



experts in bodem, ruimte en milieu

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

Titel

Bestemmingsplan Zijweg Dungen 5

Initiatiefnemer

M.J. van der Aa - Braspenning
Zijweg Dungen 5
5482 SB Schijndel

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Bestemmingsplan Zijweg Dungen 5

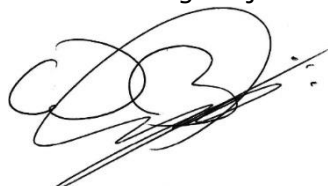
Datum: 3 juni 2015

Initiatiefnemer: M.J. van der Aa - Braspenning
Zijweg Dungen 5
5482 SB Schijndel

Projectnummer: 20121816-A

Auteur: Wilfred van der Velden
Projectleider: Wilfred van der Velden
Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "W. van der Velden", written over a horizontal line.

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

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Doel bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Beschrijving van het plan	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Bestaande situatie	5
2.3. Planbeschrijving toekomstige situatie	5
3. Beleidskader	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Gemeentelijk beleid	18
4. Milieuhygiënische aspecten	22
4.1. Bodem	22
4.2. Water	22
4.3. Archeologie	23
4.4. Ecologie	24
4.5. Geluid	25
4.6. Lucht	27
4.7. Geur	28
4.8. Externe veiligheid	29
4.9. Milieuzonering	29
4.10. Conclusie onderzoeken	30
5. Programmatische aspecten van het plan	31
5.1. Landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteitsverbetering ..	31
5.2. Verkeer en parkeren	33
6. Uitvoerbaarheid	34
6.1. Economische uitvoerbaarheid	34
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7. Juridische aspecten	36
7.2. Digitale oplevering	36

Bijlagen

1	Rapportage bodem
2	Rapportage ecologie
3	Rapportage wegverkeerslawaaï
4	Rapportage geur
5	Rapportage externe veiligheid
6	Rapportage milieuzonering
7	Landschapstekening

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen van mevrouw M.J. van der Aa-Braspenning (initiatiefnemer) voor het oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte (RvR) woning aan de Zijweg Dungen 5 is een principeverzoek bij de gemeente Schijndel ingediend. Naast het oprichten van de RvR-woning wordt tevens de hier gevestigde varkenshouderij beëindigd, wordt in een bijgebouw een mantelzorgwoning opgericht en wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning.

Het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Schijndel is voorgelegd, past niet in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft in reactie hierop aangegeven (onder voorwaarden) in principe medewerking te verlenen aan het plan.

Het perceel ligt in het buitengebied. Eén van de uitgangspunten van het provinciale beleid is dat géén extra burgerwoningen mogen worden gerealiseerd. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de RvR-regeling. Deze houdt in dat in onder andere bebouwingsclusters onder bepaalde voorwaarden RvR-woningen mogen worden gerealiseerd.

Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied kan het huidige planologische en juridische kader gewijzigd worden, waarmee het bouwplan kan worden gerealiseerd. Voorwaarde hierbij is dat expliciet aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke en milieukundige aspecten.

Met onderliggend bestemmingsplan wordt de planologische en juridische ruimte gecreëerd om het bouwplan van de initiatiefnemer te kunnen verwezenlijken.

1.2. Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Zijweg Dungen 5 in het buitengebied van Schijndel tegenover Jo van Aarle Auto's aan de Zijweg Dungen 6. Het plangebied ligt ruim ten noordwesten van de bebouwde kern van Schijndel en ligt op enige afstand ten noorden van de N617. Eén en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: ligging plangebied op luchtfoto (bron: Google Maps)



1.3. Doel bestemmingsplan

Met deze partiële herziening van het geldende bestemmingsplan wordt de realisatie van het bouwplan van de initiatiefnemer planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieukundige effecten van het bouwplan. Uit het bestemmingsplan blijkt hoe het bouwplan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige en landschappelijke toets dienen alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader te worden beschouwd, zoals: bodem, water, geluid, lucht, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, parkeer en verkeer, externe veiligheid, hinderlijke bedrijvigheid en economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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

1.4. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de programmatische aspecten van het toekomstige plan. Hoofdstuk 6 voorziet in een uiteenzetting van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de juridische aspecten van de te doorlopen ruimtelijke procedure behandeld.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een toelichting op het bouwen van een RvR-woning, het wijzigen van een bedrijfswoning in een burgerwoning en het realiseren van een mantelzorgwoning in een bijgebouw. In dit hoofdstuk wordt eerst de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie.

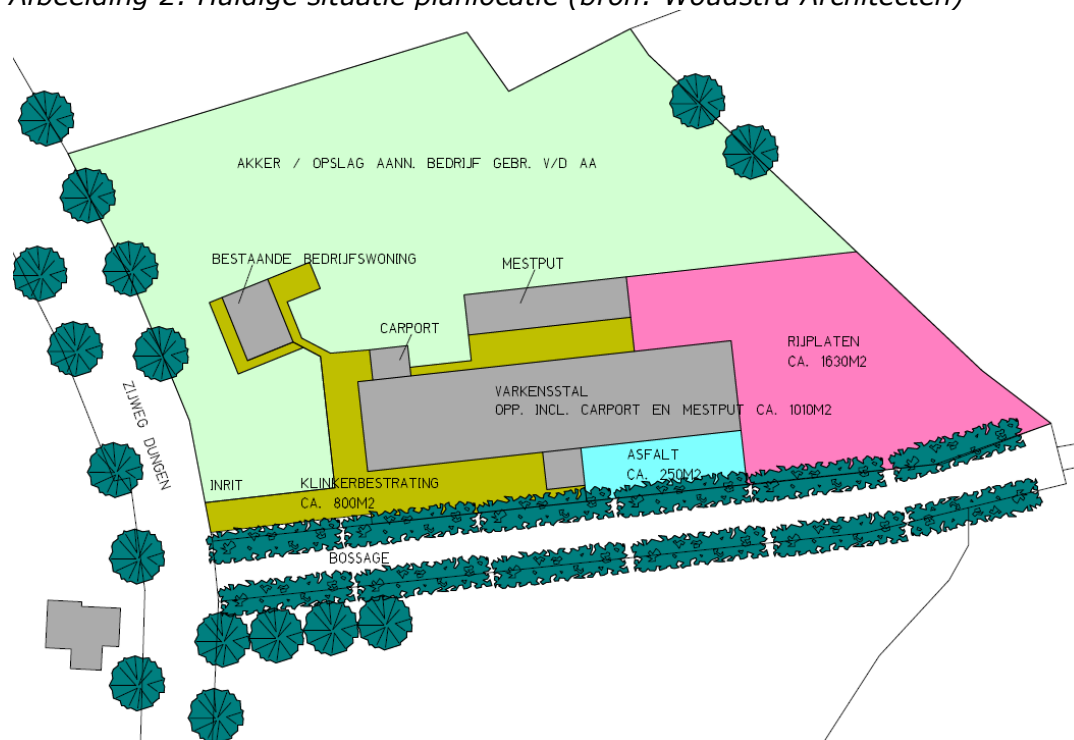
2.2. Bestaande situatie

Op de locatie is een varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf beschikt over mestrechten voor 473 varkens. Momenteel staan er een varkensstal, mestput, carport en een bedrijfswoning. De stal (met mestput) heeft een oppervlakte van 990 m². Tevens zijn er verhardingen in de vorm van klinkerbestrating, asphalt en rijplaten.

In de nabijheid van het bedrijf zijn woningen gesitueerd, die gelegen zijn binnen de geurhindercontour van het bedrijf. Met het beëindigen van de veehouderij treedt er een verbetering op van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het aantal geurgehinderden neemt daardoor af.

In onderstaande tekening is schematisch de bestaande situatie weergegeven.

Afbeelding 2: Huidige situatie planlocatie (bron: Woudstra Architecten)



2.3. Planbeschrijving toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens is om een tweede woning (in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling) te bouwen voor één van haar kinderen met in één van de bijgebouwen een mantelzorgwoning voor haarzelf. De bestaande woning wordt vervolgens bewoond door een ander kind. De bestaande woning wordt te zijner tijd gesloopt en

herbouwd. In totaal zijn er dan drie woningen: één bestaande, één nieuwe en één (tijdelijke) mantelzorgwoning.

