

# GEMEENTE SCHIJNDEL

## Bestemmingsplan Landelijk gebied



|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCTIE .....</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1. Aanleiding.....                                      | 3         |
| 1.2. Vigerende bestemmingsplannen .....                   | 3         |
| 1.3. Begrenzing plangebied .....                          | 3         |
| 1.4. Doel .....                                           | 4         |
| 1.5. Systematiek.....                                     | 4         |
| 1.6. Aanpak .....                                         | 6         |
| 1.7. Leeswijzer .....                                     | 7         |
| <b>2. GEBIEDSBESCHRIJVING.....</b>                        | <b>8</b>  |
| 2.1. Landschap.....                                       | 8         |
| 2.2. Natuur.....                                          | 9         |
| 2.3. Cultuurhistorie .....                                | 10        |
| 2.4. Archeologie .....                                    | 12        |
| 2.5. Landbouw.....                                        | 13        |
| 2.6. Wonen .....                                          | 13        |
| 2.7. Recreatie .....                                      | 14        |
| <b>3. BELEID.....</b>                                     | <b>16</b> |
| 3.1. Rijksbeleid .....                                    | 16        |
| 3.2. Provinciaal beleid .....                             | 19        |
| 3.3. Regionaal beleid .....                               | 23        |
| 3.4. Gemeentelijk beleid.....                             | 24        |
| <b>4. GEBIEDSBESTEMMINGEN .....</b>                       | <b>32</b> |
| 4.1. Algemeen .....                                       | 32        |
| 4.2. Natuur.....                                          | 34        |
| 4.3. Agrarisch met waarden – Natuur .....                 | 34        |
| 4.4. Agrarisch met waarden – Natuur en landschap.....     | 34        |
| 4.5. Agrarisch met Waarden - Kleinschalig Landschap ..... | 34        |
| 4.6. Agrarisch met Waarden - Open Landschap.....          | 35        |
| 4.7. Agrarisch - Log .....                                | 35        |
| <b>5. BESTEMMINGSREGELING FUNCTIES.....</b>               | <b>36</b> |
| 5.1. Agrarisch .....                                      | 36        |
| 5.2. Wonen .....                                          | 50        |
| 5.3. Bedrijven .....                                      | 55        |
| 5.4. Recreatie .....                                      | 58        |
| 5.5. Overig .....                                         | 59        |

|            |                                                                                           |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b>  | <b>BESTEMMINGSREGELING OMGEVINGSKWALITEIT .....</b>                                       | <b>60</b> |
| 6.1.       | Natuurwaarden .....                                                                       | 60        |
| 6.2.       | Cultuurhistorie .....                                                                     | 64        |
| 6.3.       | Archeologie .....                                                                         | 65        |
| 6.4.       | Landschap .....                                                                           | 67        |
| 6.5.       | Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden<br>(voorheen ‘aanlegvergunningen’) ..... | 67        |
| 6.6.       | Kwaliteitsverbetering landschap .....                                                     | 69        |
| <b>7.</b>  | <b>WATER .....</b>                                                                        | <b>72</b> |
| 7.1.       | Beleid .....                                                                              | 72        |
| 7.2.       | Overleg .....                                                                             | 74        |
| 7.3.       | Watersysteem en waterketen .....                                                          | 74        |
| 7.4.       | Water in het bestemmingsplan .....                                                        | 75        |
| <b>8.</b>  | <b>MILIEU .....</b>                                                                       | <b>76</b> |
| 8.1.       | Milieu algemeen .....                                                                     | 76        |
| 8.2.       | Plan-MER .....                                                                            | 76        |
| 8.3.       | Bodem .....                                                                               | 77        |
| 8.4.       | Geurhinder .....                                                                          | 79        |
| 8.5.       | Ammoniak .....                                                                            | 79        |
| 8.6.       | Geluid .....                                                                              | 80        |
| 8.7.       | Luchtkwaliteit .....                                                                      | 80        |
| 8.8.       | Externe veiligheid .....                                                                  | 82        |
| 8.9.       | Veiligheidszone vliegbasis Volkel .....                                                   | 85        |
| 8.10.      | Milieu en veehouderij .....                                                               | 86        |
| <b>9.</b>  | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                                                              | <b>89</b> |
| 9.1.       | Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving .....                                            | 90        |
| 9.2.       | Financiële uitvoerbaarheid .....                                                          | 90        |
| <b>10.</b> | <b>JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>                                                       | <b>91</b> |
| 10.1.      | Algemeen .....                                                                            | 91        |
| 10.2.      | Bestemmingsregeling .....                                                                 | 92        |
| <b>11.</b> | <b>PROCEDURE .....</b>                                                                    | <b>95</b> |
| 11.1.      | Voorontwerp .....                                                                         | 95        |
| 11.2.      | Vooroverleg .....                                                                         | 95        |
| 11.3.      | Inspraak .....                                                                            | 95        |
| 11.4.      | Ontwerp .....                                                                             | 95        |
| 11.5.      | Zienswijzen .....                                                                         | 95        |
| 11.6.      | Vaststelling .....                                                                        | 95        |

## **1. INTRODUCTIE**

### **1.1. Aanleiding**

Met het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt het bestemmingsplan "Buitengebied 2000", zoals gewijzigd bij het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening 2008" volledig herzien. Reden hiervoor is de wettelijke verplichting voor gemeenten om voor 1 juli 2013 een digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan te maken. Daarnaast is het provinciaal beleid voor het buitengebied sterk gewijzigd en zijn er (nieuwe) gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor het landelijk gebied benoemd in de Structuurvisie Buitengebied en de Structuurvisie Ruimte. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit nieuwe beleid doorgevoerd en vertaald naar een concrete regeling.

### **1.2. Vigerende bestemmingsplannen**

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied betreft een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. De vigerende plannen zijn:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2000 zoals vastgesteld op 13 december 2001 en nadien gewijzigd bij het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008, vastgesteld op 18 december 2008;
- Reparatieplan, vastgesteld in 2004;
- Bestemmingsplan Sportpark Rooiseheide, vastgesteld in 1995;
- Bestemmingsplan Vlagheide, vastgesteld in 1983;
- Plan in Hoofdzaak, vastgesteld in 1964 en bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld in 1983. Deze plannen gelden op een beperkt aantal percelen.

### **1.3. Begrenzing plangebied**

Voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied is in grote lijnen de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 aangehouden. Van deze begrenzing is afgeweken ter plaatse van het gebied Duin-Vlagheide en het gebied Klaverwei. Beide gebieden zijn deels in voorliggend plan opgenomen.

Daarbij zijn verschillende plannen op perceelsniveau buiten het plan gehouden, omdat hiervoor maatwerk regelingen zijn opgesteld of de plannen nog niet gerealiseerd zijn. Voor deze locaties blijven de huidige bestemmingsplannen gelden.



Plangebied

#### 1.4. Doel

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied vormt het beleid van de vigerende bestemmingsplannen waar mogelijk het uitgangspunt. De actualisatie bestaat uit het omzetten van de vigerende regelingen in een digitaal bestemmingsplan met daarbij de implementatie van nieuw beleid van de gemeente en de provincie.

Het doel van het bestemmingsplan is:

- bestemmen van aanwezige functies;
- behouden en beschermen van waarden;
- beleidsmatige ontwikkelingen verankeren;
- bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan (nieuwe) functies.

#### 1.5. Systematiek

##### *De wijze van bestemmen*

De basis voor de plansystematiek is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan moet zowel in digitale als analoge (papieren) vorm worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) is vastgelegd hoe het bestemmingsplan moet worden opgezet. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan.

### *Inhoudelijke kaders*

In grote lijnen kan gesteld worden dat de provinciale Verordening Ruimte, de Structuurvisie Ruimte en de Structuurvisie Buitengebied Schijndel de belangrijkste inhoudelijke beleidskaders vormen voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

### *Relatie met het vigerend bestemmingsplan*

Het is niet de bedoeling het beleid voor het buitengebied grondig te wijzigen. Met het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en de herziening van 2008 is er een recent planologisch regime aanwezig. Het beleid zoals geformuleerd in deze plannen is in hoge mate nog actueel. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied zal daarom in hoofdzaak uitgaan van de rechten en mogelijkheden die dat bestemmingsplan biedt. Wijzigingen ten opzichte van dit plan vloeien voort uit het gewijzigd provinciaal en gemeentelijk beleid, de plan-MER en feitelijke veranderingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan. Ook kan op basis van maatschappelijke en economische ontwikkelingen worden besloten het bestemmingsplan aan te passen.

Met het bestemmingsplan Landelijk Gebied worden tevens die percelen bestemd die in het vorig bestemmingsplan niet waren bestemd. Dit betreft bestemmingen waarvoor destijds beroep is aangetekend, waaraan door de provincie goedkeuring is onthouden of waarvoor om andere redenen een ouder bestemmingsplan nog van toepassing is. Aan deze percelen zal een passende bestemming worden toegekend.

### *Initiatieven*

Door de burger gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn uitsluitend opgenomen mits deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

- een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd, waarin wordt aangetoond dat het plan ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar is;
- de ontwikkeling reeds via een afzonderlijk bestemmingsplan mogelijk is gemaakt en gerealiseerd.

In voorliggend plan zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

1. Het realiseren wegkapel met parkeerplaatsen aan de Buxtelseweg 5;
2. De uitbreiding van een constructiebedrijf aan de Houterdsedijk 22;
3. Het omzetten van een paardenhouderij in een manege aan de Zijweg Dungen 10.

Voor de verschillende ontwikkelingen is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen in de bijlage van voorliggend plan. Uit de onderbouwingen blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Overige ontwikkelingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen, aangezien dit niet aansluit bij de doelstelling een actualiserend bestemmingsplan op te stellen. Gewenste ontwikkelingen zullen via een afzonderlijke ruimtelijke procedure alsnog kunnen worden gerealiseerd.

## **1.6. Aanpak**

### *Nota van Uitgangspunten*

In maart 2012 is de Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee zijn de belangrijkste beleidskeuzes vastgelegd. Op basis van het bestaande beleid en de Nota van Uitgangspunten is dit bestemmingsplan Landelijk Gebied opgesteld.

### *Communicatie*

Belangrijk onderdeel van het bestemmingsplantraject is communicatie met derden: burgers, (agrarische) ondernemers en maatschappelijk organisaties. Buiten de processtappen (inspraak, ter inzage leggen ontwerpplan en de vaststelling) zullen met belanghebbenden en belangenorganisaties via de gemeentelijke website en per brief over de voorbereiding van het bestemmingsplan worden geïnformeerd. De diverse partijen zijn uitgenodigd om hun wensen en beschikbare informatie met de gemeente te delen.

### *Procedure*

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode is eenieder de kans geboden om zijn mening te geven over het voorontwerp bestemmingsplan. In totaal hebben 42 personen c.q. organisaties van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In de Nota van Inspraak en vooroverleg is op elke ingekomen reactie een antwoord geformuleerd.

Mede op basis van de ingekomen inspraakreacties is het voorontwerp bestemmingsplan aangepast tot een ontwerp bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt ook gedurende 6 weken ter inzage gelegd en een ieder heeft de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Na de terinzagelegging van 6 weken zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De gemeenteraad bepaalt daarbij ook of de zienswijzen aanleiding geven tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De reacties op de zienswijzen zullen na het raadsbesluit worden verzonden.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het voor de laatste keer 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend kan binnen deze termijn bij de Raad van State in beroep gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

## **1.7. Leeswijzer**

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| <u>Hoofdstuk 2</u>  | beschrijft het plangebied;                                    |
| <u>Hoofdstuk 3</u>  | vat het relevante beleid samen;                               |
| <u>Hoofdstuk 4</u>  | geeft de nieuwe gebiedsbestemmingen weer;                     |
| <u>Hoofdstuk 5</u>  | licht bestemmingsregeling voor de detailbestemmingen toe;     |
| <u>Hoofdstuk 6</u>  | licht de bestemmingsregeling voor omgevingskwaliteiten toe;   |
| <u>Hoofdstuk 7</u>  | betreft de waterparagraaf                                     |
| <u>Hoofdstuk 8</u>  | beschrijft de milieukundige aspecten van dit bestemmingsplan; |
| <u>Hoofdstuk 9</u>  | licht werking van de juridische regeling toe;                 |
| <u>Hoofdstuk 10</u> | beschrijft de doorlopen procedure.                            |



## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Schijndel is het resultaat van de voortdurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem en water) bepalend geweest, daarna heeft de mens steeds sterker zijn stempel op het landschap gedrukt. In dit hoofdstuk wordt de in de loop der jaren ontstane ruimtelijke karakteristiek en het huidige gebruik van het buitengebied beschreven.

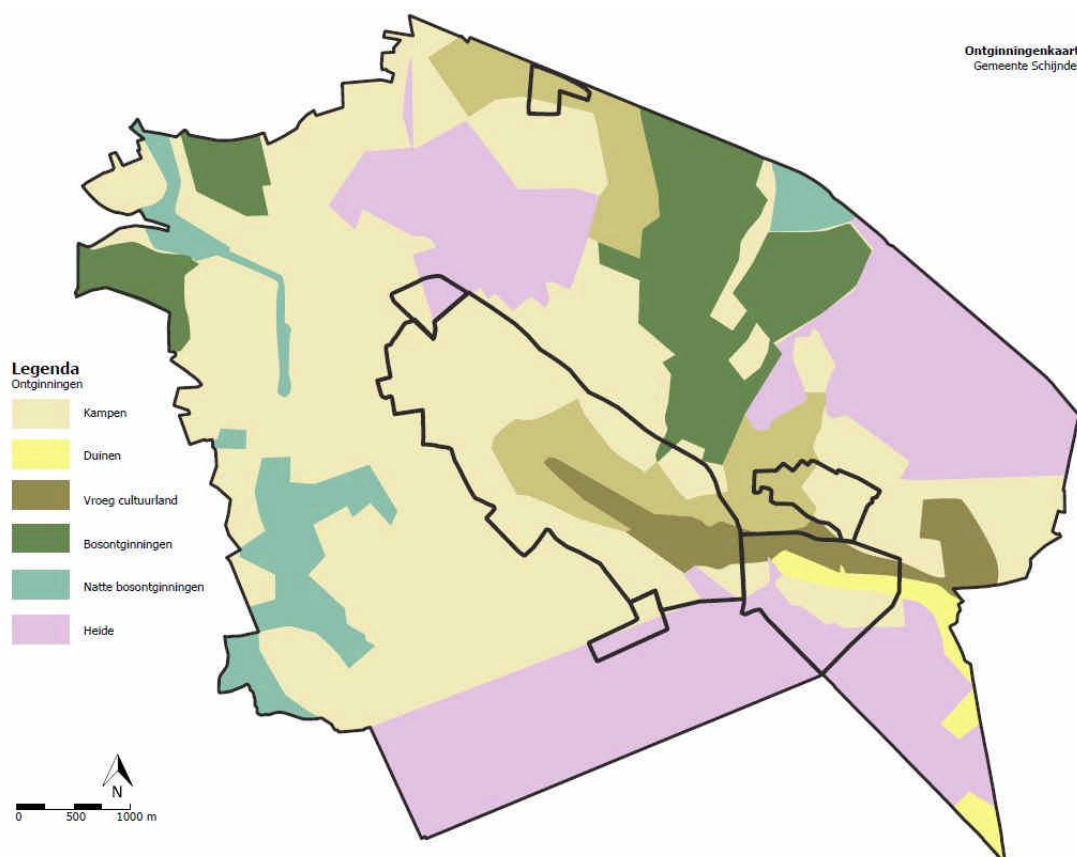
### 2.1. Landschap

In Schijndel kunnen de volgende deelgebieden worden onderscheiden:<sup>1</sup>

- het besloten kampen- broeklandschap aan de westzijde van Schijndel met kleine kampen en grote ringvormige kampen;
- Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) 't Woud in het noorden van de gemeente: van zuid naar noord wordt dit gebied steeds meer open en grootschalig;
- het bosgebied Wijbosch aan de oostzijde: een besloten boslandschap met hoge natuurwaarden;
- Smaldonk: dit is een uitloopgebied voor de kern Schijndel. Het landschap wordt verdicht door de aanleg van natuur en kenmerkt zich door populierencoulissen, afgewisseld met kleine agrarische percelen;
- de landschappelijke overgangszone tussen Schijndel en het Wijboschbroek: in het noorden is sprake van jonge natte heideontginning. In dit gebied zijn veel verschillende functies (bedrijvigheid/ recreatie) aanwezig;
- agrarische bufferzone Hoeves-Eerde: dit gebied scheidt Schijndel van het verstedelijkt gebied rond Veghel. Landschappelijk is vanaf de kernrand van Wijbosch in oostelijke richting sprake van een gradiënt van besloten en dicht bebouwd kernrandgebied naar open agrarisch gebied;
- Vlagheide: de Vlagheide is een jonge heideontginning met een karakteristiek open landschap en rationele verkaveling; Structuurbepalend zijn de verdichte zone van stuifduinen en de voormalige vuilstort.
- Rooische Heide: open heide ontginning met een sterk agrarisch karakter.

---

<sup>1</sup> Op basis van het LOP Schijndel en de Identiteitsvisie.



## 2.2. Natuur

Op verzoek van gemeente Schijndel heeft Bureau Natuurbalans – Limes Divergens BV een natuurstudie uitgevoerd<sup>2</sup> naar het voorkomen van beschermde flora en fauna en rode lijst soorten binnen de gemeente en de verplichtingen die bij uitvoering van bestendig beheer en onderhoud voortvloeien uit de bepalingen in de Flora- en faunawet. Dit onderzoek en de Structuurvisie Buitengebied<sup>3</sup> vormen de basis voor de onderstaande beschrijving van de natuurwaarden.

