor woningbouw

De bebouwing aan de Oude Molenheide 8 was voor 2010 in gebruik als horecagelegenheid (café-restaurant De Meulen). Deze bebouwing verkeerde in slechte staat. Verbouwen van het pand zal een aanzienlijke investering vergen. Herontwikkeling op deze locatie geeft een positieve kwaliteitsimpuls. Het is daarbij van belang dat de landelijke uitstraling niet wordt verstoord en dat de huidige karakteristieken in acht worden genomen. De landelijke uitstraling is een belangrijke factor voor de belevingswaarde. In het recente verleden werd deze verstoord door de parkeerplaats aan de westzijde van het perceel (huidig plangebied), de vele reclame-uitingen aan de gevel van De Meulen en de grote hoeveelheid aan bijgebouwen.

De vigerende bestemming: 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met de nadere aanduiding 'Ho - horeca'. Op basis van de horeca-aanduiding kan er een horecagelegenheid met zaalaccommodatie worden geëxploiteerd van circa 635 m<sup>2</sup> bvo. In feite is er dus al sprake van een stedelijke functie in het landelijk gebied. Voor de landelijke omgeving betekent dat parkeerdruk, overlast van aan- en afrijdende motorvoertuigen en dat met name in de avond en nachtelijke uren. De horeca-aanduiding komt na goedkeuring van de gemeente te vervallen waardoor de hiervoor genoemde overlast verdwijnt.

Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven'. Op het perceel mogen conform het bestemmingsplan enkel bijgebouwen worden gerealiseerd behorende tot deze bestemming.

### 4.2 Inpassing in bestaande situatie

Om de inpassing van de woningbouwplannen te onderzoeken, is gekeken naar verschillende aspecten. Hiervoor zijn verschillende deelonderzoeken uitgevoerd (zie hoofdstuk 3). Onderstaand is kort en bondig aangegeven hoe een totaal van drie woningen aan de bestaande situatie wordt toegevoegd.

### **Ruimtelijke inpassing**

De planlocatie bevindt zich buiten de bebouwde kom van Schijndel en is omringd door met name (verblijfs)recreatie, sportgelegenheden en enkele landelijke woningen. Het café-restaurant De Meulen is in het verleden opgenomen in de rapportage van het MIP (Monumenten Inventarisatie Project) 1990. Vanwege de vele verbouwingen, waardoor de cultuurhistorische waarden van het pand zijn aangetast c.q. teniet zijn gegaan, is het pand niet meer opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Met de voorgenomen woningbouw met bijbehorende architectuur en uitstraling wordt een logische aanvulling gegeven op de reeds bestaande nabijgelegen woningen. Het plangebied is tevens omgeven door groenvoorzieningen en bomen.

De ontwikkeling past daarnaast goed in het planologische kader en vormt een optimale ruimtelijke en functionele invulling. Er vindt als het ware een logische koppeling plaats met de bestaande omgeving. De ontwikkeling steunt de waarborging van de huidige karakteristiek en identiteit ter plaatse. Er is voldoende ruimte om plannen te realiseren en de afstand tot naastgelegen bouwwerken is voldoende groot.

De te realiseren bebouwing zoekt zoveel als mogelijk aansluiting bij de uitgangspunten van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en architectonische uitstraling van de bestaande bebouwing.

De twee-onder-één-kap woningen zijn teruggebouwd in de vorm van een boerderij, waarbij qua gevelindeling sprake is van een woon- en voormalige bedrijfspand. Daarmee wordt de kwaliteit van voorheen weer ten dele hersteld. Daarnaast wordt met dit plan een voormalige parkeervoorziening te niet gedaan en een woning gebouwd welke past binnen het landelijke karakter van de omgeving.

De initiatiefnemer maakt een vertaalslag in kwaliteit en duurzaamheid, waarbij het te ontwikkelen gebied perfect inpasbaar is in het buitengebied landschap. Immers door de herontwikkeling is er een progressie in het groene gebied doordat er minder bebouwingsoppervlak wordt teruggebouwd en eveneens verdwijnt er een groot verhard parkeerterrein.

Zoals hiervoor in paragraaf 4.1 is vermeld, is er sprake van een positieve bestemming 'horeca', op basis waarvan een café-restaurant met een bvo van 635 m<sup>2</sup> kan worden geëxploiteerd. Deze horeca-functie is vervallen, waardoor de verkeersintensiviteit in verhouding met twee extra woningen in het niet valt, de parkeeroverlast verdwijnt, de geluidsoverlast verdwijnt, de overlast 's nachts verdwijnt. Het betreft een absolute verbetering van de omgeving en sociale leefbaarheid en groen. Indien de verbetering niet zou plaatsvinden zou de locatie een niet te onderschatten probleem kunnen opleveren, immers horeca op deze locatie is verre van een kwaliteitsverhogende factor in het gebied.

Voor een impressie wordt verwezen naar afbeelding 9.