Om het bouwvoornemen mogelijk te maken, zal de aanvrager de bedrijfsactiviteiten beëindigen, de mestrechten doorhalen, de verhardingen verwijderen en de bedrijfsbebouwing slopen. Tevens zal de aanvrager de opslag van materiaal en materieel van een aannemingsbedrijf op de rijplaten, beëindigen.

Voor bouwvoorschriften wordt aangesloten op de regels uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied zoals die gelden voor burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de maximaal toegestane inhoud van de RvR-woning.

In onderstaande tekening is schematisch de toekomstige situatie weergegeven. Deze schets beoogd niet de exacte weergave te zijn van het uiteindelijke bouwplan maar dient om inzichtelijk te maken dat het voornemen stedenbouwkundig en qua opzet en ruimte haalbaar is. De correcte en juridisch bindende afstanden, grenzen, oppervlaktes, et cetera zijn vastgelegd middels de bij dit plan behorende regels en verbeelding.

Afbeelding 3: Schets toekomstige situatie (bron: Woudstra Architecten)



De beëindiging van het varkensbedrijf en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een sterke verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de grootschalige bedrijfsbebouwing. Het plan leidt tevens tot een aanzienlijke milieuwinst door het vervallen van de geurcontour van het bedrijf.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1. 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 overstroming 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.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij de doelstellingen uit het hiervoor beschreven rijksbeleid om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het sluit aan bij de voorwaarden om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met het woon- en leefklimaat. Aspecten als bodem, externe veiligheid, archeologie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

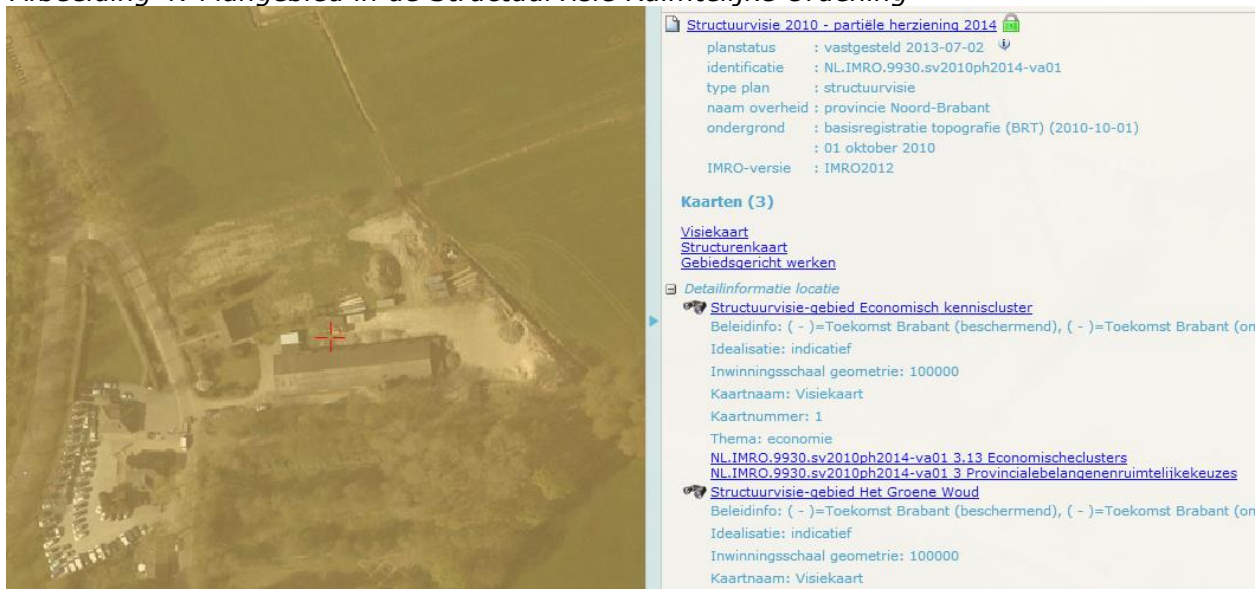
Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.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

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

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

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie is met name van belang dat het plangebied ligt in "Het Groene Woud" en in de "Groenblauwe mantel".

Afbeelding 4: Plangebied in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



De provincie continueert op dit moment haar inzet in een aantal gebiedsontwikkelingen waarvan de voornoemde "Het Groene Woud" er één is. De provincie vindt de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden belangrijk en zorgt in het proces voor de borging van dit belang, door:

- In de opgave ruimtelijke kwaliteit (h)erkennen: De provincie geeft in het proces aan hoe met ruimtelijke kwaliteit wordt omgegaan: de provincie streeft naar een open en toegankelijk planproces waarin ruimtelijke kwaliteit in een vroeg stadium wordt geïntroduceerd en tot aan de realisatiefase onderdeel van het proces uit maakt. De provincie formuleert de regionale ontwerpogave voor de gebiedsontwikkeling en neemt in het programma van eisen een kwalitatieve eisenpakket op.
- Als opdrachtgever verantwoordelijk te zijn voor ruimtelijke kwaliteit: De provincie neemt de verantwoordelijkheid om het belang van ruimtelijke kwaliteit te promoten.

- De juiste ontwerper bij de juiste opgave zoeken: de provincie stimuleert bij gebiedsontwikkeling de keuze voor een excellent ontwerper die past bij de geformuleerde regionale ontwerpogave.

De provincie zet in op drie specifieke, groene gebiedsontwikkelingen, genaamd de Landschappen van Allure waaronder Het Groene Woud. De provincie stimuleert via een gebiedsgerichte aanpak de versterking van de landschapwaarden in deze gebieden. Natuur, water, cultuurhistorie en recreatie worden verbonden met de sociale en economische structuur door uitvoering van concrete projecten maar ook door specifiek aandacht voor gebiedsprofilering, communicatie en educatie. Mensen en bedrijven kunnen daardoor floreren in deze landschappelijk aantrekkelijke gebieden. De provincie wil een impuls geven aan de landschappelijke ontwikkeling maar ook aan ecologische, economische en sociaal-culturele ontwikkeling.

In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. Het gaat hier om gebieden als de Meierij, de Baronie, Het Groene Woud, de Kempen, de Maashorst, de Brabantse Wal en de oeverwallen langs de rivieren.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

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

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

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

Conclusie

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

Verordening Ruimte

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

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

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

De verordening bevat regels voor:

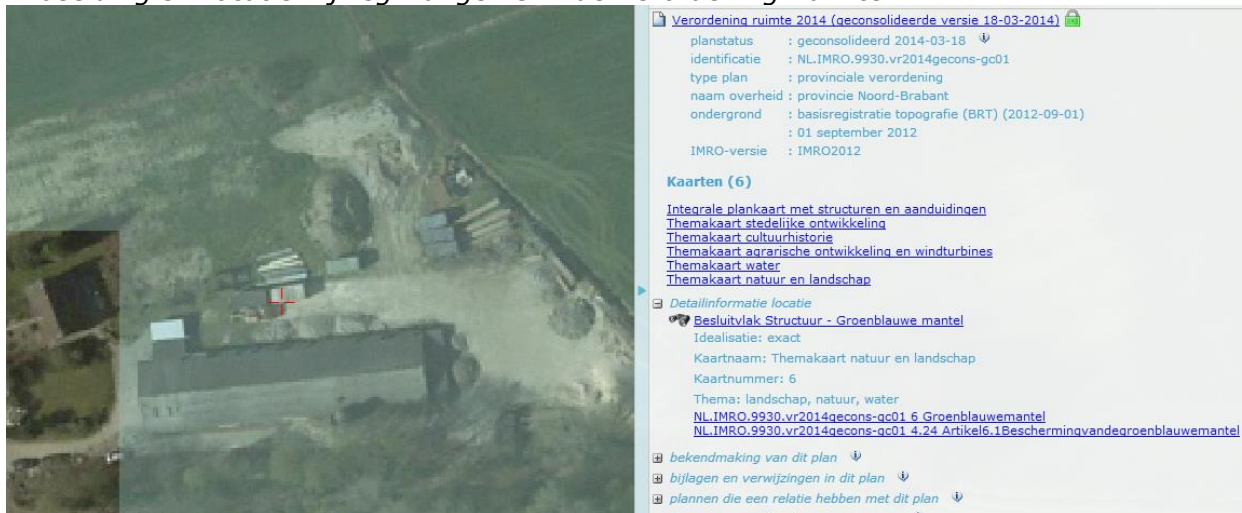
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

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

Planlocatie binnen de thema's van de Verordening Ruimte

In onderstaande afbeelding is voor de locatie aan de Zijweg Dungen 5 weergegeven dat deze is gelegen in de "Groenblauwe mantel".