De kleinschalige opzet van het landschap van Schijndel met een grote variatie en dichtheid aan opgaande beplantingen, kavelgrenzen en bodemkundige en waterhuishoudkundige gradiënten biedt Schijndel een sterke ecologische basis. Naast de in het landschap aanwezige natuurwaarden zijn er enkele grotere aaneengesloten terreinen met een primaire natuurfunctie binnen of aan de grenzen van de gemeente.

<sup>2</sup> Heijkers, D. en Aukema, R. 2011. Natuurwaarden in Schijndel. Beheer en onderhoud in relatie tot beschermde en bedreigde planten en dieren. Concept 3 (8 maart 2011). Natuurbalans – Limes Divergens, in opdracht van Gemeente Schijndel.

<sup>3</sup> Structuurvisie Buitengebied Schijndel, BRO, Rapportnummer: 213x00278.061796\_1\_3, Datum: 25 mei 2011, in opdracht van Gemeente Schijndel.

Het gaat dan om de volgende gebieden:

- het Wijboschbroek;
- de Geelders
- het Elderbroek.

#### *Wijboschbroek*

De natuurkern Wijboschbroek is in eigendom en beheer bij Staatsbosbeheer en is ongeveer 600 ha groot. Na de ruilverkaveling vormen deze terreinen samen met gronden van particuliere natuurbeheerders en boscijzenaren een gebied met een grootte van ongeveer 1.000 ha waarin de natuur- en landschapsfunctie het primaat hebben. Dit gebied herbergt een grote verscheidenheid aan vegetatie en wild. Het Wijboschbroek wordt voornamelijk gekenmerkt door grondwaterafhankelijke bosflora, flora van extensief grasland, bos- en struweelvogels en amfibieën. Maar ook reeën, fazanten en hazen zijn er talrijk aanwezig.

Van belang voor de natuurwaarden zijn de vele milieugradiënten (bodemsamenstelling en waterhuishouding), de kwel van relatief schoon grondwater en de afwisseling in (overwegend) extensief grondgebruik (o.a. populierenweiden, bos, graslanden).

#### *Geelders*

De Geelders ligt grotendeels buiten de gemeente, maar is voor het ecologisch functioneren van Elderbroek en de Rooische heide van groot belang. Het gebied heeft gelijksoortige kwaliteiten als het Wijboschbroek. Het betreft een gevarieerd loofboscomplex van vooral eik en populier met een goed ontwikkelde struik- en kruidlaag. Zowel botanisch als ornithologisch is het een interessant gebied.

#### *Elderbroek*

Het Elderbroek is een bosgebied ten westen van Schijndel. Het gebied vormt een 'ecologische stapsteen' tussen de Geelders en het Wijboschbroek.

### **2.3. Cultuurhistorie**

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant kunnen vier cultuurhistorisch waardevolle gebieden in Schijndel worden beschreven:

- Schijndelsche en Rooische Heide;
- de Geelders;
- Lieseind;
- Wijboschbroek.

### *Schijndelsche en Rooische Heide*

Dit grote heideontginningsgebied tussen Schijndel en Sint-Oedenrode is onderverdeeld in de Vlagheide, Schijndelsche Heide en Rooische Heide. Het gebied bestaat uit grootschalige heideontginningen met een rationeel patroon van wegen en waterlopen. Het bodemgebruik is agrarisch en bestaat uit bouwland en grasland.

Omstreeks 1850 is met de ontginning van het gebied begonnen. Verschillende bestaande en nieuwe wegen fungeerden als ontginningsassen: de Schijndelse Weg, de Koevingse Weg, de Langstraat, de Scheidingsweg en de Schootse dijk. Parallel aan deze wegen en loodrecht erop werden nieuwe wegen en waterlopen aangelegd. De vierkante en rechthoekige blokken die zo ontstonden werden met sloten en greppels in percelen verdeeld. In eerste instantie werd er veel bos aangeplant en waren de landbouwpercelen voorzien van perceelrandbegroeiing. In de loop van de twintigste eeuw is deze begroeiing verdwenen en ontstond het uitgestrekte, zeer open landschap zoals we dat nu kennen. Enkele wegen zijn beplant met eiken. Vooral de Rooische Heide is nog bijzonder gaaf en een fraai voorbeeld van een jonge heideontginning. In de Rooische Heide doorsnijdt de in 1878 aangelegde goederenspoorlijn Boxtel-Wesel het ontginningspatroon. De nauwe samenhang tussen wegen, waterlopen en de percelering is cultuurhistorisch waardevol.

### *De Geelders*

Een beperkt deel van de Geelders maakt deel uit van het plangebied. De Geelders is een van oorsprong middeleeuws landschap, dat omstreeks 1750 is beplant, grotendeels met eikenhakhout. Sinds 1900 zijn de bossen doorgesloten (voornamelijk eiken). Op vele plekken in De Geelders wordt nog steeds hakhout gehakt. Het is een zeer vochtig bos, dat grotendeels is aangelegd op rabatten. De paden en zandwegen zijn hoger gelegen.

### *Lieseind*

Lieseind is een kleinschalig cultuurlandschap met een afwisseling van graslandpercelen en akkers. Het oostelijke deel, tussen de Molendijk en de buurtschap Houterd, bestond tot in het begin van de twintigste eeuw uit heidevelden (De Oude Molenheide). De beide plassen zijn ontstaan door leemwinning; de omliggende wegen zijn voorzien van houtsingels. Voor de Tweede Wereldoorlog was het landschap rond Lieseind zeer kleinschalig. De smalle strookvormige percelen lagen in blokken bijeen. Langs de sloten en greppels stonden elzensingels en veel rijen populieren. Van deze extreme beslotenheid is weinig overgebleven, vrijwel alle perceelrandbegroeiing is verdwenen en in het kader van ruilverkaveling is de percelering veranderd.

### *Wijboschbroek*

Het Wijboschbroek is een van oorsprong nat gebied, doorsneden door verschillende beekjes die water van de hogere gronden afvoerden naar de Aa. Grote delen hebben een kleinschalige strookvormige percelering; in het oostelijke deel komen grotere bospercelen voor en is de percelering rationeler.

Het gebied laat een afwisseling zien van akkers, grasland, boomgaarden, broekbosjes, populierenbossen en hakhout. Het gebied ten noordwesten van de Dintersedijk is omstreeks 1750 ontgonnen.

Later, na de aanleg van de Zuid-Willemsvaart (1822-1826) zijn ook de gronden ten zuidoosten van de Dinthersedijk in gebruik genomen. Hier heeft het landschap een regelmatige rasterstructuur van deels onverharde wegen en dijken met daartussen smalle strookvormige landbouwpercelen en grotere bosvakken. De ontginning van dit deel heeft plaatsgevonden in de tweede helft van de negentiende eeuw.

Door het gebied stroomt de rechtgetrokken Biezenloop.

Na 1900 is het hakhoutbos, één van de grootste beekdalgrienden in Nederland, grotendeels omgevormd tot opgaand bos, waarbij de structuur met sloten en greppels bewaard is gebleven.

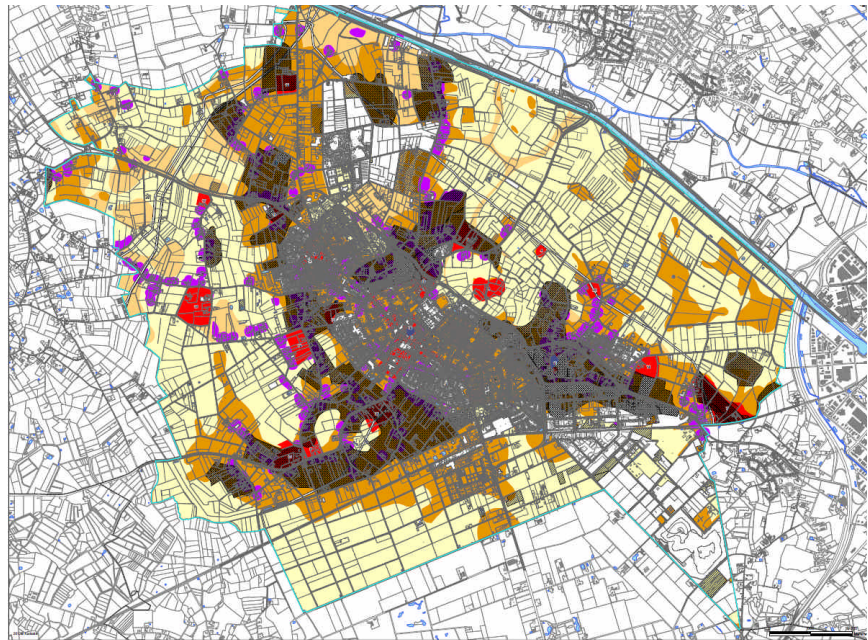
De samenhang tussen verschillende landschapselementen in het broekgebied en de relatie met de dorpen Wijbosch en Schijndel en buurtschap Houterd is behoudenswaardig.

## **2.4. Archeologie**

In de bodem kunnen sporen aanwezig zijn van historische en prehistorische vormen van bewoning en gebruik. Deze sporen vormen het bodemarchief. Het is gewenst om archeologische vondsten zo veel mogelijk in situ te bewaren.

Door SRE is voor de gemeente Schijndel onderzocht welke archeologische waarden in de gemeente verwacht worden. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in een Archeologische waardenkaart. Op deze kaart is Schijndel ingedeeld in gebieden die aangemerkt zijn als archeologisch monument, gebieden met bekende archeologische waarden en gebieden met een hoge, een middelmatige en een lage verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er locaties opgenomen, waar de bodem reeds is verstoord en zijn esdekken aangeduid. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden in relatie tot het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Op de volgende pagina is een afbeelding van de archeologische waardenkaart opgenomen.



Kaart archeologische verwachtingswaarden Schijndel

## 2.5. Landbouw

De beschrijving van de agrarische sector is overgenomen uit de Identiteitsvisie Buitengebied Schijndel (januari 2003).

In de gemeente Schijndel is de grondgebonden veehouderij van oudsher sterk vertegenwoordigd. Een groot deel van de aanwezige bedrijven is echter (zeer) klein en heeft geen opvolger, waardoor de toekomstperspectieven beperkt zijn. Met name delen ten oosten van de kern Schijndel en het gebied rond de Molenheide hebben een matige tot zwakke economische bedrijfsstructuur.

De laatste jaren is een groot deel van de agrarische bedrijven al gestopt. De agrarische woning wordt daarbij veelal omgezet in een burgerwoning. Voor de blijvers geldt dat zij genoodzaakt zijn om een schaalvergroting in de bedrijfsvoering door te voeren.

De overgebleven bedrijven zoeken hun heil in schaalvergroting (zo mogelijk in combinatie met extensivering) en de omschakeling naar meer arbeidsintensieve teelten (met name boomteelt) en niet-grondgebonden varkensbedrijven (met een gesloten stalsysteem). Ook zal een deel van de overgebleven agrarische bedrijven nevenactiviteiten oppikken op gebied van recreatie/toerisme en landschaps- en natuurbeheer.

## 2.6. Wonen

De laatste decennia is het aantal agrariërs in het landelijk gebied structureel afgenomen. Een groot deel van hen blijft als burger in het landelijk gebied wonen. Daarnaast vertoont het aantal stedelingen dat zich in het landelijk gebied vestigt een sterk stijgende trend. Bewoning van het buitengebied speelt met name een rol in de bebouwingslinten en bebouwingsconcentraties. In de Structuurvisie Buitengebied zijn deze



gebieden nader beschreven en gekarakteriseerd. Op de onderstaande kaart is de ligging van de 19 bebouwingsconcentraties weergegeven.



Afbeelding met de ligging van de bebouwingsconcentraties

## 2.7. Recreatie

De sterke kanten van Schijndel liggen op het gebied van natuur, landschap, kunst en cultuur. De natuurgebieden Wijboschbroek en Smaldonk, de typisch cultuurhistorische landschapselementen in het buitengebied, het uitstekend geschikte wandel- en fietsgebied, de aanwezige kunst in de openbare ruimte en de vele verschillende cultuuruitingen dragen hieraan bij.

Qua toeristische en recreatieve functie neemt het buitengebied van Schijndel een bescheiden positie in. Het buitengebied kent geen grote toeristische trekkers. Wel vormt het gebied onderdeel van verschillende gemeentegrensoverschrijdende fiets- en wandelroutes. Voor deze gebruikersgroep is naast het genieten van het landelijk gebied tevens het aanbod van verschillende voorzieningen van belang. Ondermeer het aanbod in overnachtingsplaatsen en kleinschalige horecagelegenheden zijn van belang voor een goed voorzieningenniveau voor deze groep gebruikers.

In het buitengebied van de gemeente Schijndel zijn verschillende horecagelegenheden gevestigd. Het betreffen de zalencentra en restaurants De Nachtegaal en De Boerenhofstede. Ook ligt Pannenkoekenboerderij De Kabouter binnen het plangebied. Daarnaast

zijn er enkele kleinschalige seizoensgebonden horeca-initiatieven zoals theeschenkerijen in het buitengebied gevestigd.

In het gebied Vlagheide vindt men het 'hoogste punt' van Schijndel. Op een zonnige dag heeft men van hieruit een mooi uitzicht over Schijndel en de omgeving. Daarnaast is het gebied Vlagheide bestemd als intensief recreatiegebied met recreatieve poort. De stortplaats is hiervoor gesaneerd. Een recreatieve poort vormt de toegang tot een omvangrijk gebied met ruime parkeergelegenheden, een horecavoorziening en informatie over het gebied. De invulling hiervan kan op verschillende manieren plaatsvinden.

In het buitengebied wordt jaarlijks een groot muziekfestival georganiseerd. Paaspop is een groeiend festival en wordt jaarlijks gehouden op de locatie De Heikampen in Schijndel. Paaspop trekt de laatste jaren meer dan 40.000 bezoekers naar de gemeente.



### **3. BELEID**

#### **3.1. Rijksbeleid**

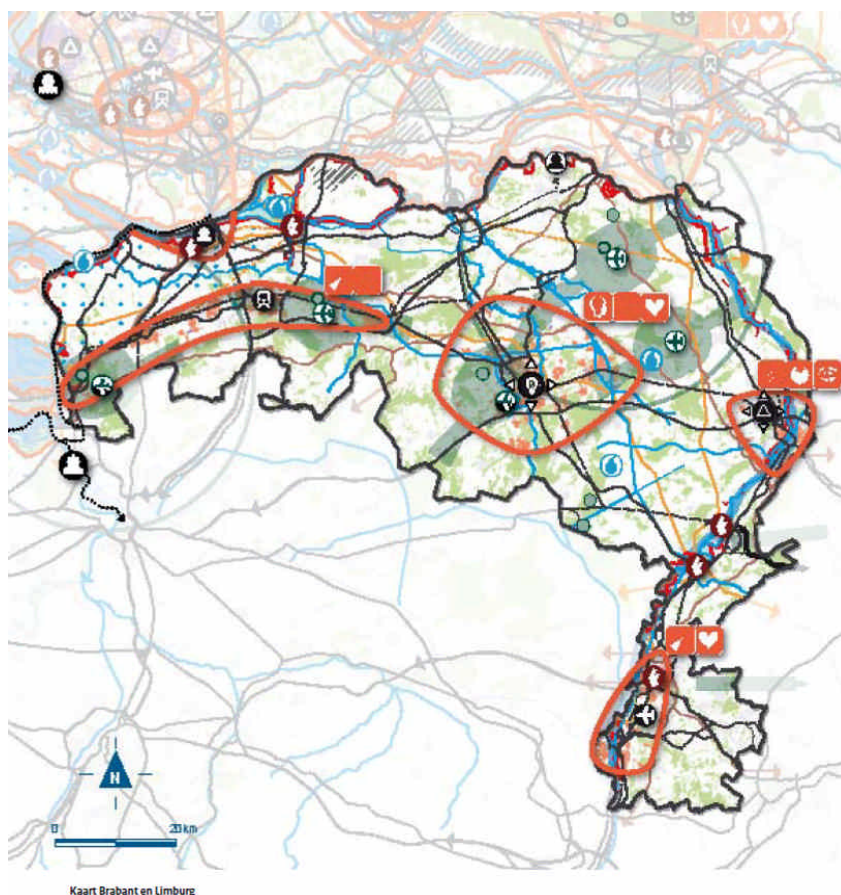
##### *Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk wil dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen agrariërs en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.



Kaart Brabant en Limburg  
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Brabant en Limburg

De kaart Brabant en Limburg laat de belangrijkste thema's, Nationale Belangen, zien ten aanzien van de regio. Hieruit blijkt dat in Schijndel twee thema's van belang zijn, de herijkte EHS en het tracé Buisleidingen.

De herijking van de EHS wordt vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte. Ten aanzien van de buisleidingen wordt het beleid vastgelegd in de structuurvisie Buisleidingen van het Rijk.

#### *Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Door Schijndel ligt een buisleidingenstrook.



Kaart structuurvisie buisleidingen

Ten behoeve van de buisleidingen dient fysiek ruimte te worden gereserveerd binnen de buisleidingenstrook. Naast het directe ruimtebeslag van de leidingen is ook het indirecte ruimtebeslag door risicocontouren van invloed op het plangebied. Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast, dat geldt voor buisleidingen, ook als deze in leidingstroken liggen. Een en ander is verder uitgewerkt in paragraaf 8.8 (externe veiligheid).

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 1 januari 2012 in werking getreden.