Afbeelding 9: gevelaanzichten/straatbeeld nieuwbouw woningen



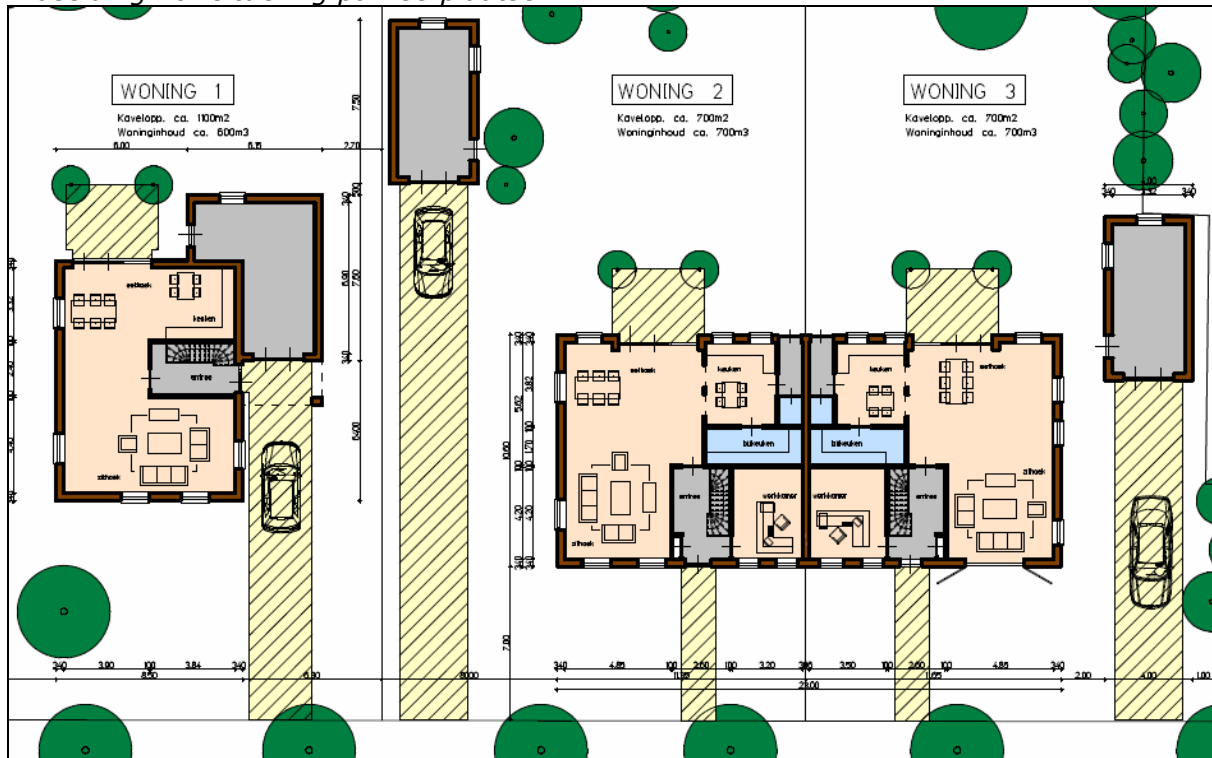
In haar vooroverlegreactie van 11 januari 2010 heeft Provincie Noord-Brabant de voorgestelde bouw van de woningen als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Daarbij heeft zij overwogen dat de voorgestelde ontwikkeling past binnen de door de gemeente Schijndel opgestelde (concept) visie voor het omliggende gebied ("Sportpark De Leemputten").

Voorwaarde voor de ontwikkeling is echter wel dat gelijktijdig een bijdrage wordt geleverd aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied danwel in de directe omgeving daarvan. Op basis van het verzoek van de provincie om meer duidelijkheid te verschaffen over de maatregelen tot het verkrijgen van meer ruimtelijke kwaliteitswinst, heeft de gemeente Schijndel de volgende afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Als compensatie voor de mogelijkheid die wordt geboden om woningen aan het bestaande buitengebied toe te voegen, is de initiatiefnemer bereid gevonden om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de natuurspeelplaats 'Dorpsbos Grevekeur' binnen de gemeentegrenzen van Schijndel. De initiatiefnemer draagt bij aan het inrichten van het plangebied van de natuurspeelplaats conform het een door de gemeente Schijndel goedgekeurd inrichtingsplan.

### **Verkeer en parkeren**

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is onder andere dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals kan worden afgeleid uit navolgende afbeelding biedt het ontwerp ruimte aan voldoende parkeerruimte op het eigen terrein. De garages voorzien in parkeerruimte maar ook de inritten geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. De percelen worden vanaf de Oude Molenheide ontsloten.

Afbeelding 10: situering parkeerplaatsen



## 5. Juridische toelichting

### 5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2008 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2008),
- SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008),
- STRI2008 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008).

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

### 5.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVBP2008 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

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

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de bouwvlakken;

- de aanduidingen.

### **5.3 Functies algemeen**

De gekozen bestemming 'Wonen' is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied: wonen.

### **5.4 Bebouwing algemeen**

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlakken gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

### **5.5 Toelichting bestemmingen**

In deze paragraaf wordt de gekozen bestemming 'Wonen' toegelicht.

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

De als 'Wonen' op de verbeelding aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met de bijbehorende voorzieningen, zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden.

## 6. Uitvoeringsaspecten

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### *Exploitatie*

De Grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht overheden om kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er sprake van de bouw van drie woningen. Dit kan aangemerkt worden als een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is kostenverhaal verplicht. Om aan deze eis te voldoen, is door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen – zoals afgesproken bij anterieure overeenkomst – voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Planschade*

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

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

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



## 7. Slotconclusie

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

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee de plannen te kunnen realiseren.