Afbeelding 5: Locatie Zijweg Dungen 5 in de Verordening Ruimte



Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt onder andere tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden. De toelichting bij onderhavig bestemmingsplan bevat daarom een verantwoording over (de wijze waarop de nodige kennis over de) aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken (is vergaard).

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan tevens voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning onder voorwaarde dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Daarnaast is het zo dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer (Ruimte-voor-Ruimte) woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Gedeputeerde Staten heeft daartoe nadere regels gesteld in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 die verband houden met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Hiertoe dient een landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen plaats te vinden waarvan de uitvoering is verzekerd (anterieure overeenkomst) en er mag geen sprake zijn van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

Conform de Verordening Ruimte wordt voor een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied voorgeschreven dat er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. Deze verbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarbinnen de planlocatie is gelegen.

Ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

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

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Verderop in deze toelichting is in de paragraaf *Structuurvisie Buitengebied Schijndel* nader uitgewerkt dat het plangebied gelegen is in een bebouwingsconcentratie met hoofdzakelijk de functie 'wonen' en waarin het plangebied is aangewezen als aandachtslocatie. Door herontwikkeling van dergelijke locaties kan de gemeente sturen op kwaliteit. De Ruimte voor Ruimte regeling is daarbij een oplossing om, middels het toestaan van het realiseren van een woning, een kwaliteitsslag te maken. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte door bestaand bebouwd gebied te herstructureren/transformeren.

Ruimte-voor-Ruimte regeling

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking voor de beleidslijnen van zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarden voor deze regeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die is verankerd in de Verordening Ruimte.

De Ruimte voor Ruimte regeling stelt de volgende voorwaarden alvorens medewerking verleend kan worden aan de bouw van woningen op de locatie waar de stallen van intensieve veehouderij gesloopt worden:

- In het streekplan is aangegeven dat de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, in het kader van de regeling ruimte voor ruimte moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden in de provincie. Gezien de doelstelling van de reconstructie dient de aanvraag betrekking te hebben op intensieve veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen zich

bevinden op locaties die gelegen zijn in die delen van de reconstructiegebieden die zijn aangeduid als extensiveringsgebied of verwevingsgebied, met dien verstande dat in laatstgenoemde gebieden alleen locaties in aanmerking komen die niet zijn aan te merken als duurzame locaties voor de intensieve veehouderij.

De agrarische bedrijfsgebouwen van onderhavige intensieve veehouderij zijn gelegen in een gebied aangeduid als "reconstructiewetzone – verwevingsgebied. De locatie is niet aangemerkt als duurzame locaties voor de intensieve veehouderij.

- Bij intensieve veehouderijen met meerdere locaties komen alleen die locaties in aanmerking die gelegen zijn in het hiervoor genoemde toepassingsgebied. Elders gelegen locaties – in landbouwontwikkelingsgebieden, duurzame locaties voor de intensieve veehouderij in verwevingsgebieden - komen niet in aanmerking.

Er is in onderhavig plan geen sprake van meerdere locaties.

- Het vereiste dat de aanvraag enkel betrekking mag hebben op intensieve veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen die onderwerp zijn van sloop in het kader van de regeling ruimte voor ruimte, zich bevinden op locaties die gelegen zijn in die delen van de reconstructiegebieden binnen de provincie die aangeduid zijn als een extensiveringsgebied of, mits geen sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij, als een verwevingsgebied, geldt niet voor aanvragen die betrekking hebben op intensieve veehouderijen die beëindigd zijn met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv). Voor deze intensieve veehouderijen geldt dat de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaats moeten hebben (gehad) in één van de reconstructiegebieden binnen de provincie om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte.

Er is in onderhavig plan geen sprake van een aanvraag die betrekking heeft op intensieve veehouderijen die beëindigd zijn met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

- Om in aanmerking te komen voor de regeling ruimte voor ruimte moet op het moment van indiening van de aanvraag sprake zijn van beëindiging van de intensieve veehouderij. Van beëindiging van de intensieve veehouderij is sprake indien voor alle locaties van de intensieve veehouderij die gelegen zijn in het toepassingsgebied als bedoeld in artikel 1 van deze beleidsregel aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a) de productie van dierlijke meststoffen is feitelijk beëindigd;

Er is reeds sinds ruim vijf jaar geen bedrijfsvoering meer op onderhavige locatie.

- b) de milieuvergunning die betrekking heeft op de activiteiten van de intensieve veehouderij is ingetrokken al dan niet door wijziging of aanpassing van de milieuvergunning in het geval van handhaving van andere agrarische activiteiten ter plaatse dan de activiteiten die betrekking hebben op de intensieve veehouderij;

Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat uiterlijk vijf werkdagen na ondertekening door alle partijen een verzoek tot intrekking van de milieuvergunning van de varkenshouderij wordt ingediend.

- c) de rechten voor de intensieve veehouderij die voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd zijn doorgehaald.

Op 10 april 2014 zijn 473 varkensseenheden doorgehaald.

- Op het moment van indiening van de aanvraag moeten op de locatie(s) waar de voorgeschreven beëindiging van de intensieve veehouderij plaatsvindt, alle agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte dient te worden aangetoond dat minimaal een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt.

Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat uiterlijk vijf werkdagen na ondertekening door alle partijen een aanvraag om sloopvergunning voor de agrarische bedrijfsgebouwen die in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling gesloopt moeten worden, wordt ingediend.

Het aantal vierkante meters te slopen bedrijfsbebouwing bedraagt echter 990 m² (varkensstal en mestput). Omdat de regeling voorschrijft dat er 1.000 m² dient te worden gesloopt (eventueel middels salderen van sloopoppervlakten van andere intensieve veehouderijen), betekent één en ander dat er 10 m² te weinig wordt gesloopt. Indien gebruik wordt gemaakt van saldering bepaalt de regeling tevens dat er een minimaal oppervlakte wordt gesloopt van 200 m².

Gezien het feit dat het tekort van 10 m² in verhouding tot 200 m² erg klein is, maakt de initiatiefnemer gebruik van de in de regeling opgenomen hardheidsclausule (artikel 12). Deze clausule ziet toe op een mogelijkheid om af te wijken van een beleidsregel als deze onevenredig is in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Initiatiefnemer is van mening dat hiervan sprake is.

In de beleidsregel is expliciet een hardheidsclausule opgenomen om tot afgewogen besluitvorming te kunnen komen in die gevallen waarin strikte toepassing van de beleidsregel wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zou zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. De regeling geeft daarmee in de tekst van de beleidsregels toepassing aan het beginsel dat is neergelegd in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Met het oog op het feit dat het slopen van 200 m² bedrijfsbebouwing onevenredig is in verhouding tot het tekort van 10 m² en de door te voeren kwaliteitsslag en milieuverbetering, is de Provincie Noord-Brabant verzocht, mede vanwege het behalen van de doelen welke voortvloeien uit het relevante (ruimtelijk) beleid, af te wijken van het minimale te slopen oppervlak van 1.000 m² en er mee in te stemmen dat 990 m² volstaat.

De provincie heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

- In het geval de aanvraag betrekking heeft op één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) die geprojecteerd is c.q. zijn op de locatie waar de beëindiging van de intensieve veehouderij plaatsvindt en de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, hoeft op het moment van indiening van de aanvraag de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen als bedoeld in lid 1 nog niet noodzakelijk te hebben plaatsgevonden.

De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt gerealiseerd ter plaatse van de beëindigde veehouderij. Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat uiterlijk vijf werkdagen na ondertekening door alle partijen een aanvraag om sloopvergunning voor de agrarische bedrijfsgebouwen die in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling gesloopt moeten worden, wordt ingediend.