Het Barro betreft alleen regels afkomstig uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die dus reeds aan inspraak is onderworpen. Het betreft onderwerpen die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd. Dit betreft ondermeer de Mainportontwikkeling Rotterdam,

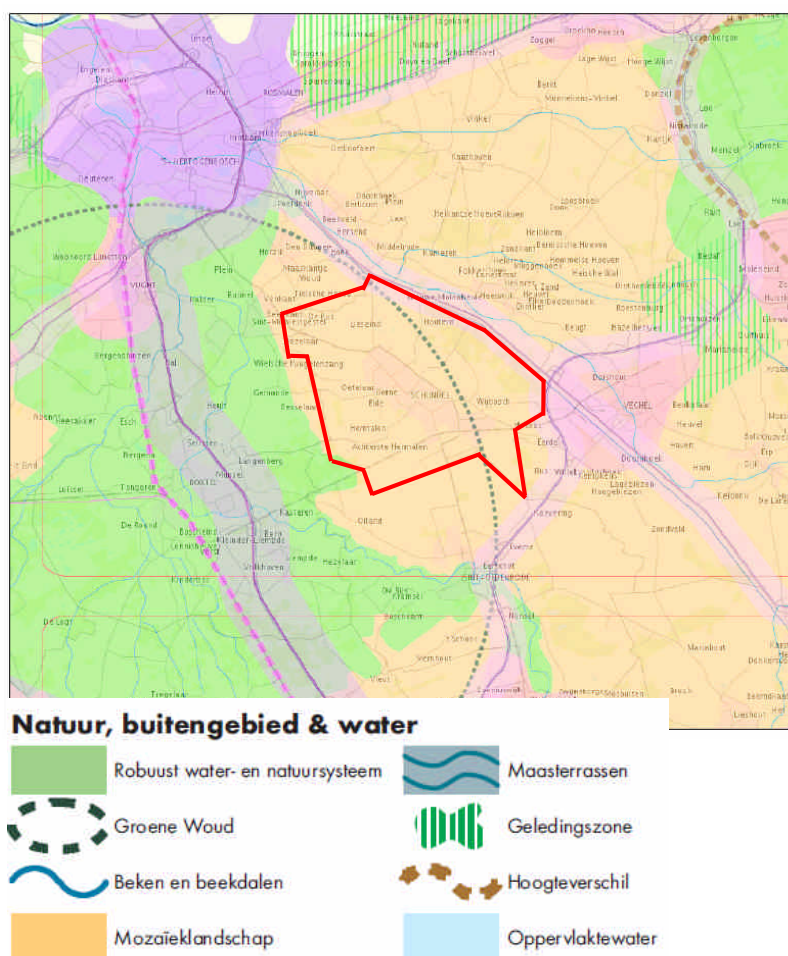
Kustfundament, Grote Rivieren (exclusief Maas), Waddenzee en waddengebied, Defensie en tenslotte Erfgoederen van universele waarde.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. Dit betreft onder andere de Rijkswaagen, Grote Rivieren (alleen Maas), Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen, EHS, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. De SVIR en de wijziging van het Barro zijn nog aan inspraak onderhevig en treden op een nader te bepalen tijdstip in werking.

### 3.2. Provinciaal beleid

#### *Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke ordening*

Provinciale Staten hebben de structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld op 1 oktober 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025.



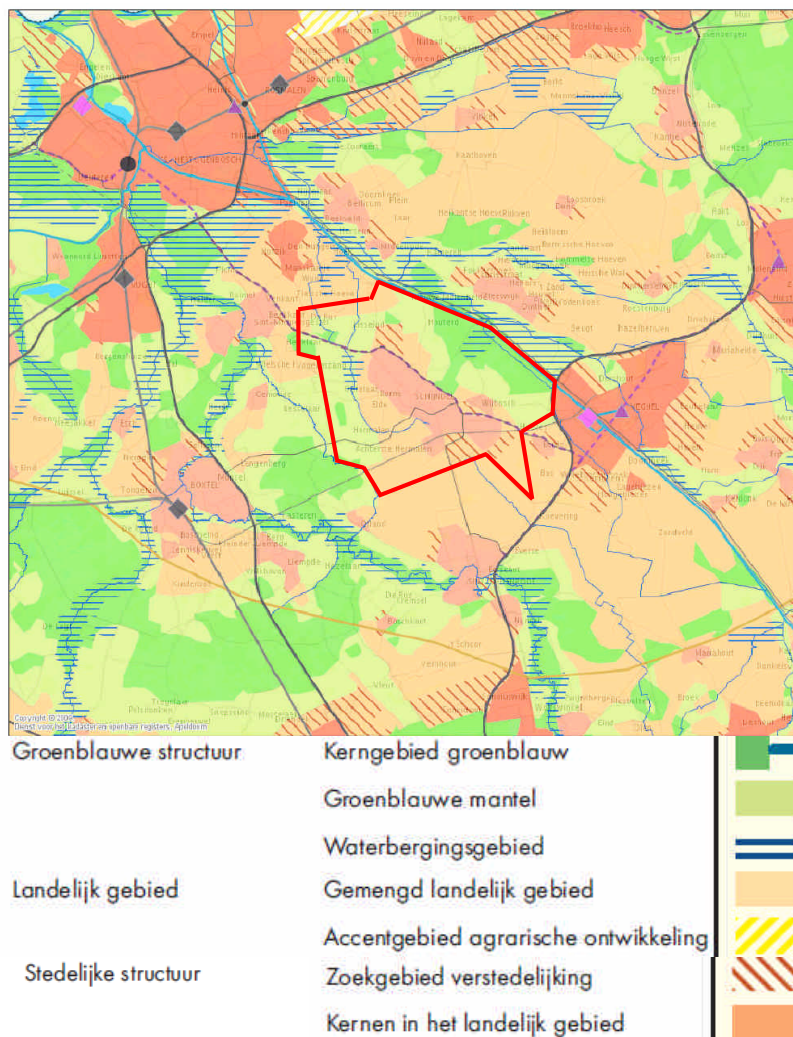
Uitsnede Visiekaart Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant



In de globale visie wordt het buitengebied van Schijndel getypeerd als een mozaïeklandschap en deels als robuust water en natuursysteem. In de structuurvisie is op de structurenkaart het landelijk gebied nader gezoneerd. Deze zonering is bepalend en (wanneer vertaald naar de Verordening ruimte) bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- groen-blaauwe structuur;
- agrarische structuur;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.



Het buitengebied van Schijndel is ingedeeld in de volgende beleidscategorieën:

- zoekgebied verstedelijking;
- kerngebied groenblauw (binnen de groenblauwe structuur);
- groenblauwe mantel (binnen de groenblauwe structuur);
- gemengd agrarisch gebied (binnen de agrarische structuur);
- waterbergingsgebied.

De strategische keuzes voor deze beleidscategorieën worden hierna kort beschreven.

#### Zoekgebied verstedelijking

Het zoekgebied verstedelijking bestaat uit voornamelijk uit gemengd agrarisch gebied, aansluitend aan de kernen Wijbosch en Schijndel. In deze gebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken, beperkt. Wanneer er geen stedelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, geldt het beleid voor gemengd agrarisch gebied.

#### Kerngebied groenblauw (natuurgebieden)

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en de gebieden waar ruimte nodig is voor watersysteemherstel. De hoofdfunctie hier is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

#### Groenblauwe mantel (zones rond het kerngebied groenblauw)

De mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Het beleid is gericht op het verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, mits ze een positief effect hebben op:

- de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden;
- en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn niet gewenst.

#### Gemengd agrarisch gebied

Dit betreft het gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Er kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving. Er zijn

sterke agrarische clusters, onder andere voor intensieve veehouderij, glastuinbouw, boomteelt en groenteteelt, die hun positie behouden.

#### Waterbergingsgebied

Deze twee gebieden voor regionale waterberging betreffen reserveringsgebieden voor waterberging. Dit bestemmingsplan zal mede zijn gericht op het behoud van het waterbergend vermogen van de beide gebieden.

#### *Verordening ruimte 2012*

Provinciale Staten hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. In de verordening zijn de provinciale belangen vastgelegd. De volgende voor het buitengebied relevante onderwerpen die in de Verordening ruimte worden geregeld zijn:

- ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw (inclusief het reconstructiebeleid);
- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden (waaronder de EHS);
- bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- waterbeleid;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- ruimte voor ruimtebeleid;
- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

Belangrijk voor het beleid in het buitengebied is de zonering van het agrarisch gebied, de groenblauwe mantel en de ecologische hoofdstructuur. Aan deze zonering zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld voor de agrarische en niet agrarische functies.

In de groenblauwe mantel moeten de aanwezige waarden worden versterkt en verder ontwikkeld. Ontwikkelingen blijven mogelijk als ze bijdragen aan bijvoorbeeld landschap, natuur of water. Daarnaast kunnen ontwikkelingen worden gecompenseerd / ingepast door investeringen in deze waarden.

In het agrarisch gebied zijn ruimere ontwikkelingsmogelijkheden. Wel geldt hier een algemene zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen wordt een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geëist.

#### Ontwikkeling Intensieve veehouderij

Ter uitvoering van de Reconstructiewet zijn in Noord-Brabant zeven Reconstructieplannen opgesteld met daarin een integrale zonering ten aanzien van de mogelijkheden voor intensieve veehouderij én daarnaast een aantal gebiedsgerichte maatregelen ter verbetering van het economisch, ecologisch en sociaal-cultureel functioneren van het buitengebied. De gemeente Schijndel valt binnen het Reconstructieplan Maas en Meierij. Kern van dit plan vormt de integrale zonering die het buitengebied in drie zones verdeelt:



- landbouwontwikkelingsgebied (primaat landbouw);
- verwevingsgebied (gericht op verweving van landbouw, natuur en wonen) en;
- extensiveringsgebied (primaat wonen of natuur).

Ten noorden van de kern Schijndel is een Primair Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) gesitueerd, LOG 't Woud. In het LOG worden mogelijkheden geboden voor de uitbreiding van intensieve veehouderijen tot 1,5 hectare. Nieuwvestiging is niet toegestaan, hervestiging en omschakeling zijn wel toegestaan.

Het overige buitengebied van Schijndel behoort tot het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied. Dit betekent dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderijen beperkt zijn. Deze ontwikkelingen verschillen per gebied. Het beleid voor intensieve veehouderijen is tevens vertaald in de Verordening Ruimte. In paragraaf 4.1 worden de gevolgen van de Verordening Ruimte 2012 op dit bestemmingsplan verder toegelicht.

#### Water

In het plangebied zijn een waterwingebied, een boringvrije zone en twee reserveringsgebieden waterberging gesitueerd. In paragraaf 7.4 zijn de gevolgen van de Verordening Ruimte voor het onderdeel water verder uitgewerkt.

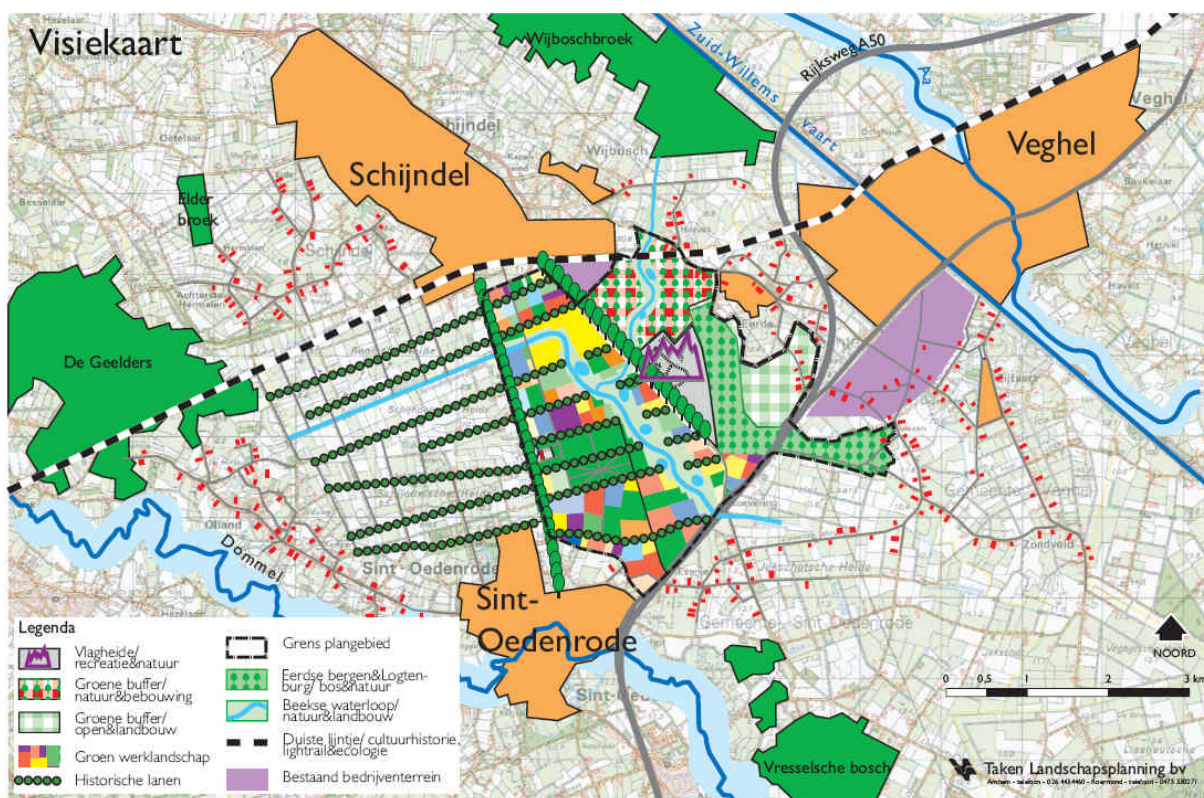
### **3.3. Regionaal beleid**

#### *Masterplan Vlagheide*

In 2006 is het Masterplan Vlagheide door de gemeenteraden van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode vastgesteld. Vlagheide is het gebied rond de grens van de gemeentes Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode. Het plangebied is gelegen binnen het gebied waarop dit Masterplan betrekking heeft.

De aanleg van de A50 en het vrijkomen van de MOP-terreinen en de vuilstort Vlagheide hebben de directe aanleiding gevormd voor het opstellen van het Masterplan. Daarnaast hebben de ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals het vrijkomen van agrarische bedrijven, de behoefte voor een visie versterkt.

In het Masterplan wordt het landschappelijke kader als uitgangspunt genomen voor verdere ontwikkelingen. Door bestaande ruimtelijke structuren te versterken wordt een groen ruimtelijk kader gevormd waarbinnen nieuwe functies een plaats kunnen krijgen. Per deelgebied is vervolgens een visie opgesteld welke functies dit kunnen zijn.



Visiekaart Masterplan Vlagheide

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt voor het projectgebied Vlagheide een gebiedsaanduiding opgenomen. Aan deze aanduiding wordt een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld waarmee binnenplannen mogelijkheden kunnen worden geboden om bepaalde ontwikkelingen en functies toe te staan. Op deze wijze kunnen de ontwikkeling van het gebied en de functies via een kortere procedure mogelijk worden gemaakt. Het betreft voornamelijk functies gericht op recreatie en toerisme.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Ruimte*

De gemeenteraad van de gemeente Schijndel heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimte wordt beschreven welk beleid en welke hoogdynamische ontwikkelingen er binnen de hierna te noemen thema's spelen. Vervolgens wordt per thema aangegeven welke aandachtspunten van belang zijn en voor welke onderwerpen een afweging gemaakt moet worden. Op basis hiervan worden beleidskeuzes gemaakt. In de uitvoeringsparagraaf wordt ten slotte de financiële uitwerking bepaald.

De thema's *natuur, water en cultuurhistorie* en *recreatie en toerisme* en *landbouw en buitengebied* zijn relevant voor het buitengebied. De hoofdlijnen voor het beleid worden hieronder beknopt toegelicht.



Visiekaart Structuurvisie Ruimte

De keuzes ten aanzien van recreatie en toerisme richten zich op:

- het verbeteren en opwaarderen van De Leemputten / buitengebied door middel van initiatieven van onderop (kwaliteitsverbetering);
- het ontwikkelen van het Duits Lijntje. De keuze is om medewerking te verlenen aan passende toeristisch-recreatieve mogelijkheden, die zich verdragen met de ecologische functie;
- het ontwikkelen van het gebied Vlagheide. Medewerking aan initiatieven die voldoen aan de versterking van recreatie binnen het planologische keuzekader verlopen via een maatwerkaanpak.

De keuzes ten aanzien van *natuur, water en cultuurhistorie* richten zich op:

- het Duits Lijntje als ecologische verbindingszone (EVZ);
- het Duits Lijntje versterken als droge EVZ. Toeristisch-recreatieve initiatieven kunnen hier ook aan bijdragen;
- de combinatie van wateropvang / wandelroutes in het kernrandgebied van Schijndel;
- behoud cultuurhistorische woonbebouwing.

De keuzes ten aanzien van landbouw en het buitengebied richten zich op:

- LOG t 'Woud. De ontwikkeling van het LOG biedt voor de gemeente weinig kansen, er wordt voor gekozen geen extra maatregelen te nemen om dit gebied te ontwikkelen;

- kwaliteitsverbetering van het landschap. Het principe is dat uitbreidingsmogelijkheden voor de (agrarische) bedrijfsvoering geboden kunnen worden indien die tegelijk maatregelen omvatten die bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Op dit terrein staat voorop dat de landschappelijke waarden, de groene omgeving en de rust in stand moeten worden gehouden. In het bestemmingsplan worden maatregelen opgenomen om dit principe uit te werken.