- Zoals is aangegeven in het streekplan dient op de slooplocatie voldoende milieuwinst te zijn behaald om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte. Aan deze voorwaarde wordt voldaan indien voor iedere te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel middels een kennisgeving van de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) wordt aangetoond dat op het moment van indiening van de aanvraag tenminste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt is genomen als gevolg van doorhaling van de voor het bedrijf voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij.

Indien voor een intensieve veehouderij die in het kader van de regeling ruimte voor ruimte wordt beëindigd onvoldoende rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd om te voldoen aan het in lid 1 bedoelde vereiste om per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel tenminste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt te nemen door doorhaling van de voor de intensieve veehouderij voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij, kan éénmalig fosfaat worden bijgekocht om op die manier op het moment van indiening van de aanvraag aan de vereiste hoeveelheid fosfaat te voldoen. Hierbij geldt een maximum van 2.800 kilo bij te kopen hoeveelheid fosfaat per te beëindigen bedrijf.

De milieuwinst wordt geboekt door het beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse en de daarmee samenhangende geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van fijnstof. Aan deze voorwaarde is om voldoende fosfaat uit de markt te nemen is voldaan doordat per 10 april 2014, 473 varkensrechten zijn doorgehaald op naam van initiatiefnemer. Tevens is een aantal rechten aangekocht en vervolgens doorgehaald. Door de initiatiefnemer is een document overlegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarde van de Ruimte voor Ruimte regeling.

- De hoeveelheid fosfaat die op het moment van indiening van de aanvraag uit de markt is genomen overeenkomstig het bepaalde in lid 1, kan niet opnieuw in aanmerking worden genomen bij een andere aanvraag.

Hiervan is in onderhavig plan geen sprake.

- Als er op een te beëindigen intensieve veehouderij een veelvoud van 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, kan dit onder de volgende voorwaarden leiden tot een hieraan direct gerelateerd aantal ruimte voor ruimtekavels. Aangetoond moet dan worden dat voor de intensieve veehouderij gedurende een periode van tenminste drie jaar direct voorafgaande aan de aanvraag onafgebroken rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) overeenkomend met de eis van 3.500 kilogram fosfaat per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel. Ook in deze situatie geldt dat eenmalig maximaal 2800 kg fosfaat mag worden bijgekocht als bedoeld in lid 3 en dat de rechten voor de intensieve veehouderij op het moment van de bedrijfsbeëindiging als bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel zijn door te halen.

In onderhavig plan is dit niet aan de orde. Er is voor één kavel, bedrijfsbebouwing aanwezig.

- Als de aanvraag betrekking heeft op het beëindigen van meer dan één intensieve veehouderij dan is het toegestaan om per intensieve veehouderij eenmalig maximaal 2800 kg fosfaat bij te kopen als bedoeld in lid 3.

In onderhavig plan is dit niet aan de orde. Er is voor één intensieve veehouderij aanwezig.

- Bij de aanvraag geldt de eis dat op de slooplocatie een passende herbestemming wordt gelegd ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de eis van passende herbestemming is voldaan indien:
 - a) In het geval van een volledige beëindiging van alle agrarische activiteiten op de slooplocatie, de omzetting van de oude bestemming die agrarisch gebruik van het perceel mogelijk maakt, naar een andere bij de omgeving passende bestemming.
 - b) In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de slooplocatie, een aanpassing van de oude bestemming, waarbij het bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en, voor zover nodig, met aanpassing van de bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten.

Na toepassing van de regeling is er geen mogelijkheid meer voor nieuwe bedrijfsgebouwen en/of -activiteiten: door de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie wordt dit bewerkstelligd. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming wonen. Daarmee wordt planologisch zeker gesteld dat de agrarische bestemming definitief komt te vervallen.

- Indien op het moment van indiening van de aanvraag nog geen passende herbestemming is gelegd op de slooplocatie als bedoeld in lid 1, dient op het moment van indiening van de aanvraag hiertoe een voorbereidingsbesluit overeenkomstig artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te zijn genomen.

Per brief met kenmerk JJS/13.018003 heeft de gemeente Schijndel verklaard bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de benodigde bestemmingswijziging van de vigerende bestemming "intensieve veehouderij" naar de bestemming "wonen".

- Zoals in het streekplan in het kader van de regeling ruimte voor ruimte is aangegeven, wordt geen planologische medewerking aan de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte verleend als in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, kan worden gekomen. Als "zodanig andere redelijke wijze" wordt in elk geval beschouwd de situatie waarin:
 - a. de initiatiefnemer op het moment van indiening van de aanvraag, op grond van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) dan wel enige andere regeling, subsidie heeft genoten voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen waarvan in de aanvraag sprake is;
 - b. al op andere wijze gebruik gemaakt is van een gemeentelijke of provinciale regeling gericht op het mogen ontwikkelen van één of meer woningbouwkwartalen in ruil voor bedrijfsbeëindiging en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

Per brief van 27 december 2012 heeft initiatiefnemer verklaart niet eerder subsidie te hebben ontvangen ten behoeve van het slopen van de varkensstal op onderhavige locatie.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen wordt mogelijk gemaakt met gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte regeling en zet in op het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een leefbaar en vitaal platteland. De aanwezige kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk verbeterd en versterkt. Tevens vindt een kwaliteitsverbetering plaats door het opheffen en saneren van de voormalige veehouderij.

Voor onderhavig plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om tegemoet te komen aan de eis om kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen ter plaatse van het plangebied. Hiermee worden landschapselementen toegevoegd welke een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur van de direct aangrenzende landelijke percelen. Deze landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in de tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst.

Door bij de ontwikkeling van het plangebied rekening te houden met omliggende (woon)bebouwing en het omliggende landelijk gebied en het plangebied landschappelijk in te passen, wordt invulling gegeven de kwaliteitseisen behorende bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleid zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte.

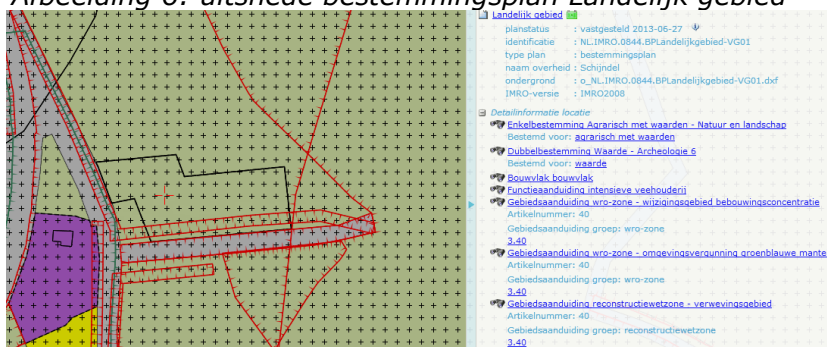
3.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante gemeentelijke beleid aangehaald. Er wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan, de Structuurvisie Ruimte, de Structuurvisie Buitengebied Schijndel en het Landschapsontwikkelingsplan.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

In onderstaande afbeelding is onderhavige locatie (rode kruisje) te zien. De locatie heeft de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap, een dubbelbestemming Archeologie 6. Tevens zijn er diverse aanduidingen van toepassing waaronder Intensieve veehouderij. Binnen deze bestemmingen en aanduidingen is het toevoegen van een tweede woning niet toegestaan. Het bouwplan is daarom strijdig met het vigerende bestemmingsplan, vandaar dat hiertoe onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen.

Afbeelding 6: uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied



Mantelzorg (afhankelijk wonen)

Zoals hiervoor reeds vermeld, wordt één van de bijgebouwen ingericht tot mantelzorgwoning voor de huidige bewoonster/eigenares van de bestaande (bedrijfs)woning.

Zowel het vigerende als onderhavige bestemmingsplan voorzien door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een daarbij te bepalen periode dat een niet voor bewoning bestemd gebouw (bijgebouw) tijdelijk gebruikt wordt voor woondoeleinden. De voorwaarden zijn:

- a) het gebruik van het gebouw voor woondoeleinden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg van de bewoner. Deze noodzaak dient aangetoond te worden door een door burgemeester en wethouder aangewezen onafhankelijke deskundige;
- b) onverminderd wordt voldaan aan de regels van het toepasselijke bestemmingsplan;
- c) het vloeroppervlak dat voor mantelzorg wordt gebruikt, bedraagt maximaal 80 m²;
- d) het gebruik van het gebouw voor woondoeleinden niet leidt tot onevenredige aantasting van belangen van omwonenden, waaronder begrepen (agrarische) bedrijven.

Uit overleg met de huidige bewoonster/eigenares is gebleken dat voornoemde noodzaak aangetoond kan worden en dat ten behoeve van het aanvragen van een omgevingsvergunning hiertoe de benodigde verklaring zal worden overlegd. Bij de bouw en inrichting van één van de bijgebouwen tot mantelzorgwoning worden de gebruiks- en bouwregels uit onderhavig bestemmingsplan in acht genomen. Hiertoe zal vooraf worden getoetst door bevoegd gezag en bij geconstateerde strijdigheid met het bestemmingsplan kan hiertoe handhavend worden opgetreden.

Op basis van de onderzoeksresultaten zoals in onderhavig plan opgenomen, blijkt dat er geen belemmeringen bestaan met betrekking de belangen van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.

Structuurvisie Ruimte

In 2006 heeft de gemeenteraad de Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020' vastgesteld. In deze Strategische Visie is het gewenste (ruimtelijke) toekomstbeeld van Schijndel onder woorden gebracht. De Strategische Visie bepaalt de richting van de gewenste ontwikkelingen, maar niet de route waarlangs deze tot stand zullen komen. De Structuurvisie Ruimte brengt de mogelijke routes in beeld en de keuzes die daaraan verbonden zijn.

De structuurvisie Ruimte heeft ook een duidelijke relatie met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De structuurvisie maakt het mede mogelijk om lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen. Via de structuurvisie legt de gemeente, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, de lange termijndoelen vast.

Speciale provinciale regelingen zoals ruimte-voor-ruimte zijn hierbij van toepassing. In de gemeentelijke visie op de bebouwingsconcentraties (Structuurvisie Buitengebied) zijn de omstandigheden hiertoe verder uitgewerkt.

In de visie voor het landelijk gebied is een onderscheid gemaakt naar de ontwikkelingen in LOG 't Woud (onderhavige locatie is niet gelegen in het LOG) en kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor het landelijk gebied geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitenstedelijk gebied specifiek aandacht moet worden besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het verdient de voorkeur om daarbij niet alleen landschappelijke

inpassing van de nieuwe ontwikkelingen na te streven, maar ook te kijken naar kwaliteitsverbetering in het omliggende landschap.

Conclusie

Door sanering van de locatie en het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan wordt hieraan gehoor gegeven. De ontwikkeling is daarom in lijn met de richtlijnen uit de Structuurvisie Ruimte.

Structuurvisie Buitengebied Schijndel

De belangrijkste doelstelling voor de Structuurvisie Buitengebied is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk nevendoeel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. Uit de structuurvisie dient te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen. In de structuurvisie kan de gemeente verschillende strategieën inzetten. Ook kunnen door de gecombineerde inzet van de ruimte voor ruimte regeling en nieuwe economische dragers meerdere knelpunten tegelijk worden aangepakt.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie genaamd Zijweg Dungen - De Bus - Woudseweg. Het betreft hier een gevarieerd cluster met hoofdzakelijk de functie 'wonen'. Er staan her en der oude stallen in het cluster welke niet meer in gebruik zijn. Het plangebied is aangewezen als aandachtslocatie. Deze locaties verdienen aandacht, in sommige gevallen is er sprake van een verrommeling, in sommige gevallen is er sprake van een bedrijf dat geen doorgroeimogelijkheden meer heeft. Kortom er is een functie aanwezig die om een bepaalde dynamiek vraagt. Deze dynamiekvraag biedt kansen voor de gemeente door aan te sturen op kwaliteit. Ruimte voor ruimte is daarbij een oplossing als het op de locatie zelf een oplossing kan bieden.

Afbeelding 7: bebouwingsconcentratie



Door sanering van de locatie, het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan en het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling wordt hieraan gehoor gegeven. De ontwikkeling is daarom in lijn met de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied.

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Schijndel waardeert haar buitengebied als een visitekaartje van de gemeente. Niet alleen naar buiten voor recreanten, toeristen en bezoekers of eventuele nieuwe bedrijven en bewoners, maar ook voor de huidige gebruikers van het buitengebied. De gemeente wil stimuleren dat dit landschap verder wordt versterkt, dat de landschappelijke kwaliteit is in te zetten voor recreatie en toerisme en niet in de laatste plaats dat de plaatselijke bevolking van dit landschap kan genieten, mede doordat het goed toegankelijk is.

Om dit te bereiken is het landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Hierin wordt, uitgaande van de bestaande kwaliteiten, de gewenste ontwikkeling vastgelegd en worden met verschillende betrokken partijen concrete afspraken gemaakt om die gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren door projecten uit te voeren.

De realisatie van het landschapsbeleid vindt plaats via doorwerking in andere plannen en uitvoering in samenwerking met bewoners, grondeigenaren en grondgebruikers. Het landschapsontwikkelingsplan dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling in andere beleidssectoren en vervult een sturende en stimulerende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden. Enerzijds is het LOP een uitwerking van hetgeen in het bestemmingsplan van het buitengebied is vastgelegd, anderzijds dient het LOP juridisch te worden verankerd in nieuw op te stellen (herzienings)bestemmingsplannen in het buitengebied. Tevens geldt het LOP als een toetsingskader bij de afweging van initiatieven die niet zonder meer op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn, en daarom ter beoordeling aan de gemeente worden voorgelegd.

Conclusie

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is gebaseerd op het hiervoor beschreven landschapontwikkelingsplan en de hiervan afgeleide Handleiding landschappelijke inpassing.

4. Milieuhygiënische aspecten

Tussen zowel milieubeleid, landschapskwaliteit als ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1. Bodem

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

Ten behoeve van het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties in de grond aangetroffen. In het grondwater is een matig verhoogde concentratie barium aangetroffen. Er kan geen locatiespecifieke bron worden aangewezen. Het wordt waarschijnlijk geacht dat het hier een verhoogde achtergrondconcentratie betreft. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht en matig verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

4.2. Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste eisen zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de trits hergebruik-vasthouden-berging-afvoer voor de omgang met hemelwater. De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Bij (ruimtelijke) veranderingen binnen het plangebied dan wel het beheer van de waterhuishouding dient in een vroegtijdig stadium overleg te worden gezocht met de gemeente en het waterschap Aa en Maas. Ook voor het waterschap is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel bebouwd en verhard met een bestaande woning, carport, mestput, klinkerbestrating, varkensstal, asfalt en rijplaten. Het bebouwd en verhard oppervlak bedraagt circa 4.000 m².

Huishoudelijke afvalwater van de bestaande woning wordt naar het drukrioolstelsel afgevoerd en het vuilwater dat vrijkomt bij de varkensstal wordt afgevoerd naar de mestput.

In de toekomstige situatie wordt alle bebouwing en verharding gesloopt en verwijderd behalve de bestaande woning welke mogelijk in de toekomst wordt herbouwd. Tevens wordt er een extra woning bijgebouwd met een zorgwoning en een bijgebouw. Hier omheen wordt bestrating aangebracht. Het toekomstige bebouwd en verhard oppervlak bedraagt circa 1.050 m². Hieruit blijkt een significante afname van verhard en bebouwd oppervlak hetgeen hydrologisch gezien een verbetering oplevert. Dit werd tijdens telefonisch overleg met de gemeente Schijndel op 7 augustus 2014 bevestigd door de heer T. Verhagen. Omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak is er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig. De heer Verhagen heeft aangegeven dat de gemeente niet aanvullend om berging vraagt.

Uiteraard wordt er invulling gegeven aan het concept integraal waterbeheer door hemelwater gescheiden van huishoudelijk afvalwater af te voeren. Dat betekent dat huishoudelijk afvalwater naar het drukriool wordt afgevoerd. Het hemelwater wordt niet op dit riool (verboden om hemelwater te lozen op het drukrioolstelsel) aangeboden maar op eigen terrein geïnfiltreerd.