#### *Structuurvisie Buitengebied*

De Structuurvisie Buitengebied vormt een belangrijk toetsingskader bij het toestaan van ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties. De ecologische waarden in het gebied vormen een belangrijk criterium voor het toestaan van ontwikkelingen.

De belangrijkste doelstelling voor de structuurvisie 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. Het beleid geeft een invulling aan de voorwaarde van 'kwaliteitsverbetering' zoals gesteld in de Verordening Ruimte.

In voorliggend bestemmingsplan zijn veelvoorkomende ontwikkelingen in het buitengebied in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de toetsingskaders vanuit de Structuurvisie Buitengebied. Voor overige ontwikkelingen blijft de structuurvisie het toetsingskader.

#### *Structuurvisie Wijbosch*

In 2006 is er een Integraal Dorpontwikkelingsplan (IDOP) voor Wijbosch opgesteld. Het IDOP is een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden voor Wijbosch. De gemeenteraad heeft het IDOP 9 februari 2006 voor kennisgeving aangenomen en als startpunt gezien voor de verdere ontwikkeling van (de leefbaarheid van) Wijbosch. In 2011 heeft een herijking plaatsgevonden van het IDOP Wijbosch, wat in april 2011 heeft geleid tot de vaststelling van de Structuurvisie Herijking IDOP Wijbosch (kortweg genoemd Structuurvisie Wijbosch). Het doel van deze herijking van het IDOP is geweest om een formeel vastgesteld kader te bieden voor (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen in Wijbosch.

Slechts een klein gedeelte van het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft betrekking op gronden die binnen de Structuurvisie Wijbosch vallen. Voor deze gronden worden geen aparte bestemmingen, beperkingen of (bouw)mogelijkheden opgenomen. Indien burgers of bedrijven met een plan komen dat niet binnen het bestemmingsplan past, dan maakt de Structuurvisie Wijbosch onderdeel uit van het toetsingskader.



### *Afhankelijk wonen*

Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er ook een toenemende behoefte zijn voor thuis- en mantelzorg en aan geschikte woningen in een dito woonomgeving. Een oplossing die de overheid wil scheppen is het toestaan van een huisvestingsvorm ten behoeve van mantelzorg. Mantelzorg kan worden omschreven als het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische, en/of sociale vlak, op vrijwillige basis, buiten organisatorisch verband. Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders, enzovoorts. Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens.

De gemeente heeft de voorbeeldregeling en randvoorwaarden van de provincie als leidraad genomen om een eigen regeling Afhankelijk Wonen op te stellen. In voorliggend bestemmingsplan is de betreffende regeling juridisch verankerd.

### *Detailhandelsvisie*

De detailhandelsvisie geeft inzicht in de gewenste winkelstructuur van Schijndel en de ruimtelijk-economische structuur van het dorpscentrum en centrum 't Zuid. De grootschalige winkels in voornamelijk volumineuze branches zijn verspreid gelegen op verschillende perifere locaties. De grote kampeer- en sportwinkel Camping Sport De Wit (ruim 10.000 m<sup>2</sup> vwo exclusief showroom tenten en vouwwagens) ligt aan de Rooiseweg (buitengebied) en geniet (boven)regionale bekendheid.

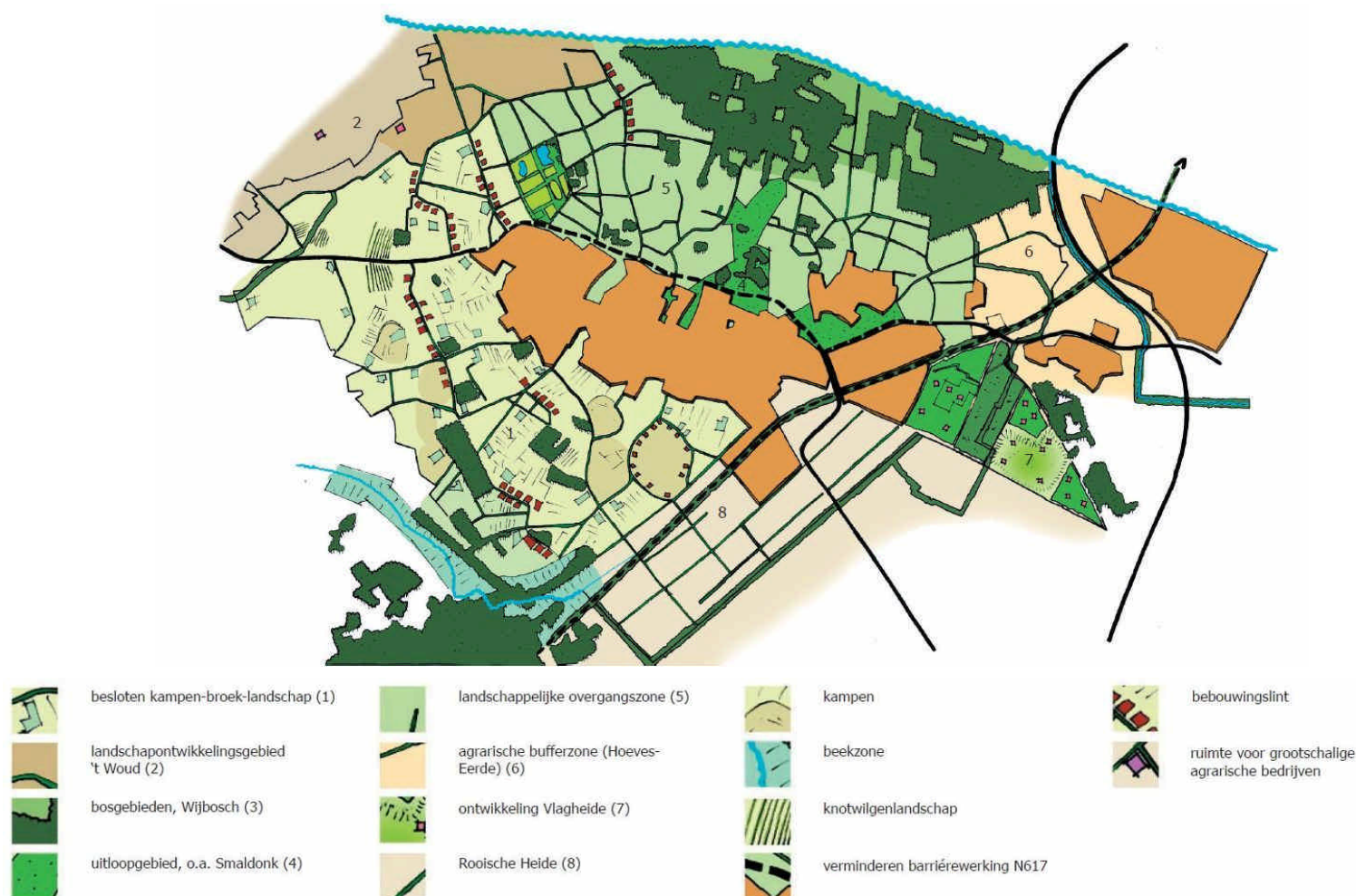
Het beleid voor het buitengebied houdt in dat nieuwe detailhandel ongewenst is. Bij een industrieel of groothandelsbedrijf is (onder voorwaarden) in beperkte mate detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. De grens waarbinnen detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit blijft, kan worden bepaald met de volgende aspecten:

- aanbod: de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Het betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten of (in het geval van groothandels) artikelen die reeds in het gevoerde assortiment aanwezig zijn;
- oppervlak: het oppervlak aan detailhandelsruimte is een klein deel van de totale bedrijfsoppervlakte (uitgedrukt in procenten), met een absoluut maximum (aangeduid in m<sup>2</sup> vwo). De gemeente maximeert de totale bedrijfsoppervlakte die voor detailhandel wordt gebruikt op 10%, met een maximale omvang van 150 m<sup>2</sup> vwo. Indien de detailhandelsfunctie van een bedrijf aan het oppervlakte- en

aanbodcriterium voldoet, kan overwogen worden de aanvrager ontheffing te verlenen.

### *Landschapsonwikkelingsplan 2005*

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) is gemeentelijk beleid en is door de gemeente opgesteld en vastgesteld d.d. 19 mei 2005. De realisatie van het landschapsbeleid vindt plaats via doorwerking in andere plannen en uitvoering in samenwerking met bewoners, grondeigenaren en grondgebruikers. Het landschapsonwikkelingsplan 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. Hieronder is de Visiekaart van het LOP opgenomen.



Visiekaart van het LOP



Met het landschapsontwikkelingsplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- visievorming voor het landschap;
- het behoud, versterken en ontwikkelen van bestaande kwaliteiten van het landschap, met name de kleinschalige landschapselementen die kenmerkend zijn voor Schijndel zoals benoemd in de notitie "Identiteitsvisie Buitengebied";
- het versterken en ontwikkelen van kleinschalige landschapselementen tot economische dragers van het buitengebied;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van (natuur)gebieden afhankelijk van de status van het gebied;
- het creëren/bevorderen van maatschappelijk en financieel draagvlak;
- het leggen van dwarsverbanden met andere instrumenten op het gebied van ruimtelijke ordening (bestemmingsplan buitengebied, landinrichting, reconstructie), beeldkwaliteit (welstandsnota), zodanig dat het LOP kan dienen als toetsingskader, voer voor discussie of praktische handreiking.

Na een analyse van de gebiedskenmerken, relevant beleid en grootschalige ontwikkelingen in het gebied, is in het LOP een landschappelijke ontwikkelingsvisie opgenomen voor de gemeente Schijndel.

Aan de visie ligt een aantal strategische keuzes ten grondslag:

- de Geelders en Wijboschbroek zijn grote natuurgebieden aan weerszijden van Schijndel. Zij vormen belangrijke kernen van waaruit diverse diersoorten de omgeving gebruiken. Een verdere stimulans van de uitwisseling tussen deze gebieden zou de ecologische kwaliteit van het buitengebied versterken. Daartoe worden ecologische verbindingen nagestreefd. In praktische zin worden deze verbindingen gekoppeld aan reeds bestaande voorzieningen (Duits Lijntje, watergangen) of worden de mogelijkheden die de ruilverkaveling biedt benut;
- het landschap rondom Schijndel dient toegankelijk en beleefbaar te zijn. Hiertoe worden inspanningen gedaan om de toegankelijkheid te verbeteren. Primair gaat de aandacht daarbij uit naar de relatie tussen het dorp Schijndel en het landelijk gebied. Nieuwe fiets- en wandelverbindingen zijn hierin van belang. Het gaat om informele recreatieve paden, zowel laarzenpaden (wandelen) als grindpaden (fietsen);
- 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 open houden van gebieden is van belang om de eigenheid van de afzonderlijke bebouwingskernen te behouden en om te voorkomen dat bestaande of beoogde landschappelijke en ecologische verbindingen verhinderd worden. Het gevaar hiertoe dreigt met name voor de zones tussen Schijndel en Wijbosch, Wijbosch en Hoeves, bedrijventerrein Duin en Eerde/Hoeves en tenslotte tussen Hoeves en Eerde.

Belangrijk is de keuze voor het benadrukken van de landschappelijke hoofdlijnen. Daar waar oude ontginningslijnen onherkenbaar zijn geworden, wordt herstel gestimuleerd. In het landschap rondom Schijndel zijn niet alleen de grotere structuren en beeldbepalende elementen van belang, maar juist ook de kleinschalige elementen die leiden tot variatie. Juist deze kleinschalige kwaliteiten leiden tot een boeiend en verrassend landschap.

Om de landschappelijke kwaliteit van Schijndel te behouden en te versterken moet gezocht worden naar de eigenheid van dit landschap. De elementen die karakteristiek zijn voor Schijndel kunnen worden benut om het autonome proces van afvlakking van landschappelijke verschillen tegen te gaan.

In het bestemmingsplan worden de landschappelijk waardevolle gebieden en elementen beschermd door middel van een omgevingsvergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning).

#### *Nota recreatie en toerisme*

De gemeente Schijndel zet zich de komende jaren in voor het verhogen van de kwaliteit van de gemeente met de verdere ontwikkeling van recreatieve en toeristische activiteiten in Schijndel rondom de thema's natuur en landschap en kunst en cultuur. Belangrijk is de duurzaamheid van toerisme met behoud van de kwaliteiten rust, ruimte en vrijheid.

Hoofdpunten uit het beleid die relevant voor het Buitengebied betreffen:

- vergroten van het aantal overnachtingsmogelijkheden in Schijndel;
- versterken recreatieve padenstructuur en uitbreiden fiets- en wandelroutes;
- Vlagheide als recreatieve poort.

In het bestemmingsplan zijn de ambities ten aanzien van recreatieve ontwikkelingen vertaald door verbrede landbouw, minicampings, B&B, ondergeschikte horeca en dergelijke ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk maken. Dit teneinde de recreatieve kwaliteiten van het buitengebied te vergroten.

## 4. GEBIEDSBESTEMMINGEN

### 4.1. Algemeen

Middels gebiedsbestemmingen wordt de bestemmingsregeling voor verschillende gebieden gedifferentieerd. In het huidige bestemmingsplan is dit ook het geval. Onderscheid tussen gebieden wordt gemaakt op basis van functie, beleid en de gebiedskenmerken.

Grofweg wordt het bestemmingsplan Landelijk Gebied verdeeld in de volgende gebiedsbestemmingen:

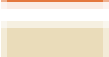
- bestemming Natuur;
- bestemming Agrarisch met waarden;
- bestemming Agrarisch.

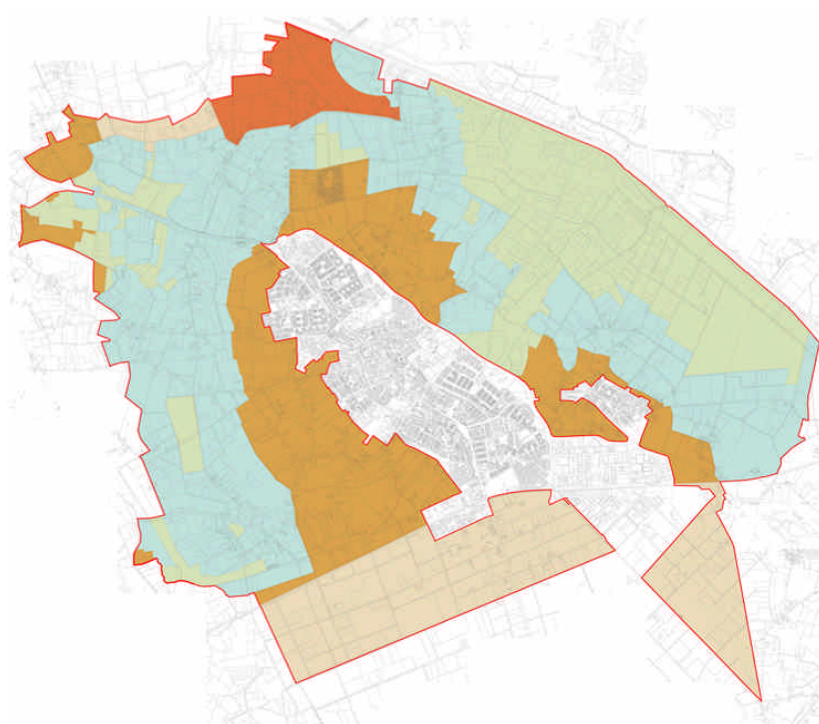
In het vigerend bestemmingsplan is een gebiedsindeling gemaakt op basis van het destijds vigerende provinciale beleid. Inmiddels is het provinciale beleid grondig gewijzigd en vastgelegd in de Verordening Ruimte (VR). Dit nieuwe provinciale beleid is in hoge mate bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het agrarisch gebied. Derhalve wordt gekozen om dit beleid als basis te nemen voor het toekennen van de gebiedsbestemmingen.

Ieder deelgebied krijgt een eigen bestemming waarmee de landschappelijke waarden benoemd en beschermd worden. Daarnaast worden per landschapstype de ontwikkelingsmogelijkheden gedifferentieerd. De VR wordt op hoofdlijnen als volgt vertaald:

| Verordening ruimte                                                  | Bestemmingsplan Landelijk Gebied               | Landschapontwikkelingsplan                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebieden EHS<br><i>Bestaande Natuur:</i>                            | Natuur                                         | Bosgebieden, Wijbosch                                                                              |
| <i>Agrarische Gronden:</i>                                          | Agrarisch met waarden<br>– Natuur              | Uitloopgebied, landschappelijke overgangszone en agrarische bufferzone                             |
| Groenblauwe mantel                                                  | Agrarisch met waarden<br>– Natuur en Landschap | Het besloten kampen-broek-landschap, de landschappelijke overgangszone en de agrarische bufferzone |
| Agrarisch gebied- Primair Landbouwontwikkelingsgebied (LOG 't Woud) | Agrarisch - Log                                | Landschapontwikkelingsgebied 't Woud                                                               |
| Overig Agrarisch gebied                                             | Agrarisch met Waarden- Open Landschap          | Ontwikkeling Vlagheide en Rooische Heide                                                           |
|                                                                     | Agrarisch met Waarden – Kleinschalig Landschap | Het besloten kampen-broek-landschap, de landschappelijke overgangszone en de agrarische bufferzone |

#### Legenda:

|                                                                                   |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  | Natuur/ Agrarisch met<br>waarden: Natuur         |
|  | Agrarisch met waarden:<br>Natuur en Landschap    |
|  | Agrarisch L.O.                                   |
|  | Agrarisch met waarden:<br>Open Landschap         |
|  | Agrarisch met waarden:<br>Kleinschalig Landschap |



Gebiedsbestemmingen

De gronden, die in de VR zijn aangewezen als 'overig agrarisch gebied', hebben zeer verschillende karakteristieken: de Rooische Heide en de Vlagheide zijn bijvoorbeeld relatief open gebieden, terwijl het gebied ten zuidwesten van Schijndel juist een kleinschalig en relatief besloten karakter heeft. In het 'Overig Agrarisch Gebied' worden daarom de volgende deelgebieden onderscheiden:

- besloten kampen- broeklandschap rond Schijndel. Dit gebied kenmerkt zich door een kleinschalig landschap;
- de jongere ontginningen Vlagheide en de Rooische Heide. Deze gebieden kenmerken zich door het open en grootschaliger landschap.