Ten behoeve van onderhavig plan is een bodemonderzoek uitgevoerd welke als bijlage is toegevoegd. Hieruit blijkt dat grondwater wordt aangetroffen op een diepte van 1,73 m-mv (gemiddelde van drie peilbuizen). Tevens wordt uit de boorstaten afgeleid dat de bovengrond bestaat overwegend uit zwak siltig, plaatselijk zwak tot matig humeus, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond bestaat hoofdzakelijk uit zwak tot sterk siltig, plaatselijk matig humeus, zeer fijn tot matig fijn zand met plaatselijk laagjes of brokken leem.

De locatie bevindt zich een gebied met grondwatertrap VI (conform indeling provincie Noord-Brabant). Hierbij hoort een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,4 tot 0,8 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van >1,2 m-mv. De specifieke GHG die hierbij vermeld wordt, bedraagt 0,4 tot 0,6 m-mv. De specifieke GLG die hierbij vermeld wordt, bedraagt 1,6 tot 1,8 m-mv. Uit informatie van de eigenaar blijkt dat er nooit wateroverlast is geweest op de locatie.

Op basis van de boorstaten en de grondwaterstand kan worden geconcludeerd dat infiltratie van hemelwater in de bodem geen probleem oplevert. Hemelwater krijgt hiermee eerst de kans ter plaatse van het onverharde terrein te infiltreren in de bodem. Dit geldt tevens voor hemelwater dat afstroomt van verhardingen en bebouwing. Alleen bij zeer overvloedige neerslag zal er mogelijk enig water van het plangebied afstromen naar lager gelegen gebied of aangrenzende sloten.

De heer T. Verhagen heeft aangegeven dat het de voorkeur heeft om bij zeer overvloedige neerslag, overtollig hemelwater op eigen terrein te bergen. Dit kan middels afvoer richting reeds bestaande aangrenzende zaksloten.

Met de inrichting van het plangebied, de afname van verharding en bebouwing en infiltratie in de bodem, wordt met onderhavige ontwikkeling een positieve bijdrage geleverd aan de lokale en regionale waterhuishoudkundige situatie en wordt hiermee invulling gegeven aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Aanvullende geohydrologische maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3. Archeologie

Doel van archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in

de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen. Archeologisch onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007.

Om eventueel aanwezige archeologische waarden veilig te stellen, is zowel het vigerende als het onderhavige bestemmingsplan voorzien van regels en een verbeelding met hierin opgenomen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6". Voorafgaand aan grondwerkzaamheden zoals voor het bouwen van een woning wordt ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning hiertoe, in principe, een archeologisch onderzoek vereist.

Bij de dubbelbestemming horen onderstaande regels voor het oprichten van bebouwing:

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

1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m ten opzichte van maaiveld;
2. de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 25.000 m²;
3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 34.1 [*betreffende artikel uit vigerende bestemmingsplan*] genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden gegeven bestemming voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld.

Het plangebied wordt bebouwd en verhard (inclusief bestaande woning met verharding) over een oppervlak van circa 1.050 m². Het plangebied valt daarom niet onder de onderzoeksplicht van de gemeente.

Door de beperkte bebouwingsoppervlakte wordt geconcludeerd dat in het kader van onderhavige ruimtelijke procedure geen archeologisch onderzoek nodig.

4.4. Ecologie

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Voor onderhavig plan hiertoe een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 9 juni 2014 door de heer J. van Suijlekom van Buro Maerlant. Hieronder zijn kort de conclusies en aanbevelingen uiteengezet.

Soorten/functies

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

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd);
- In geval van sloop van de bedrijfswoning, vleermuizen en eventueel huismus.

Vogels

Doordat de werkzaamheden eenvoudig buiten het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd en voldoende alternatieven aanwezig zijn, zijn géén negatieve effecten op algemene broedende vogels te verwachten. De onderstaande aanbevelingen inzake vogels zijn deels preventief van aard.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 / EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effect van het plan op beschermde gebieden in de (ruimere) omgeving uitgesloten zijn.

Sloop van de bedrijfswoning

In geval van sloop van de bedrijfswoning is het noodzakelijk te onderzoeken wat de functie van de woning voor vleermuizen en, indien aanwezig, voor de huismus is. Doordat op voorhand gelijkaardige woningen zullen worden gebouwd en het plangebied landschappelijk wordt ingepast, zullen negatieve effecten op voorhand kunnen worden voorkomen. De onderzoeksplicht voorafgaand aan de sloop blijft echter gelden.

Huidige plan: vogels algemeen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen sloop en het bouwrijp maken van het plangebied uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Kap van bomen en de verwijdering van struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien binnen een straal van 15 meter geen nesten aanwezig zijn, is het zonder meer mogelijk te werken, ook binnen deze periode. Wanneer het plangebied verder gaat verruigen kan een andere situatie ontstaan. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Bij sloop van de bedrijfswoning in de toekomst

Indien men alsnog besluit de bedrijfswoning te slopen, wordt geadviseerd nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen en de huismus. Dit conform de dan geldende onderzoeksstandaarden. Onderzoek is in dat geval nodig naar de functies kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger en de aan- of afwezigheid van nesten van de huismus.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

4.5. Geluid

Omdat er sprake is van de realisatie van een geluidgevoelige bestemming (woning) is de geluidbelasting voor het plan bepaald aan de hand van een onderzoek en getoetst aan de geldende wettelijke grenswaarden en het gemeentelijk geluidbeleid.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai is onderzocht voor het maatgevende jaar 2024. Hierbij is gebruik gemaakt van verkeersgeneratieberekeningen en bedrijfsgegevens om de verkeersintensiteiten in te schatten. De berekeningen zijn uitgevoerd voor werkdagen. Hiermee wordt een worst case situatie beschouwd.

Aangezien de exacte bouwplannen nog niet definitief zijn, is door middel van geluidcontouren aangegeven binnen welk gebied woningbouw zonder meer is toegestaan vanwege het aspect wegverkeerslawaai. De gehanteerde schetsondergrond dient derhalve alleen ter oriëntatie voor de ligging van de contouren.

Uit het onderzoek blijkt dat woningbouw niet wordt beperkt door het wegverkeerslawaai, zolang niet op zeer korte afstand van Zijweg Dungen wordt gebouwd. Er hoeft geen hogere waarde procedure te worden gevolgd als woningbouw plaatsvindt in het groene gedeelte, zoals aangeduid in onderstaande afbeelding.

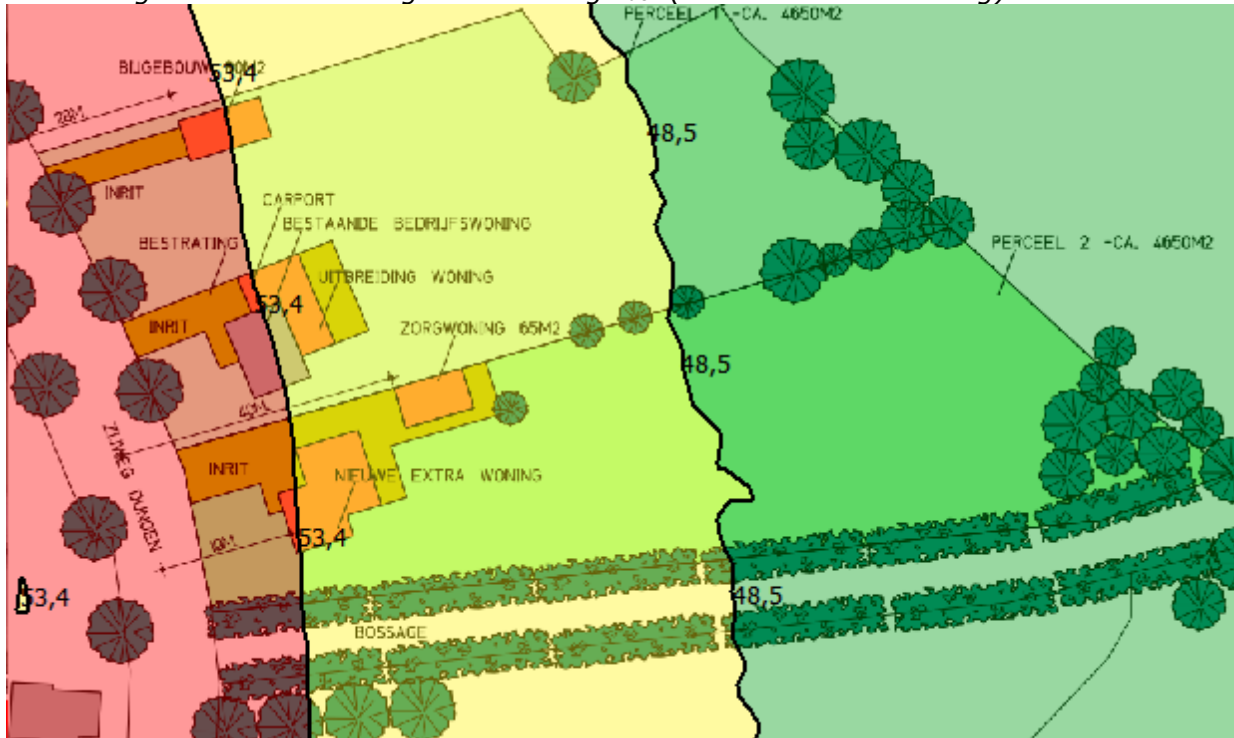
Afbeelding 8: Geluidbelasting L_{den} t.g.v. Zijweg Dungen (geheel)



Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting aan de voorzijde van de (geprojecteerde) woningen wat hoger dan 53 dB kan bedragen. Voor zover een woning in de rode contour zou worden gebouwd, zal ten aanzien van de geluidwering van de gevels een iets zwaardere eis worden gesteld dan de minimumeis van 20 dB(A). Bij de aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, zal moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De bestaande woning wordt mogelijk in een later stadium gesloopt en herbouwd. Volgens het vigerende bestemmingsplan zou de voorgevel van een te herbouwen woning moeten worden geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning. Dit is in de rode contour. Hetgeen hiervoor is vermeld, geldt ook voor het eventueel herbouwen van een bestaande woning.

Afbeelding 9: Gecumuleerde geluidbelasting L_{den} (zonder aftrek art. 110g)



Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

4.6. Lucht

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt –al dan niet per saldo– niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
- of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woningen < 3.000). Wanneer er minder dan 3.000 woningen worden gerealiseerd, hoeft er volgens de Regeling NIBM geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

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

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

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

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

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

Het bestemmingsplan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Het realiseren van de voorgenomen woning (met mantelzorgwoning) vormt geen belemmering met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.7. Geur

Woningen zijn geurhindergevoelige objecten. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Om mede het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen, ligt om (agrarische) bedrijven een geurhindercontour heen of gelden er richtafstanden. Daarnaast mag, om niemand onevenredig in zijn belangen te schaden, een reeds bestaande activiteit geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

Om dit te onderzoeken is vanwege de directe nabijheid van veehouderijen het aspect geur onderzocht. De ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats buiten de geur- en

afstandscontouren van de omliggende veehouderijen. Wat betreft voorgrondbelasting en afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Ook op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

Omdat de te realiseren woningen buiten de geur- en afstandscontouren van omliggende veehouderijen worden geprojecteerd, is zeker geen sprake van een belemmering voor de veehouderijen.

De geurhinder van veehouderijen vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het aangegeven plangebied.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

4.8. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus 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 (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Tijdens het onderzoek hiertoe zijn alle risicobronnen in de omgeving beschreven. Ten aanzien van geen enkele risicobron is sprake van een knelpunt wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel aan Zijweg Dungen 5 te Schijndel.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

4.9. Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Met het initiatief wordt voorzien de mogelijkheid een woning te realiseren. Hiertoe is een onderzoek milieuzonering uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de te realiseren woning buiten de richtafstanden van de milieubelastende functies in de omgeving liggen. De bedrijvigheid in de omgeving vormt daarom geen knelpunt voor het bouwplan en het bouwplan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6.

4.10. Conclusie onderzoeken

Op basis van alle hiervoor toegelichte onderzoeken wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan om de locatie zoals voorgenomen te herontwikkelen.

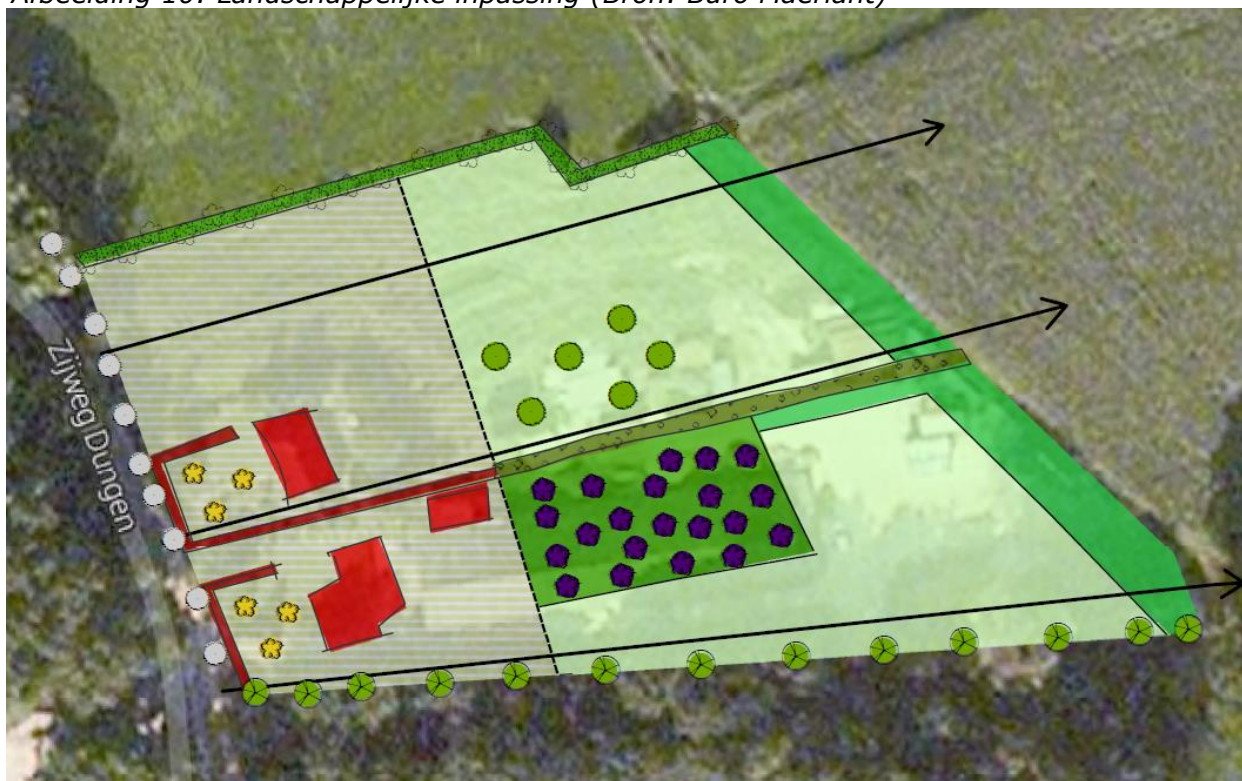
5. Programmatische aspecten van het plan

5.1. Landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het plangebied is gelegen aan de Zijweg Dungen 5. Rondom de woning bestaan open ruimten die veelal in gebruik zijn als grasland/weide. De bestaande en nieuwe woning is/wordt met enige diepte op het perceel worden geplaatst zodat ze een ondergeschikt karakter hebben ten opzichte van het straatbeeld en om de openheid te behouden. Naast een in het landschap passende woning zal ook een landschappelijke inpassing worden aangelegd conform het Landschapsontwikkelingsplan en de hieruit afgeleide praktische handleiding.

Om de locatie landschappelijk in te passen, worden de beplanting en inrichting conform onderstaande (verkleinde) tekening uitgevoerd. Deze tekening is in oorspronkelijk formaat toegevoegd als bijlage 7.