Voor de gebieden die tot het Overige Agrarisch gebied behoren, geldt de grootste beleidsvrijheid voor de gemeente. De VR geeft aan dat in deze gebieden gekozen moet worden of een *gemengde plattelandseconomie* wordt nagestreefd of dat het gebied een *primair agrarische functie* zal moeten blijven houden. Deze keuze dient onderbouwd te worden in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe de keuze bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de structuurvisie Buitengebied is bepaald dat binnen bebouwingsconcentraties de nadruk ligt op een verbreding van functies. Buiten bebouwingsconcentraties wordt ruimte geboden aan agrariërs. Op basis hiervan is dit onderscheid gehandhaafd. Dit betekent dat binnen bebouwingsconcentraties een *gemengde plattelandseconomie* wordt nagestreefd. Buiten de bebouwingsconcentraties in de bestemmingen

Agrarisch met Waarden- Open Landschap en Agrarisch met Waarden – Kleinschalig Landschap heeft het buitengebied een *primair agrarische functie*.

Binnen alle gebiedsbestemmingen is een bepaling opgenomen ten behoeve van het behoud en herstel van de aanwezige natuurwaarden.

Binnen alle agrarische gebiedsbestemmingen (uitgezonderd de EHS) is het mogelijk om, middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels, zonnepanelen te plaatsen / bouwen.

#### **4.2. Natuur**

Bestaande natuurgebieden, zijnde gebieden in eigendom van natuurbeherende instanties, als natuurgebied zijn/worden ingericht en beheerd, krijgen de gebiedsbestemming Natuur. In deze gebieden staat de natuurfunctie voorop.

#### **4.3. Agrarisch met waarden – Natuur**

Deze gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur maar zijn feitelijk in agrarisch gebruik. Agrarische bedrijven liggen niet binnen deze gebieden. In de gebieden met deze bestemming staat de bescherming van natuurwaarden centraal. Agrarisch gebruik van de gronden blijft mogelijk. In de regeling wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een wijziging naar de bestemming Natuur mogelijk wordt gemaakt.

#### **4.4. Agrarisch met waarden – Natuur en landschap**

Gronden met deze bestemming behoren tot de groenblauwe mantel, wat inhoudt dat de gebieden nabij belangrijke natuurgebieden liggen. Deze gebieden vormen een belangrijke buffer voor de bescherming van de natuurwaarden van de aangrenzende gebieden. Daarnaast bezitten deze gebieden vaak bijzondere landschapswaarden die beschermd moeten worden.

De bestemming omvat een aanzienlijk deel van het buitengebied van Schijndel en in dit gebied liggen relatief veel agrarische bedrijven. Het ontwikkelingsperspectief binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap is gericht op de ontwikkeling van “diensten” die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, en de ontwikkeling van bijvoorbeeld grondgebonden melkveehouderijen.

#### **4.5. Agrarisch met Waarden - Kleinschalig Landschap**

De bestemming richt zich op de bescherming van het kleinschalige en waardevolle landschap. Dit gebied kenmerkt zich door de recreatieve waarde als recreatief-toeristisch uitlooph gebied. Dit gebied heeft, buiten de bebouwingsconcentraties, een primair agrarische functie.



Op basis van het LOP zijn het besloten kampen-broek-landschap, Wijbosch, de uitloopgebieden, de landschappelijke overgangszone en de agrarische bufferzone) bestemd als 'Agrarisch met Waarden – Kleinschalig Landschap', daar waar zij niet in het LOG, de groenblauwe mantel of de EHS liggen.

#### **4.6. Agrarisch met Waarden - Open Landschap**

De Vlagheide en de Rooische Heide zijn karakteristieke open gebieden met een kenmerkende ontginningsstructuur. De openheid en de verkaveling zijn beschermenswaardig. De bestemmingsregeling zal zich richten op het beschermen van de landschappelijke waarden en het behoud van de agrarische functie. Met omschakelingsmogelijkheden naar niet agrarische functies wordt terughoudend omgegaan. De reden is dat het gewenst is om in de Rooische Heide het agrarisch karakter te behouden. In Vlagheide is voorlopig een conserverend regime gewenst. Ontwikkelingsmogelijkheden die passen binnen het Masterplan Vlagheide kunnen later nader uitgewerkt worden via een separate procedure. Daarnaast worden voor bepaalde functies binnenplanse wijzigingsmogelijkheden opgenomen, zie ook paragraaf 5.5.

#### **4.7. Agrarisch - Log**

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden die behoren tot het Landbouw Ontwikkeling Gebied (hierna: LOG) 't Woud. In dit gebied staan de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw centraal. Ruimere mogelijkheden worden geboden aan intensieve veehouderij en andere vormen van niet-grondgebonden landbouw.

In dit gebied zijn geen ontwikkelingen gepland op het gebied van verstedelijking, recreatie of natuur. Nevenactiviteiten of hoofdactiviteiten die conflicteren met de agrarische functie worden niet mogelijk gemaakt.

## 5. BESTEMMINGSREGELING FUNCTIES

*In dit hoofdstuk worden de voor het buitengebied meest dynamische onderwerpen kort behandeld. Voor deze onderwerpen is het van belang ruimte te bieden waar gewenst, maar dit te balanceren met de waarden die beschermd moeten worden. Het eenzijdig beperken van de mogelijkheden van de inwoners en ondernemers zal ten koste gaan van de leefbaarheid van het buitengebied. Een zekere mate van beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden is echter nodig, om ook de aanwezige waarden voldoende te beschermen. Ontwikkelingen die bijdragen aan een versterking van de waarden, bijvoorbeeld sloop van overtollige bebouwing, worden waar mogelijk gefaciliteerd.*

### 5.1. Agrarisch

De belangrijkste beslispunten voor de regeling van agrarische bedrijven worden hier benoemd.

#### *Bouwvlakken*

##### Toekennen van een bouwvlak

Agrarische bouwvlakken zijn toegekend indien in het vigerende plan reeds sprake is van een agrarisch bouwvlak.

Bij de toekenning van een agrarisch bouwvlak is uitgegaan van de bedrijven met een milieuvergunning of een melding. Dit betekent dat ook kleine agrarische bedrijven een bouwvlak toegekend hebben gekregen als er sprake is van een reëel bedrijf. Indien er geen sprake (meer) is van een reëel bedrijf, dan is een andere passende bestemming toegekend.

##### Vorm bouwvlak

De bouwvlakken zijn afgestemd op de bouwblokken zoals deze waren vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008. Daar waar de bestaande situatie afwijkt van het oorspronkelijke bouwvlak is, waar nodig en passend, het bouwvlak aangepast. In de overige gevallen is in overleg met de agrarische ondernemer besloten om de situatie terug te brengen naar een in het bestemmingsplan passende toestand.

##### Aard van de bedrijvigheid

Verschillende vormen van agrarische bedrijfsvoering hebben verschillende behoeften en ruimtelijke en milieukundige gevolgen. Een categorisering van agrarische bedrijven is derhalve noodzakelijk.

Onderscheid wordt gemaakt in:

- grondgebonden bedrijven (uitgezonderd boomkwekerijen en veehouderijen);
- grondgebonden veehouderijen;
- intensieve veehouderij (ivh);
- intensieve geiten- en schapenhouderijen;
- paardenhouderij;
- overig niet- grondgebonden bedrijven (b.v. champignonkwekerij, witloftrekkerij);
- glastuinbouw;
- boomkwekerijen.

Aan de onderscheiden bedrijfstypen worden verschillende ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld. Deze ontwikkelingsmogelijkheden worden in de navolgende paragrafen besproken.

#### Melkrundveehouderij: intensief of grondgebonden?

In de begripsbepalingen van de provinciale verordening ruimte is de volgende begripsomschrijving opgenomen, die van belang is voor melkrundveehouderijen:

**Intensieve veehouderij:** *agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemestery, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;*

Van de intensieve veehouderijen worden dus alleen uitgezonderd de *grondgebonden* melkrundveehouderij. Voor de praktijk betekent dit dat moet worden vastgesteld in welk geval de melkrundveehouderij al dan niet grondgebonden is. Voor grondgebondenheid bestaan de volgende indicatoren:

- voldoende huiskavel (met name belangrijk voor beweiding);
- voldoende areaal grond ter beschikking hebben voor ruwvoederproductie (huiskavel en grond in de directe omgeving);
- het gebruikte stalsysteem en de feitelijke inrichting van de stal.

Het onderscheiden van grondgebonden en niet-grondgebonden melkrundveehouderij levert in de praktijk problemen op, in die zin dat:

- een duidelijke definitie voor een grondgebonden bedrijfsvoering ontbreekt, waardoor er ook geen harde criteria voor handen zijn om aan te toetsen;
- als een melkrundveehouderij niet grondgebonden is moet deze als intensieve veehouderij worden bestemd, dat als ongewenst neveneffect heeft dat dit de omschakeling naar andere vee-soorten zoals varkens en kippen mogelijk maakt;
- onduidelijk is hoe moet worden omgegaan met gemengde bedrijven.

Ook voor de inhoud van het vast te stellen bestemmingsplan Landelijk Gebied van Schijndel is het bovenstaande van belang. Aangezien veel Brabantse gemeenten met deze problematiek zijn/worden geconfronteerd heeft de IGO adviescommissie Landbouw en Milieu een subwerkgroep uit de MOLO werkgroep Veehouderij en Milieu gevraagd om een handreiking op te stellen. Dat heeft geleid tot de Handreiking 'Verordening Ruimte en Grondgebonden Melkrundveehouderij'. In deze handreiking wordt samengevat de volgende systematiek voorgesteld:

I. Melkrundveehouderijen tot 1,5 ha bouwblok en/of 200 melkkoeien:<sup>4</sup>

- worden in beginsel als grondgebonden beschouwd;
- bij twijfel kan worden getoetst of een oppervlakte huiskavel van indicatief 0,125 ha per koe aanwezig is;
- zo nodig kan advies worden gevraagd bij de provinciale Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB).

II. Melkrundveehouderijen groter dan 1,5 ha bouwblok en/of meer dan 200 melkkoeien:

- worden in beginsel als niet grondgebonden beschouwd;
- hiervan kan worden afgeweken indien:
- minimaal 0,125 ha per koe aan de noodzakelijke oppervlakte huiskavel aanwezig is; of
- de melkveehouderij op advies van de provinciale Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) als grondgebonden kan worden beschouwd; of
- de melkveehouderij gecertificeerd deelnemer is aan de "Maatlat Duurzame Veehouderij".

Melkrundveehouderijen die op grond van bovenstaande systematiek als niet grondgebonden worden betiteld, worden beschouwd als intensieve veehouderij waarop de daarvoor geldende regels van de Verordening Ruimte van toepassing zijn.

Volgens de inventarisatie voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn er in Schijndel geen melkveehouderijen die (conform bovenstaande criteria) in de categorie 'intensieve veehouderij' vallen. Indien een melkveehouderij wenst uit te breiden, dient gewaarborgd te worden dat hierbij geen intensieve veehouderij ontstaat. Agrariërs die willen omschakelen naar een intensieve melkveehouderij, dienen te voldoen aan de regels die gelden voor intensieve veehouderijen in het algemeen.

---

<sup>4</sup> Het criterium van 200 koeien en/of 1,5 ha kan op grond van de Verordening Ruimte geen strakke grens zijn, maar is een indicatie vanaf welke omvang er een grotere kans is dat er sprake is van een niet grondgebonden veehouderij. De indicatieve grens van 200 koeien sluit overigens aan op de bovengrens uit het Besluit landbouw milieubeheer en de ondergrens uit het nieuwe Besluit m.e.r. (in werking getreden 01-04-2011). De indicatieve grens van 1,5 ha bouwblok sluit aan bij de maximaal toegestane oppervlakte bouwblok uit de Verordening Ruimte voor intensieve veehouderijen in verwevinggebied.

### Paardenhouderijen

Activiteiten gericht op het houden, stallen, trainen en fokken van paarden en het aanbieden van paardrijlessen zijn een trend en ontwikkelen zich ook in het buitengebied van Schijndel in rap tempo. Duidelijk is geworden dat er een zeer grote diversiteit aan activiteiten is, die vaak naast elkaar op één bedrijf voorkomen.

De paardenhouderij voorziet in een behoefte en kan bijdragen aan de economische diversiteit van het platteland. Anderzijds kan de ontwikkeling van de paardenhouderij leiden tot verrommeling van het landschap, vanwege de inrichting van percelen met bijvoorbeeld rijhallen, paardenbakken, stapmolens en de aanplant van niet streekeigen planten- en boomsoorten.

De functies van de diverse paardenhouderijbedrijven verschillen. Onderscheid dient te worden gemaakt in:

- *productiegerichte* paardenhouderijen zoals een fokkerij;
- *gebruiksgerichte* (of publieksgerichte) paardenhouderijen (met verkeersaantrekkende werking), zoals maneges en paardenpensions;
- *hobbymatige* paardenhouderijen.

Productiegerichte paardenhouderijen, worden beschouwd als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Deze bedrijven krijgen derhalve een agrarische bestemming en een bouwvlak. Omdat dergelijke bedrijven in sommige gevallen negatieve effecten kunnen hebben op landschappelijke waarden, wordt omschakeling naar een productiegerichte paardenhouderij alleen toegestaan onder voorwaarden.

Voor gebruiksgerichte paardenhouderijen geldt dat maneges worden geschaard onder de bestemming Sport (gevolg van de standaardiseringseis SVBP<sup>5</sup>). Maneges kenmerken zich door een sterke verkeersaantrekkende werking en de grote omvang van bebouwing. Aandacht voor landschappelijke inpassing is bij de ontwikkeling van maneges een voorwaarde.

Voor hobbymatige paardenhouderijen geldt dat deze overal bij recht zijn toegestaan. Paardenbakken kunnen bij recht binnen het agrarische bouwvlak of het woonbestemmingsvlak worden opgericht. Mocht binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte zijn dan kan een paardenbak ook buiten het bouwvlak worden toegestaan na het doorlopen van een afwijking. Hierin worden eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing. De eisen die worden gesteld aan de inrichting zijn afgestemd op de uitgave 'Visie Paard en Landschap' uit 2006 van het Ministerie van LNV.

---

<sup>5</sup> SVBP: Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Een standaard manier van bestemmen en begripsomschrijving zodat bestemmingsplannen op elkaar aansluiten. Hierdoor neemt de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid van de plannen toe.

### *Uitbreidingsmogelijkheden*

#### Uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven

In de VR zijn de volgende voorwaarden voor *uitbreiding* van grondgebonden agrarische bedrijven opgenomen:

- geen regels met betrekking tot de omvang van grondgebonden bedrijven;
- de regeling voor landschappelijke kwaliteit is wel van toepassing;
- aangetoond moet worden dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- in groenblauwe mantel dient bij uitbreiding te worden bijgedragen aan natuur- en landschapswaarden.

Op provinciaal niveau is er geen maatvoering aangegeven voor de maximaal toegestane omvang van grondgebonden agrarische bedrijven. Wel dient, als gevolg van de uitbreiding, geen intensieve veehouderij te ontstaan.

In het onderliggende bestemmingsplan wordt in het LOG een uitbreiding van grondgebonden bedrijvigheid tot 2 hectare mogelijk gemaakt. In de overige bestemmingen wordt uitbreiding tot 1,5 hectare (onder voorwaarden) toegestaan.

#### Uitbreiding van Intensieve Veehouderij

In de VR zijn de volgende ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen opgenomen:

- LOG: uitbreiding tot 1,5 ha. kan worden toegestaan. Verdere uitbreiding is alleen mogelijk middels ontheffing van provincie;
- verwevingsgebied: uitbreiding en/of vormverandering uitsluitend mogelijk op duurzame locaties (omgevingstoets vereist) tot max. 1,5 ha;
- extensiveringsgebied: uitbreiding bebouwing (ook binnen het bouwvlak) niet toegestaan (peildatum 1 oktober 2010).

In de vigerende regeling is het (voormalige) reconstructiebeleid opgenomen. Hiermee worden in het LOG uitbreidingsmogelijkheden geboden tot 2,5 hectare en op duurzame locaties in het verwevingsgebied tot 1,5 hectare.

Het vigerende beleid is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied aangepast aan de verordening. Dit betekent dat in het bestemmingsplan in de bestemming Agrarisch - Log een uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven tot 1,5 hectare mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast kunnen op duurzame locaties eveneens uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.

Bij uitbreiding van een intensieve veehouderij dient er sprake te zijn van 10% landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Deze inpassing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.



#### Uitbreiding van geiten- en schapenhouderijen

In de VR is bepaald dat:

- uitbreiding van een geiten- of schapenhouderij niet is toegestaan.

In het huidige bestemmingsplan is de uitbreiding van een geiten- of schapenhouderij niet uitgesloten. Voor deze bedrijven golden dezelfde mogelijkheden als voor de overige intensieve veehouderijen.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is, conform de verordening, de uitbreiding van een intensieve geiten- of schapenhouderij uitgesloten. Extensieve agrarische bedrijven (grondgebonden) kunnen onder voorwaarden uitbreiden.

#### Uitbreiding van overige niet- grondgebonden agrarische bedrijven

In de VR is bepaald dat:

- uitbreiding in beginsel is toegestaan tot maximaal 1,5 ha indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Verdere uitbreiding is alleen mogelijk na nadere motivering.

In het huidige bestemmingsplan wordt een uitbreiding tot maximaal 2 hectare gehanteerd voor agrarische gebieden en een uitbreiding tot 1,5 hectare voor gebieden met natuurwaarden.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is, conform de verordening, in alle agrarische bestemmingen een uitbreidingsmogelijkheid tot 1,5 hectare opgenomen.

#### Uitbreiding van glastuinbouw

In de VR is het volgende bepaald:

- voor bestemde solitaire glastuinbouwbedrijven is uitbreiding tot max. 3 ha netto glasopstand toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan is een uitbreidingsmogelijkheid tot 3 hectare mogelijk gemaakt. Het aantal locaties met een vigerende bestemming is zeer beperkt. Uit een inventarisatie blijkt dat 3 bedrijven nog actief zijn in de glastuinbouw.

Vanwege het beperkte belang van de glastuinbouw in het landelijk gebied van Schijndel en omdat de vigerende regeling overeenstemt met de VR, wordt geen noodzaak gezien de regeling aan te passen. Het vigerende beleid blijft derhalve gehandhaafd, waarmee er binnenplans een uitbreidingsmogelijkheid tot 3 hectare wordt geboden, uitgezonderd de gebieden die zijn aangewezen als Groenblauwe Mantel.

#### Uitbreiding van boomkwekerijen

Het gebruik van gronden voor de boomkwekerij heeft grote gevolgen voor het landschap. Het tast de bestaande kenmerken van het landschap, of het nu gaat om het open landschap of het kleinschalig landschap, wezenlijk aan. Daarom wordt uitbreiding van boomkwekerijen niet mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan Landelijk Gebied. Ook de teelt van coniferen en buxus wordt aangemerkt als een activiteit van een boomkwekerij, hiervoor kan geen uitbreiding plaats vinden.

#### *Omschakelingsmogelijkheden*

##### Omschakelingsmogelijkheden naar intensieve veehouderij

In de VR is het volgende bepaald:

- omschakeling naar intensieve veehouderij (anders dan geiten- en schapenhouderij) is toegestaan in het LOG en op duurzame locaties in verwevingsgebied.

In Schijndel is LOG 't Woud door de provincie in de VR aangewezen als ontwikkellocatie voor intensieve veehouderij. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt op dit beleid aangesloten. Dit betekent dat hier omschakeling van o.a. grondgebonden agrarische bedrijven naar intensieve veehouderij kan plaatsvinden.

Buiten het LOG bestaan slechts zeer beperkte omschakelingsmogelijkheden. Op basis van de ruimtelijke karakteristieken van de gebiedsbestemmingen kan onder voorwaarden ruimte worden geboden voor de omschakeling naar een intensieve veehouderij. Hierbij dient bijvoorbeeld aangetoond te worden dat er sprake is van een duurzame locatie. Dit betekent dat omliggende functies niet belemmerd mogen worden en de aanwezige waarden (ruimtelijk, ecologisch, milieukundig of cultuurhistorisch) niet (onevenredig) aangetast mogen worden.

In het LOG wordt, conform het vigerend bestemmingsplan, omschakeling naar intensieve veehouderij mogelijk gemaakt. In de overige gebieden met een agrarische bestemming wordt deze omschakeling niet toegestaan.

##### Omschakelingsmogelijkheden naar geiten- en schapenhouderijen

In de VR is bepaald dat:

- omschakeling naar een intensieve geiten- of schapenhouderij niet is toegestaan.

In het huidige bestemmingsplan is de omschakeling naar een intensieve geiten- of schapenhouderij niet uitgesloten. Voor deze bedrijven golden dezelfde mogelijkheden als voor de overige intensieve veehouderijen.

Nieuwvestiging en omschakeling worden, conform de VR, niet mogelijk gemaakt.

#### Omschakelingsmogelijkheden naar overige niet-grondgebonden bedrijven

In de VR is het volgende bepaald:

- omschakeling naar niet-grondgebonden agrarisch bedrijf (anders dan ivh en geiten- en schapenhouderij) is alleen toegestaan in agrarisch gebied (dus niet in EHS en groenblauwe mantel).

In het vigerende bestemmingsplan is omschakeling naar niet-grondgebonden vormen van landbouw mogelijk buiten de gebieden met natuurwaarden. Dit betekent dat momenteel in grote delen van het buitengebied omschakelingsmogelijkheden worden geboden.

Vanuit de VR is omschakeling alleen mogelijk in die gebieden waar de agrarische ontwikkeling voorop staat. In het landelijk gebied van Schijndel is omschakeling naar overige vormen van niet grondgebonden agrarische bedrijven goed mogelijk in het LOG. Dit is bij uitstek een gebied waar de agrarische sector ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Daarnaast kan deze omschakeling, waarbij in beginsel gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, mogelijk worden gemaakt in gebieden met een primair agrarische functie: 'Agrarisch met waarden – Open landschap' en 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap'.

#### Omschakelingsmogelijkheden naar glastuinbouw

In de VR is het volgende bepaald:

- nieuwvestiging en omschakeling zijn uitsluitend toegestaan in vestigingsgebieden glastuinbouw.

Het buitengebied van Schijndel is geen vestigingsgebied glastuinbouw. Derhalve wordt nieuwvestiging en omschakeling naar glastuinbouw niet mogelijk gemaakt.

#### Omschakelingsmogelijkheden boomkwekerij

In het plangebied zijn een aantal boomkwekerijen aanwezig. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet gewenst dat in het buitengebied van Schijndel nieuwe boomkwekerijen ontstaan. Derhalve worden geen omschakelingsmogelijkheden geboden naar deze vorm van agrarische bedrijvigheid.

### *Teeltondersteunende voorzieningen*

In de VR is het volgende bepaald:

- permanente voorzieningen alleen binnen het bouwvlak;
- uitsluitend in agrarisch gebied (dus niet de groenblauwe mantel) is binnen het bouwvlak 1,5 hectare aan teeltondersteunende kassen toegestaan;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan in EHS

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen (hierna: TOV) zijn hagelnetten, plastic overkappingen, stellingen en containervelden. Voor verschillende teelten van fruit en bomen zijn verschillende TOV nodig.

De aanvaardbaarheid van TOV in een gebied is mede afhankelijk van de aard en de verschijningsvorm in relatie tot de benoemde kwaliteit van het gebied. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van TOV zijn de volgende ruimtelijke criteria in de afweging betrokken:

- langdurig (langer dan 7 maanden aanwezig) / tijdelijk;
- laag (max. 1,5 m) / hoog (max. 6 m);
- open / dicht;
- situering (binnen/buiten bouwvlak);
- oppervlakte.

Het buitengebied van Schijndel heeft grote landschappelijke waarde. Tevens is het gewenst dat agrarische bedrijven in zekere mate gebruik kunnen maken van teeltondersteunende voorzieningen. Om een weloverwogen afweging te maken is per agrarische gebiedsbestemming bepaald in welke mate TOV's zijn toegestaan. Hierbij is een afweging gemaakt tussen de effecten op de landschappelijke waarden en de noodzaak voor de agrarische bedrijfsvoering.

Lage, tijdelijke voorzieningen, geen bouwwerk zijnde (waaronder afdekfolies) worden bij recht toegestaan in:

- Agrarisch – LOG;
- Agrarisch gebied met waarden – natuur en landschap;
- Agrarisch gebied met waarden – kleinschalig landschap;
- Agrarisch gebied met waarden – open landschap.

Binnen agrarisch gebied met waarden – natuur zijn deze niet toegestaan.

Oprichting van alle overige, tijdelijke voorzieningen (tot maximaal 3 meter hoog) is in agrarisch gebied met waarden – kleinschalig landschap en agrarisch met waarden – natuur en landschap (groenblauwe mantel) binnen het bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak kan via afwijking een omgevingsvergunning worden verleend, waarbij een maximum geldt van maximaal 2 ha. In agrarisch met waarden – open landschap en

agrarisch - Log zijn deze TOV alleen binnen het bouwvlak toegestaan. In de bestemming agrarisch met waarden – natuur zijn deze TOV niet toegestaan.

Oprichting van (permanente) teeltondersteunende kassen wordt bij recht binnen het bouwvlak toegestaan tot maximaal 5.000m<sup>2</sup> in agrarisch – LOG, agrarisch met waarden – kleinschalig landschap en in agrarisch met waarden – open landschap. In agrarisch met waarden – natuur en landschap en in agrarisch met waarden – natuur zijn deze TOV niet toegestaan.

Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn binnen de bestemmingen agrarisch – LOG, agrarisch met waarden – natuur en landschap, agrarisch met waarden – kleinschalig landschap en agrarisch met waarden – open landschap alleen binnen het bouwvlak toegestaan. In de bestemming agrarisch met waarden – natuur zijn deze TOV niet toegestaan.

Voorgaande is weergegeven in onderstaande tabel:

| <b>Bestemming<br/>TOV</b>                                            | <b>Agrarisch -<br/>Log</b>              | <b>Agrarisch met<br/>waarden -<br/>Natuur</b> | <b>Agrarisch met<br/>waarden -<br/>Natuur en<br/>landschap</b>                            | <b>Agrarisch met<br/>waarden-<br/>Kleinschalig<br/>landschap</b>                          | <b>Agrarisch met<br/>waarden –<br/>Open<br/>landschap</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Permanente<br/>teeltondersteunende<br/>voorzieningen</b>          | Alleen binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan | Niet<br>toegestaan                            | Alleen binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan                                                   | Alleen binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan                                                   | Alleen binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan                   |
| <b>Teeltondersteunende<br/>kassen</b>                                | Alleen binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan | Niet<br>toegestaan                            | Niet<br>toegestaan                                                                        | Alleen binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan                                                   | Alleen binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan                   |
| <b>Lage, tijdelijk<br/>voorzieningen (geen<br/>bouwwerk)</b>         | Overal<br>toegestaan                    | Niet<br>toegestaan                            | Overal<br>toegestaan                                                                      | Overal<br>toegestaan                                                                      | Overal<br>toegestaan                                      |
| <b>Lage en hoge<br/>tijdelijke<br/>voorzieningen,<br/>(bouwwerk)</b> | Alleen binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan | Niet<br>toegestaan                            | Binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan,<br>erbuiten na<br>verlening<br>omgevingsver-<br>gunning | Binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan,<br>erbuiten na<br>verlening<br>omgevingsver-<br>gunning | Alleen binnen<br>bouwvlak<br>toegestaan                   |

### *Schuilstallen*

In het bestaande bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor het toestaan van schuilstallen.

Deze regeling staat schuilstallen toe wanneer deze verplaatst worden naar bepaalde bestemmingen. Ook staat de regeling het toe om schuilstallen op te richten binnen de bebouwingsconcentraties.

Daarnaast mogen er schuilstallen worden gebouwd op gronden binnen 100 meter vanaf een huiskavel, waarvoor op de plankaart een positief bestemmingsvlak 'wonen', 'wonen met niet-agrarische nevenactiviteiten' of 'agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' is opgenomen. Daarbij dient echter wel voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de schuilstal mag geen grotere oppervlakte dan 20m<sup>2</sup>, geen grotere bouwhoogte dan 2 meter, geen geringere dakhelling dan 25° hebben; in afwijking daarvan geldt ingeval van de verplaatsing van een legale schuilstal de aanwezige oppervlakte en hoogte c.q. het bestaande bouwvolume als maximum;
- b. indien er sprake is van verplaatsing van een bestaande legale schuilstal moet vooraf zekerheid wordt verschaft over de sloop van de oorspronkelijke schuilstal, alsmede afstand van het recht van de eigenaar van de ondergrond van de oorspronkelijke schuilstal om op de oude locatie een schuilstal te mogen behouden;
- c. de schuilstal mag uitsluitend dienen c.q. gebruikt worden voor het laten schuilen c.q. huisvesten van zogenoemde boerderijdieren, zoals rundvee, (trek)paarden, pony's, geiten, schapen;
- d. in, op of op gronden direct aansluitend aan de schuilstal mag geen opslag van hooi, stro of andere materialen plaatsvinden;
- e. er mag maximaal één schuilstal worden opgericht, indien het perceel, zijnde een perceel grasland, een minimale oppervlakte van 1 hectare heeft;
- f. een schuilstal moet worden gesitueerd op een binnen een afstand van 100 meter vanaf een in het plangebied gelegen bebouwd perceel/erf;
- g. een schuilstal moet qua vormgeving, materiaalgebruik en door het aanbrengen van gebiedseigen beplanting worden ingepast in het landschap;
- h. voor de landschappelijke inpassing, moet de aanvrager gelijktijdig met zijn aanvraag om omgevingsvergunning een inpassings-beplantingsplan bij burgemeester en wethouders indienen;
- i. de afwijking leidt niet tot een aantasting van de binnen deze bestemming gelegen waardevolle landschapselementen en cultuurhistorische waarden. In geval een schuilstal binnen een gebied met aanduiding 'kampontginning' dient te worden opgericht, wordt een situering in of zo dicht mogelijk bij de rand van de kampontginning voorgestaan.

Voorgaande regeling is in voorliggend bestemmingsplan op een aantal punten aangepast eveneens opgenomen. De regeling is verder



afgestemd op de VR en dan met name op regeling voor de 'zorgplicht ruimtelijke kwaliteit' en de regeling voor 'ruimtelijke kwaliteitsverbetering'. De toepassing van de regels voor kwaliteitsverbetering wordt in een volgend thema behandeld.

### *Seizoensarbeiders*

Vanuit de agrarische sector wordt de behoefte aan inzet van seizoenarbeiders in de bedrijfsvoering steeds groter. Een belangrijk thema hierbij is of het mogelijk c.q. wenselijk is om de seizoenarbeiders op het betreffende agrarische bedrijf te huisvesten.

Huisvesting op de bedrijven wordt om meerdere redenen niet wenselijk geacht. Ten eerste is de huisvesting van arbeiders op het bedrijf moeilijk te handhaven en te controleren. Het is niet gewenst dat permanente woonvoorzieningen ontstaan. Dit wordt ten slotte ook niet toegestaan voor burgers. Echter, zonder permanente voorzieningen is een acceptabele kwaliteit van huisvesting niet te garanderen. Een andere overweging is dat de aanwezigheid van arbeiders op bedrijfsperven kan leiden tot overlast bij omwonenden.

Gesteld wordt dat er in de gemeente Schijndel voldoende andere c.q. bestaande huisvestingsmogelijkheden zijn. Derhalve is geen specifieke regeling opgenomen voor de huisvesting van tijdelijke krachten.

### *Agrarische bedrijfswoning*

#### Bestaande agrarische bedrijfswoning

In het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat de bedrijfswoning een inhoud mag hebben van 700 m<sup>3</sup>. Bij de bedrijfswoning is een bijgebouw toegestaan van 45 m<sup>2</sup>. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied zullen de maatvoeringen ongewijzigd worden overgenomen.

#### Tweede agrarische bedrijfswoning

|                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| De VR bepaalt dat maximaal één bedrijfswoning is toegestaan bij agrarische bedrijven. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|

In het vigerende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om via ontheffing een tweede agrarische bedrijfswoning toe te staan. Deze mogelijkheid mag conform de VR niet worden geboden. Derhalve komt deze regeling in het nieuwe bestemmingsplan te vervallen. Bestaande tweede bedrijfswoningen worden conform de huidige situatie bestemd.

### *Verbreiding en nevenactiviteiten*

Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven kunnen worden onderverdeeld in:

- activiteiten die een directe relatie hebben met het agrarisch bedrijf (verkoop van streekproducten);
- nevenactiviteiten met een binding aan het buitengebied (recreatie, theeschenkerij, zorgboerderij).

In het vigerende bestemmingsplan zijn in het LOG alleen nevenactiviteiten toegestaan die aan het agrarisch bedrijf verbonden zijn. Agro-toerisme en agrarisch natuurbeheer worden in alle andere gebieden toegestaan. Andere nevenactiviteiten, zoals kaasmakerij en zorgboerderij, zijn alleen toegestaan binnen bebouwingsconcentraties. Wat betreft maatvoering is in het vigerende plan een oppervlak van 40% van de bestaande bebouwing en het bouwvlak aangehouden. Detailhandel is, behoudens verkoop van de door het agrarisch bedrijf zelf voorgebrachte producten als ondergeschikt onderdeel van het agrarisch bedrijf, in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

In december 2010 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsvisie Schijndel vastgesteld. In deze visie is vastgelegd, dat wat betreft ondergeschikte detailhandel, die in directe relatie staat tot de aanwezige bedrijfsvoering, toelaatbaar is voor een oppervlak van maximaal 10% tot maximaal 150 m<sup>2</sup> gehanteerd.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is de ontwikkeling van nevenactiviteiten afgestemd op de gebiedsbestemmingen en conform de overwegingen in het thema VAB-locaties.

Een bed en breakfast is toegestaan tot 25% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw met een maximum van 50m<sup>2</sup>.