Afbeelding 10: Landschappelijke inpassing (Bron: Buro Maerlant)



Huidige situatie en de meerwaarde die ontstaat

Het plangebied bestaat op dit moment uit een voormalige veehouderij met een bedrijfswoning en bijbehorende opstallen. Het erf wordt deels gebruikt voor de opslag van zand en materialen. In het noorden was een verruigd grasland aanwezig. Het plan voorziet door sloop van de stallen en behoud van openheid in een accentuering van een reeds aanwezige fraai pad met laanbomen bomenrijen, direct ten zuiden van het plangebied. Zichtlijnen vanaf de openbare weg voorzien in een landschappelijke beleving. Kavelranden worden geaccentueerd met een elzensingel en een fraaie struweelhaag. Rond de woningen worden tevens beukenhagen aangelegd en is gekozen voor een landschappelijke aanplant van solitaire linden of notenbomen aan de voorzijde van de woningen. Aan de achterzijde

van de woningen verfraaien fruitbomen en verspreide kastanjabomen de landelijke ligging. Natuurwaarden worden extra versterkt door de aanleg van bloemrijke randen.

Toelichting op het inpassingsplan

Beschrijving van de legenda-eenheden

1) Elzensingel

Zwarte els, driejarig bosplantsoen, minimaal 100 stuks per 100 strekkende meter. Minimaal 1 meter en maximaal 3 meter breed. Te beheren als hakhout: na 5 jaar start het hakhoutbeheer. Jaarlijks wordt 1/3 deel afgezet, (dus) met een minimale tussenpoos van 3 jaar. Voor de diversiteit laat men plaatselijk enkele stobben uitgroeien (overstaanders). Uitrasteren tegen veevraat.

2) Struweelhaag

Meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, hondсроos en liguster in gelijke verhouding. Driejarig bosplantsoen. Breedte in aanleg 3 meter. Beplantingsafstand circa 1,25 x 1,25 meter (64 stuks per 100 m²). De haag wordt om de 3 jaar teruggesnoeid in de breedte. In hoogte eens per 12 jaar of met een langere tussenpoos terugsnoeien op > 1 meter. Bij beweiding uitrasteren tegen veevraat.

3) Beukenhaag

De heg wordt aangelegd met 3 rijen beuk in aanleg 1-1,5 meter breed, 12 stuks per m1. Snoeien vindt jaarlijks plaats. Hoogte aan de voorzijde van de woningen beperken, circa 0,75 - 0,5 meter. Als erfafscheiding maximaal 2 meter.

4) Aan te planten bomen

Okkernoot (walnoot)

De bomen laat men tot volle wasdom komen. Vormsnoei indien nodig. Onderlinge plantafstand minimaal 10-15 meter. Uitrasteren tegen veevraat.

Hoogstamfruit en laagstamfruit

Bij voorkeur klassiek rassen gebruiken. De beplantingsafstand hoogstamfruit bedraagt minimaal 7,5 meter. De kroon hoogstam laten beginnen op minimaal 1,5 meter hoogte. Snoeien tweejaarlijks: ná augustus en vóór 1 maart. Laagstamfruit kan op een kortere onderlinge afstand worden aangeplant, circa 1-2 meter. Eventueel rijen gebruiken. Minimaal 15 stuks hoogstamfruit. Soortkeuze nader te bepalen door initiatiefnemer. Plantafstand: appel en kers 10 meter, peer 8 meter, pruim 7 meter. Uitrasteren tegen veevraat.

5) Bloemrijke randen

In aanleg maximaal 8 meter breed conform tekening. Er wordt gebruik gemaakt van een zaadmengsel van inheemse grassen en kruiden (minimaal 10 soorten). Maaien vindt jaarlijks plaats ná 1 juli. Het maaisel wordt binnen twee weken afgevoerd. Niet bemesten. Waar nodig uitrasteren tegen vee.

6) Zichtlijnen

Bij de toekomstige inrichting en het gebruik van de percelen worden zichtlijnen behouden conform tekening. Géén opgaande beplantingen of objecten.

De uitvoering van het bij onderhavig bestemmingsplan behorende landschappelijk is vastgelegd in de anterieure overeenkomst welke is afgesloten tussen de gemeente Schijndel en de initiatiefnemer.

Kwaliteitsverbetering

Een significante kwaliteitsslag wordt ter plaatse gemaakt door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, het doorhalen van de mestrechten, het verwijderen en slopen van de verhardingen en de bedrijfsbebouwing. Tevens zal de aanvrager de opslag van materiaal en materieel van een aannemingsbedrijf op de rijplaten, beëindigen. Hiermee verdwijnt een rommelige, vanaf de weg goed zichtbare, bedrijfslocatie.

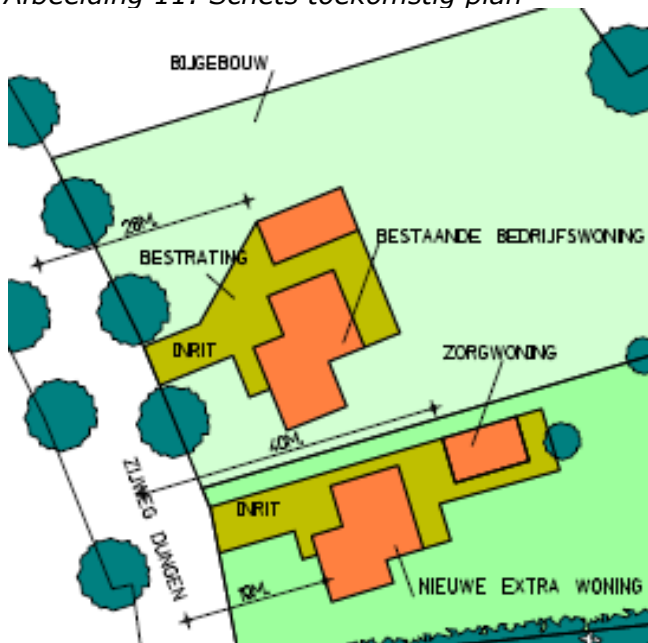
5.2. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van woningbouw in het buitengebied van Schijndel is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals kan worden afgeleid uit onderstaande afbeelding, biedt de toekomstige woonsituatie met ruime inritten, carport en bijgebouwen voldoende ruimte om op het eigen terrein auto's te parkeren. Zoals reeds eerder vermeld, is onderstaande tekening slechts een schematische weergave van de toekomstige situatie.

Het perceel wordt aan de Zijweg Dungen ontsloten. In het kader van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de toekomstige woning dient rekening te worden gehouden met de uitwerking hiervan. Tevens dienen de inritten tussen de bomen uit te komen. Mogelijk zijn de bomen beschermd en wordt een kapvergunning niet verleend.

Het wegverkeer op de Zijweg Dungen bestaat uit agrarisch-, bedrijfs- en woon-werkverkeer. Op het bestaande wegverkeer zal het verkeer van en naar de nieuwe woning nagenoeg geen effect hebben.

Afbeelding 11: Schets toekomstig plan



Het aspect verkeer en parkeren levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimte woning en mantelzorgwoning.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente Schijndel. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is daartoe een overeenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

De gemeente Schijndel zal in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg plegen met het Waterschap Aa en Maas en met de Provincie Noord-Brabant daar deze 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. Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Reacties voortkomend uit het vooroverleg worden in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig afgewogen en verwerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met omwonenden/belanghebbenden. Tijdens dit overleg zijn de voornemens kenbaar gemaakt. Hierbij zijn door de omwonenden/belanghebbenden geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Vaststelling

Onderhavig bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage liggen op grond van artikel 3.8 Wro. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente Schijndel in principe het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Beroep

Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Juridische aspecten

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een bestemmingsplan opgesteld.

In dit bestemmingsplan is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten. Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

Dit plan is nu gereed voor ter inzagelegging als ontwerp.

7.2. Digitale oplevering

Er bestaat 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. Onderhavig bestemmingsplan wordt via deze voorziening gepubliceerd.

Het digitaliseren van een plan bestaat uit:

- het IMRO coderen van verbeelding volgens het meest recente IMRO-model;
- het koppelen van de benodigde documenten aan het IMRO-bestand.

Hierdoor wordt het bevoegd gezag in staat gesteld om onderhavig ruimtelijk ordeningsproces en -procedure digitaal te gebruiken en beschikbaar te stellen. Een plan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd waarbij men in de gelegenheid wordt gesteld om de documenten van de voorgestane ontwikkeling te raadplegen.