Via een afwijking zijn de volgende nevenactiviteiten toegestaan:

- a. agrarisch verwante bedrijven zijn overal toegestaan;
- b. recreatie is overal toegestaan, met uitzondering van het LOG.  
Daarnaast is een afzonderlijke bed en breakfast *in een vrijstaand bijgebouw* toegestaan tot maximaal 10 bedden;
- c. niet agrarische bedrijven zijn overal toegestaan, met uitzondering van het LOG en binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap;
- d. zorg (zoals een zorgboerderij) is alleen toegestaan in bebouwingsconcentraties. Mantelzorg ofwel 'afhankelijk wonen' is (onder voorwaarden) bij elke woning toegestaan.

Bij de voorgaande nevenactiviteiten geldt de randvoorwaarde dat in totaal maximaal 40% van de bebouwing en maximaal 40% van de onbebouwde grond benut mag worden voor de nevenactiviteiten. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

1. de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000m<sup>2</sup>.
2. er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht voor de nevenactiviteit;
3. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
4. de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

5. de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
6. de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
7. de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m<sup>2</sup>;
8. er mag geen buitenopslag plaatsvinden.

#### *Functiewijziging/ Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)*

De Structuurvisie Buitengebied Schijndel is het leidende document voor ontwikkelingen op VAB-locaties. Uitgangspunt hierbij is dat functieverandering voornamelijk kan plaatsvinden in de daartoe aangegeven bebouwingsconcentraties. Indien het bouw- of bestemmingsvlak van een locatie slechts gedeeltelijk in een bebouwingsconcentratie is gelegen, wordt deze locatie behandeld alsof deze geheel in de bebouwingsconcentratie ligt. Met de Verordening Ruimte worden echter ook mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van VAB-locaties buiten de bebouwingsconcentraties.

In het nieuwe provinciale beleid is de ligging binnen of buiten een bebouwingsconcentratie minder bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden op VAB-locaties. Buiten de bebouwingsconcentraties kunnen, bijvoorbeeld in de groenblauwe mantel en in de gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, óók ruimere omschakelingsmogelijkheden worden geboden. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied is dat in ieder geval binnen de bebouwingsconcentraties de ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied Schijndel. Uitzondering zijn ontwikkelingen waarvoor maatwerk vereist is, zoals ruimte voor ruimteprocedures. Deze ontwikkelingen kunnen alleen via een apart ruimtelijk plan worden toegestaan.

Per gebiedsbestemming is daarnaast beoordeeld of het wenselijk is om ruimere ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan buiten de bebouwingsconcentraties. Dergelijke ontwikkelingsmogelijkheden mogen niet leiden tot belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

In het buitengebied van Schijndel gelden de volgende hergebruiksmogelijkheden:

- wonen is overal toegestaan, met uitzondering van het LOG;
- wonen met (statische) opslag is overal toegestaan, met uitzondering van het LOG; tot maximaal 1.000m<sup>2</sup>;
- recreatie is overal toegestaan, met uitzondering van het LOG.

- semi-agrarische (agrarisch verwante) bedrijvigheid is overal toegestaan, behalve binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap waar het enkel in de bebouwingsconcentraties is toegestaan. Voor de bestemming Agrarisch met waarden – Open landschap geldt dat deze omschakelingsmogelijkheid alleen in het 'wijzigingsgebied Vlagheide' wordt geboden.
- niet-agrarische bedrijvigheid is alleen binnen de bebouwingsconcentraties toegestaan, met uitzondering van het LOG waar het volledig is uitgesloten. Voor de bestemming Agrarisch met waarden – Open landschap geldt dat deze omschakelingsmogelijkheid alleen in het 'wijzigingsgebied Vlagheide' wordt geboden.
- zorg is uitsluitend toegestaan in bebouwingsconcentraties en buiten het LOG.

#### *Wijzigingsmogelijkheden*

Op basis van het VAB- beleid (hoofdstuk 5.1), de Structuurvisie Buitengebied en de nieuwe gebiedsbestemmingen is bepaald welke nieuwe functies in het buitengebied gesitueerd mogen worden. Het gaat hierbij om de volgende wijzigingsmogelijkheden van Agrarisch Bouwvlak naar:

- wonen;
- wonen met recreatieve nevenfunctie;
- maatschappelijk (zorg);
- niet agrarische bedrijvigheid en sport - manege;
- naar agrarisch-verwant / agrarisch- technisch hulpbedrijf.

Aan de wijzigingsmogelijkheden worden voorwaarden verbonden. Zo moeten overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en is een landschappelijke inpassing vereist. Uitgangspunt is dat de totale ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligt.

## **5.2. Wonen**

#### *Bestaande woningen*

In het vigerend bestemmingsplan is de volgende regeling opgenomen:

- maximale inhoud: 600 m<sup>3</sup> of – bij grotere bestaande inhoud: bestaande inhoud is maximum;
- maximale omvang bijgebouwen: 100 m<sup>2</sup>;
- opname slooibonusregeling.

De bestaande woningen worden positief bestemd door middel van een bestemmingsvlak. De vigerende regeling voor bestaande woningen wordt overgenomen.

In de provinciale planologische regels (VR) is geen maximum meer opgenomen voor het bouwvolume van burgerwoningen. Toch staat de

provincie niet zonder meer grotere woningen toe. Vergroting van de woning boven 600 m<sup>3</sup> is alleen geoorloofd als gelijktijdig kwaliteitsverbetering van het landschap plaats vindt. De bestaande woonbebouwing behoort ook tot de karakteristieke landschappelijke waarden in het buitengebied van Schijndel. Daarom wordt het maximum van 600 m<sup>3</sup> voor burgerwoningen gehandhaafd. Voor woningen met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> is een maatvoeringsaanduiding opgenomen.

Circa 25 gesplitste boerderijen zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitste boerderijen'. Hierbij is in de regels het maximum aantal wooneenheden aangegeven. In afwijking van de overige woningen, mogen hier binnen één woonbestemmingsvlak meerdere woningen aanwezig zijn.

In het buitengebied zijn een aantal agrarische bedrijven gestopt, maar er staan nog wel agrarische bedrijfsgebouwen op de percelen. Deze voormalige agrarische bedrijven hebben de bestemmingen 'Wonen' gekregen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab' (sw-vab). Aan deze aanduiding is een regeling gekoppeld die ruimere omschakelingsmogelijkheden biedt dan de regeling voor de overige woningen. Bij omschakeling dient er onder andere sprake te zijn van de sloop van (voormalige agrarische) bebouwing.

#### *Sloopbonusregeling*

Via een procedure wordt binnenplans de mogelijkheid geboden voor vergroting van de woning of een groter oppervlak bijgebouwen, door middel van een sloopbonusregeling. Dit houdt in dat bij sloop van overtollige bijgebouwen een beperkt deel mag worden teruggebouwd naast het gedeelte dat bij recht is toegestaan. Hierdoor wordt de totale hoeveelheid bebouwd oppervlak c.q. bebouwing verminderd.

De huidige sloopbonusregeling gaat bij de berekening uit van kubieke meters. Dit is een bewerkelijke methode die vaak vragen van burgers en (agrarische) bedrijven oplevert. De regeling is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied aangepast, zodat gerekend wordt met vierkante meters. Deze systematiek is praktischer in het gebruik en wordt hieronder kort toegelicht.

In het geval op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 de bestemming 'agrarisch bouwblok' wordt gewijzigd naar 'wonen', dan moeten de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en mogen de woning en bijgebouwen met een inhoud van 2.000 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> aanwezig blijven. Voor alleen de uitoefening van de woonfunctie is dat forse bebouwing.

Voor de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'agrarisch-bouwwijk' naar 'wonen' zijn de volgende sloopregels opgenomen:

- wijziging naar wonen (geen boerderijsplitsing): woning met in beginsel 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mits alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt; oppervlakte aan bijgebouwen maximaal uit te breiden tot 200 m<sup>2</sup>, mits alle andere bebouwing in één keer wordt gesloopt.
- Wijziging naar wonen met boerderijsplitsing: maximaal twee woningen melk elk een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>, mits alle andere bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen) worden gesloopt.

In het geval binnen de bestemming 'Wonen' nog een groot aantal bijgebouwen (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) aanwezig zijn, waarvan de gezamenlijke inhoud uitgaat boven het maximum van 350 m<sup>3</sup> dan mag herbouw/nieuwbouw van de bijgebouwen plaatsvinden, volgens de geldende regels van artikel 9.2.3. van het bestemmingsplan Buitengebied 2000, zoals gewijzigd bij het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008.

In voorliggend plan is deze sloopregeling vervangen door een regeling die uitgaat van oppervlakten. Voor Schijndel ziet de regeling er binnen de bestemming 'Wonen' er als volgt uit:

- indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 100 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de (voormalige) (bedrijfs)gebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup>; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;

Op basis van een amendement van de gemeenteraad van 18 december 2008 is het toegestaan (burger)woningen te vergroten tot maximaal 600 m<sup>3</sup> zonder dat compensatie hoeft plaats te vinden in de vorm van sloop van bijgebouwen, ook al staat er bebouwing waarvan het totale bouwvolume groter is dan 950 m<sup>3</sup> (woning 600 m<sup>3</sup> en bijgebouwen 350 m<sup>3</sup>). In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 en de Herziening daarvan van 2008 is geen regeling opgenomen over het vergroten van burgerwoningen boven het vastgelegde maximum van 600 m<sup>3</sup>.

Een regeling die vergroting van de woning toelaat boven 600 m<sup>3</sup> terwijl ter compensatie daarvan bijgebouwen c.q. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt kan als een win/win-regeling worden aangemerkt. De burgers in het buitengebied hebben vaak behoefte tot het vergroten van de woning, maar de geldende regels staan dit niet toe. De overheid richt zich in het kader van het verbeteren van de kwaliteit van het landschap op het terugdringen van de bebouwing in het buitengebied (terugdringen verstening landschap).

De regeling luidt als volgt:

- Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overvloedige bebouwing kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen van de



maximale inhoud als opgenomen in artikel 25.4.3 voor een burgerwoning onder de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>3</sup>;
- b. per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- c. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;

Anders dan de (ver)nieuwbouw van bijgebouwen bij een woning, waar ter compensatie van die nieuwbouw oude opstallen/bijgebouwen worden afgebroken, zijn er ook adressen waar geen surplus aan bijgebouwen c.q. voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig is.

Uitbreiding van de bijgebouwen kan op basis van twee regelingen plaatsvinden, namelijk:

- a. artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2 in combinatie met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR);
- b. artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3.

Ad. a.

Betreft de zogenoemde kruimelgevallenregeling. Op basis van deze regeling kan de oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup> worden uitgebreid (maximale overschrijding van 50% van de oppervlakte die volgens het bestemmingsplan mag worden gebouwd aan bijgebouwen).

Gezien de afspraken die in regionaal verband (RRO) zijn gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap, behoeft bij toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2 in combinatie met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) geen eisen te worden gesteld over kwaliteitsverbetering.

Ad. b.

Betreft afwijking van een bestemmingsplan, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is vereist (voorheen projectbesluit).

Op grond van de regionale afspraken is voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen bij een (burger)woning boven de 100 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup>) verbetering van de kwaliteit van het landschap vereist.

Kwaliteitsverbetering zal plaats moeten vinden anders dan in de vorm van landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

Kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden in de vorm van fysieke maatregelen of als dat niet mogelijk is in de vorm van een financiële bijdrage voor het gemeentelijk landschapsfonds.

Fysieke maatregelen kunnen bestaan uit het daadwerkelijk uitvoeren van de kwaliteitsverbetering van het landschap (inplanten geschikte gronden met passend groen en beheer en onderhoud contractueel vastgelegd) of uit de sloop van overvloedige bebouwing elders. Voor wat betreft de

verhouding 'uitbreiding bijgebouwen' en sloop van bebouwing kan worden aangesloten bij wat onder 'vernieuwbouw van bijgebouwen bij wonen' vermeld staat. Tegenover bouw/uitbreiding van 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen moet elders 400 m<sup>2</sup> [25%] aan bebouwing worden gesloopt. Voor de sloop van overtollige bebouwing komen alleen locaties in aanmerking waar op basis van het geldende planologische regime geen nieuwbouw van bebouwing/bijgebouwen mag plaatsvinden.

#### *Nieuwbouw van burgerwoningen*

De VR bepaalt dat er geen nieuwe woningen in het buitengebied gebouwd mogen worden.

Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Alleen onder speciale condities is nieuwbouw aan de orde, bijvoorbeeld als rechtstreeks wordt voldaan aan de regeling Ruimte voor Ruimte (woning bij beëindiging van een intensieve veehouderij, in ruil voor het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing).

Dergelijke nieuwbouwinitiatieven zullen vanwege de complexe procedure enkel buitenplans, middels een apart bestemmingsplan, worden gerealiseerd. Binnen dit bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om nieuwe woningen te realiseren.

#### *Woningsplitsing*

De Verordening Ruimte geeft aan dat woningsplitsing uitsluitend is toegestaan ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat woningsplitsing mag plaatsvinden in bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) boerderijwoningen met een inhoud heeft van minimaal 1.000 m<sup>3</sup>. De nieuwe woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van ten minste 400 m<sup>3</sup>.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied zal eveneens mogelijkheden bieden voor woningsplitsing. De huidige regeling is afgestemd op de Verordening Ruimte. Uitgangspunt is dat een (circa) gelijk aantal woningen onder het nieuwe beleid in aanmerking komen voor woningsplitsing als onder het oude beleid.

#### *Afhankelijk wonen*

In de gemeentelijke beleidsnota voor afhankelijk wonen is opgenomen dat huisvesting binnen het hoofdgebouw (inwoning) altijd mogelijk is. Er dient in dat geval sprake te zijn van gemeenschappelijke woonvoorzieningen (badkamer, keuken). Het hoofdgebouw kan worden uitgebreid met inachtneming van de bouwmogelijkheden voor het

betreffende perceel op grond van bestemmingsplan en wettelijke regelgeving.

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woning. Hiervoor gelden de strikte voorwaarden zoals opgenomen in de gemeentelijke beleidsnota.

#### *Plattelandswoning*

Door het Rijk is wetgeving vastgesteld ten aanzien van de 'plattelandswoning'. Gemeenten hebben in de huidige situatie onvoldoende mogelijkheden om sluitend te regelen dat in een voormalige agrarische bedrijfswoning burgerbewoning mag plaatsvinden, zonder dat het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde daar negatieve effecten van ondervindt in de bedrijfsvoering. De wetgeving voor de 'plattelandswoning' dient een antwoord te bieden op deze problematiek.

De oplossing wordt voor een belangrijk deel gezocht in aanpassing van wet- en regelgeving op het terrein van milieu. Hierbij wordt geregeld dat voortaan alleen nog het planologische regime bepalend zal zijn voor de mate van bescherming tegen nadelige milieueffecten die aan een woning toekomt, en niet langer het – al dan niet met dat planologische regime strijdige – feitelijke gebruik.

Deze nieuwe regelgeving heeft alleen betrekking op afgesplitste bedrijfswoningen en het voormalig bedrijf waar deze woning toe behoorde. In andere gevallen blijft de huidige milieu wet- en regelgeving van kracht.

De regels voor de plattelandswoning zijn inmiddels van kracht. In het plan is één plattelandswoning opgenomen.

### **5.3. Bedrijven**

De Structuurvisie Bedrijventerreinen Schijndel en de Structuurvisie Buitengebied Schijndel vormen de gezamenlijke gemeentelijke beleidskaders voor de vestiging van bedrijven in het buitengebied. De ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven zijn in principe maatwerk. Binnen bebouwingsconcentraties bestaan ruimere mogelijkheden om niet aan het buitengebied gebonden functies (ambachtelijke bedrijvigheid) onder voorwaarden toe te staan.

#### *Vormen van bedrijvigheid*

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is onderscheid gemaakt tussen onderstaande bedrijfsvormen:

- recreatie;
- maatschappelijk;
- horeca;

- agrarisch verwante bedrijven;
- detailhandel;
- agrarisch technisch hulpbedrijf;
- overige niet-agrarische bedrijven.

Ook de nutsvoorzieningen zijn geregeld binnen deze bestemming.

#### *Omvang en uitbreidingsmogelijkheden*

In het bestemmingsplan zal de bestaande (planologische)omvang van de niet-agrarische bedrijven wordt vastgelegd. Uitbreidingsmogelijkheden en omschakelingsmogelijkheden worden uitsluitend geboden via een procedure. De ontwikkelingsmogelijkheden worden afgestemd op het vigerende bestemmingsplan en het vigerende beleid. De uitbreidingsmogelijkheid is doorgaans circa 10%. Voor bedrijven die of recentelijk zijn uitgebreid of voor wie in het verleden reeds gold dat een verdere uitbreiding niet meer zou worden toegestaan, is geen uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. Binnenplannen zijn er geen verdere uitbreidingsmogelijkheden, deze zullen middels een separate procedure buitenplannen gerealiseerd moeten worden. Voor horecabedrijven geldt de regeling zoals beschreven in de thematische behandeling.

#### Omvang van niet-agrarische bedrijfswoningen.

De omvang van bedrijfswoningen binnen bestemmingsvlakken voor agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven is nu vastgelegd op 600 m<sup>3</sup>. In aansluiting op het handhaven van het maximale bouwvolume van burgerwoningen op 600 m<sup>3</sup> zal in het nieuwe bestemmingsplan ook voor deze bedrijfswoningen het maximum van 600 m<sup>3</sup> worden aangehouden. Per bedrijfswoningen mag 45 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd worden.

#### *Horeca*

De in 2000 vastgestelde Horecastructuurvisie bevat voor het buitengebied het uitgangspunt van consolideren van het aanbod aan horeca. Dat betekent dat wordt gestreefd naar het handhaven van het aantal horecabedrijven in het landelijk gebied. In de visie is ook vermeld, dat moet worden ingespeeld op vragen uit de markt.

In de Structuurvisie Ruimte is vermeld dat voor wat betreft verbreding van het horeca-aanbod nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen rekenen op medewerking als het toeristische initiatieven zijn. In het bijzonder als het om overnachtingvoorzieningen en/of kleinschalige eetgelegenheden gaat, gekoppeld aan recreatieve routes.

Routegebonden horeca zijn faciliteiten in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken, zwakalcoholische dranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn, die gekoppeld zijn aan een toeristische route. Overige horecaontwikkelingen mogen alleen ondersteunend van aard zijn. Bij routegebonden horeca en ondersteunende horeca zijn bijeenkomsten van persoonlijke aard (feesten en partijen) niet toegestaan.

In september 2011 heeft TopBrabant, een samenwerkingsverband van een aantal organisaties op het gebied van recreatie en toerisme, Koninklijke Horeca Nederland, ZLTO, KvK Brabant en Zuid-west Nederland en de Brabantse Zeeuwse Werkgeversvereniging, een visie op horeca in het buitengebied in Brabant gepresenteerd. Deze notitie is bedoeld als leidraad voor de Brabantse gemeenten bij het ontwikkelen van het beleid ten aanzien van horeca in het landelijk gebied. Vanwege de grote verschillen in verschijningsvorm c.q. functie van horecavestigingen is een meer gedifferentieerde regeling in het bestemmingsplan wenselijk. Het provinciale en gemeentelijke beleid over horeca is, met inachtneming van de notitie van TopBrabant als volgt in het bestemmingsplan uitgewerkt:

1. Handhaven van de bestaande horecabedrijfsvestigingen en het bieden van de uitbreidingsmogelijkheden binnen de regels van de Verordening ruimte, dit onder uitsluiting van de mogelijkheid van een discotheek;
2. Vestiging van een horecabedrijf (restaurant) in de zone 'Recreatieve Poort', zoals deze zone is opgenomen in het Masterplan Vlagheide;
3. Vestiging van ondergeschikte, kleinschalige horeca (maximaal 100 m<sup>2</sup> bebouwd en onbebouwd) bij agrarische bedrijven of burgerwoningen, dit gericht op versterking van de aanwezige toeristisch/-recreatieve voorzieningen (nabij wandel- en fietsroutes); hierbij kan worden gedacht aan:
  - bed en breakfast conform de huidige regels;
  - beperkt terras, waar dranken en kleine versnaperingen genuttigd kunnen worden (bijvoorbeeld een theetuin);
4. Vestiging van ondersteunende horeca, waar de horeca in hoofdzaak is gericht op de gebruikers/bezoekers van een terrein/gebouw met een andere functie, zoals een kantine bij een manege, het verstrekken van een hapje en/of drankje bij nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven (combinatie met agro-toerisme) of ter ondersteuning van de recreatieve hoofdfunctie, met dien verstande dat:
  - de horeca-activiteiten per hoofdfunctie worden begrensd naar oppervlakte en horecatype;
  - een afweging zal worden gemaakt naar de aard van de omgeving/gebied (landbouwontwikkelingsgebied – bebouwingsconcentratie) en de aard van de recreatieve hoofdfunctie (verblijfsrecreatie, dagrecreatie, sport).

## 5.4. Recreatie

Recreatie en toerisme spelen binnen de gemeente een belangrijke rol. De bestaande recreatiebedrijven en recreatieterreinen zijn voorzien van een recreatiebestemming. De specifieke activiteiten zijn door middel van een aanduiding afgebakend, waarbij een maximum aan toegestaan bebouwd oppervlakte is opgenomen, conform de huidige regeling. Voor eventuele grotere, specifieke uitbreidingswensen is een planherziening noodzakelijk, waarin een regeling op maat getroffen kan worden.

### *Nieuwe recreatieve ontwikkelingen*

Nieuwe recreatieontwikkelingen kunnen binnen de gemeente mogelijk worden gemaakt op VAB-locaties gelegen buiten een landbouwontwikkelingsgebied. Er geldt geen maximum bebouwingsoppervlak, wel geldt er een plicht voor het slopen van overtollige bebouwing.

### *Minicampings*

Het opstarten van een minicamping is uitsluitend mogelijk met een omgevingsvergunning in een zone van 100 meter rondom alle agrarische bouwvlakken. Het voorgaande geldt echter niet voor locaties binnen een landbouwontwikkelingsgebied. Belangrijkste voorwaarde voor realisatie is een goede landschappelijke inpassing waardoor de camping positief bijdraagt aan de belevingswaarde van het landschap. Het maximaal aantal toegestane kampeermiddelen (tenten, tentwagens, kampeerauto's en/of caravans, dus geen stacaravans) bedraagt 25.

### *Bed en breakfast*

Het vestigen van een bed en breakfast is bij recht toegestaan op de binnen de woning tot een oppervlakte van 25% van de begane grond van het hoofdgebouw met een maximum oppervlak van 50m<sup>2</sup>. Middels afwijking kan er een bed en breakfast worden gevestigd in een bijgebouw. Hierbij geldt een maximum van (in totaal) 10 bedden. Oprichting van een bed en breakfast is echter niet toegestaan op locaties, die zijn gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied, vanwege mogelijke belemmering voor de ontwikkeling van daar aanwezige agrarische bedrijven.

Bij het vestigen van een bed en breakfast gelden de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen voor bed en breakfast mogen enkel bestaan uit een slaap-/verblijfsruimte en een ruimte met hoogstnoodzakelijke sanitaire voorzieningen;
- b. in totaal mogen niet *meer* dan 10 bedden voor bed en breakfast worden gebruikt;
- c. een bed en breakfast is overal toegestaan, met uitzondering van het LOG;

- d. op het erf nabij de bed en breakfast-voorziening is voldoende ruimte beschikbaar en wordt ingericht voor het parkeren van de voertuigen van de gebruikers van de bed en breakfast-voorziening.

#### *Overige recreatieve 'sport'voorzieningen*

In het buitengebied van Schijndel bevinden zich tevens een aantal sportvelden, maneges, een indoor-handboogbaan, hondenverenigingen en een zwembad. Deze voorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Sport', waarbij een maximum aan bebouwd oppervlakte is opgenomen, conform de huidige regeling.

Voor de gronden aan de Dopheiweg bestaat het plan om de bestaande wielervedbaan uit te breiden tot een toptrainingslocatie voor de wielersport van regionaal belang. Aangezien nog niet duidelijk is of deze plannen tijdens de komende planperiode worden gerealiseerd, is in dit plan een wijzigingsbevoegdheid voor de betrokken gronden opgenomen.

### **5.5. Overig**

#### *Evenementen (Paaspop)*

Paaspop is een groeiend festival en wordt jaarlijks gehouden op de locatie Vijverweg/De Heikampen in Schijndel. In het vigerende bestemmingsplan is op deze locatie, in het voorjaar, een jaarlijks gebruik ten behoeve van een muziekevenement toegestaan.

De regeling is als volgt nader afgebakend:

- Het type evenement dat wordt toegestaan: muziekevenement;
- De duur van het evenement (inclusief opzetten en afbreken): maximaal 2 maanden;
- Het aantal evenementen dat per jaar wordt toegestaan: 1.

#### *Projectgebied Vlagheide*

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is voor het projectgebied Vlagheide een gebiedsaanduiding opgenomen, gebaseerd op de begrenzing zoals opgenomen in het Masterplan Vlagheide. Aan deze aanduiding is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld waarmee binnenplannen mogelijkheden kunnen worden geboden om bepaalde ontwikkelingen en functies toe te staan. Op deze wijze kunnen de ontwikkeling van het gebied en de functies via een kortere procedure mogelijk worden gemaakt. Het betreft voornamelijk functies gericht op recreatie en toerisme.



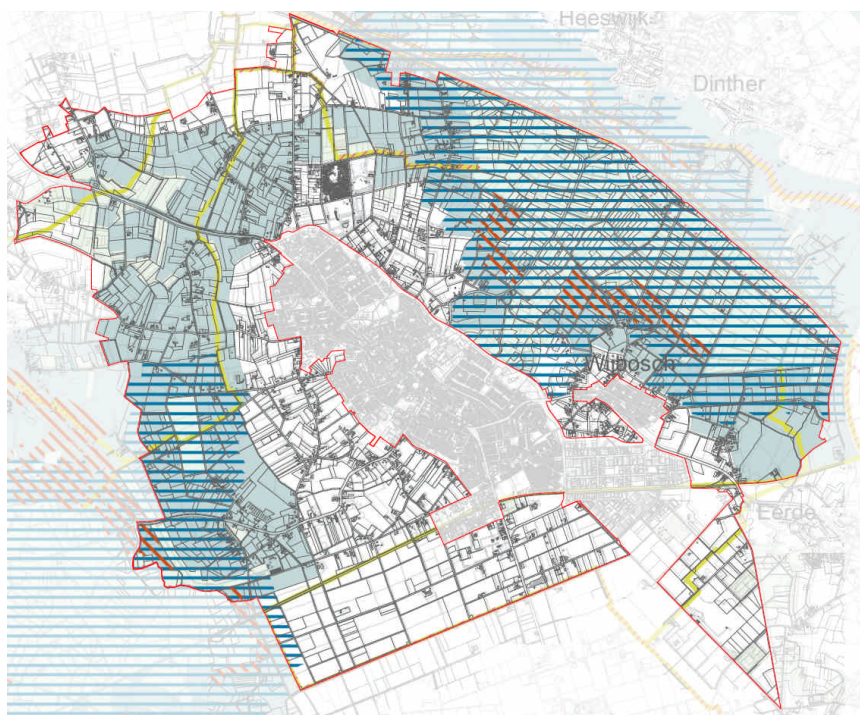
## 6. BESTEMMINGSREGELING OMGEVINGSKWALITEIT

### 6.1. Natuurwaarden

In of rondom Schijndel zijn geen Natura2000 gebieden aangewezen. De Ecologische Hoofdstructuur vormt het voornaamste beleidskader voor de bescherming van natuurgebieden. Het provinciaal beleid is voor de bescherming van de natuurwaarden leidend. In dit hoofdstuk is het provinciaal beleid uitgewerkt en wordt aangegeven hoe een en ander vertaald is in het bestemmingsplan.

#### Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbingszone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs



Uitsnede kaart 'natuur en landschap' Verordening Ruimte

#### EHS

Voor de EHS geeft de VR aan dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:

- strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (van de EHS);
- geen (nieuwe) bestemmingen aanwijst die activiteiten mogelijk maken welke significant negatieve effecten zullen of kunnen hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS;
- regels stelt ter voorkoming van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Voor ontwikkelingen in de EHS geldt de "nee, tenzij"- benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden

De toepassing van het “nee, tenzij”-beleid vergt maatwerk. Derhalve zijn ontwikkelingen in de EHS in het bestemmingsplan niet mogelijk, maar kunnen zij via een afzonderlijke ruimtelijke procedure gerealiseerd worden.

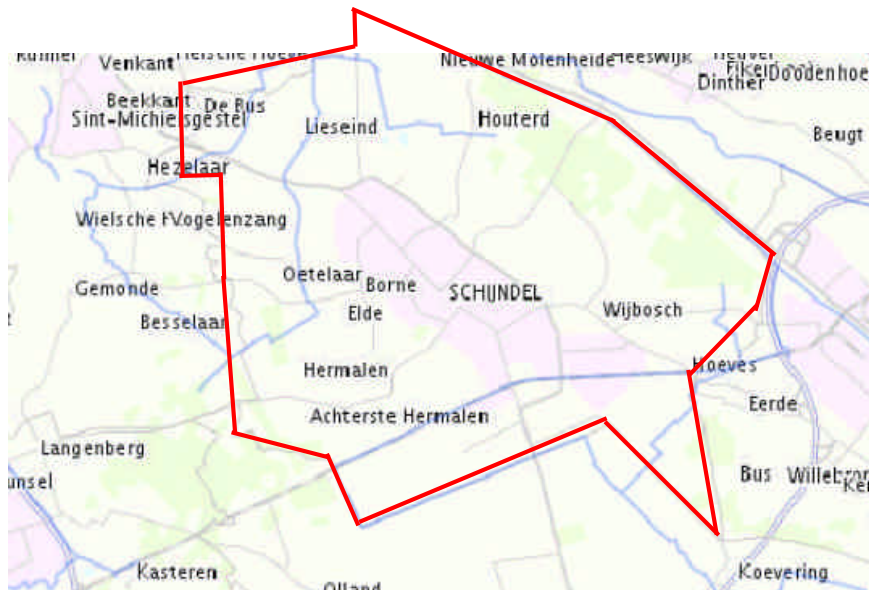
### Attentiegebied EHS

A map of the Schijndel area in the Netherlands. The map shows several villages and towns, including Den Dungen, Hoek, Middelrode, Kamenen, Zandkant, Bernissche Hoeven, Heloren, Muggenhoek, Hommelse Hoeven, Heische Wal, Dinthersehoek, Roestenburg, Hazelbeerven, Dorshout, VEGHEL, Beuke, Heuv, Havelt, Doornhoek, Bus Willeboordus, Kempkens, Lagebiezen, Hoochiezen, Koevering, Zondveld, Olland, Kasteren, Bery, Kleinder, Munsel, Langenberg, Eerde, Hoeves, Wijbosch, SCHIJNDEL, Elde, Bornes, Oetelaar, Hermalen, Achterste Hermalen, Besselaar, Gemonde, Heult, alissen, Hezelaar, Wielsche IVogelenzang, Lieseind, Houterd, Nieuwe Molendheid, Heeswijk, Heilaren, Fike, Doodenhoek, Beugt, Hazelaar, Venkant, Maaskantje, Woud, Tielsche Hoeve, De Bus gestel, Beekkan, Sint-Michiel, Plein, Horzik, and Alder. A red line outlines a specific area within the map, starting from the top left near Den Dungen and ending near Koevering. The map also features blue hatched areas representing water bodies or parks, and green areas representing forests or fields.

POUDEROYEN  
compagnons

### *Ecologische Verbindingszone*

Ecologische verbindingszones vormen de groene schakels die de Brabantse natuurgebieden in de EHS met elkaar verbinden. Planten en vooral dieren kunnen zich daardoor van het ene naar het ander natuurgebied verplaatsen. De breedte en de inrichting van de ecologische verbindingszones is afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen. De provincie streeft naar een gemiddelde breedte van 25 meter.



Uitsnede kaart 'natuur en landschap' Verordening Ruimte met daarin weergegeven de zoekgebieden EVZ (blauwe lijnen)

In het bestemmingsplan is voor Ecologische verbindingszones een gebiedsaanduiding vastgelegd. Binnen deze gebieden is een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur opgenomen. Hiermee wordt de aanleg van de ecologische verbindingszone planologisch mogelijk gemaakt.

### *Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen*

Binnen het plangebied van de gemeente Schijndel bevinden zich diverse waterlopen, die in de Verordening ruimte (en het provinciaal waterplan 2010-2015) zijn aangeduid ten behoeve van zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Het zijn gebieden waarbinnen gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van het natuurlijk watersysteem (beken en kreken) en de daaraan gekoppelde natuur- en landschapswaarden. Deze doelstelling geldt als randvoorwaarde voor ontwikkelingen binnen deze gebieden. In deze gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken.

Noodzakelijke herstelmaatregelen vloeien voort uit de Europese Kaderrichtlijn Water en hebben betrekking op zowel de waterkwaliteit, de

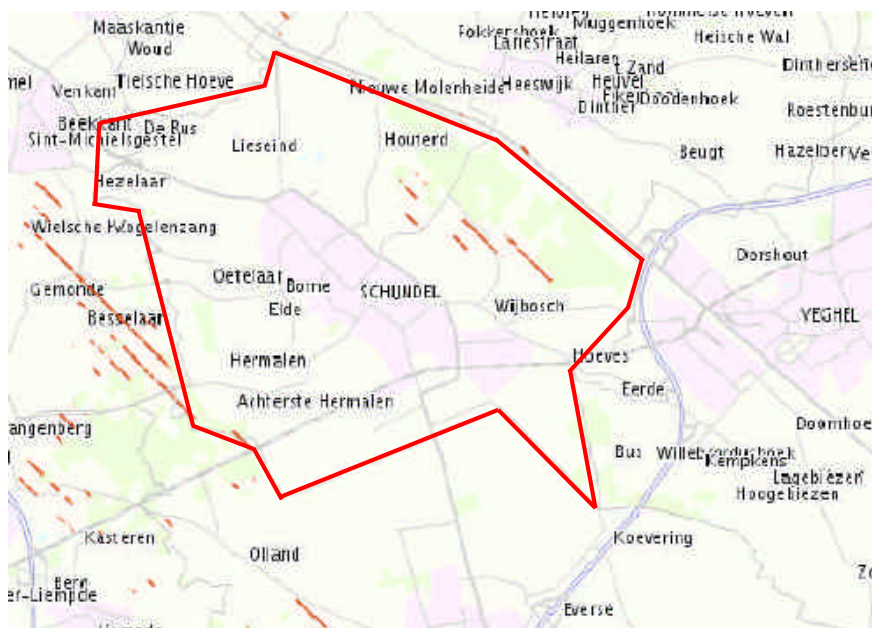
Om het beekherstel te realiseren zal de betreffende ruimte een strook van 25 meter aan weerszijden van de beek/waterloop moeten worden ingericht voor het watersysteem. Deze gronden zullen verworven moeten worden en dienen daarna als natuur aangemerkt te worden. Een groot deel van deze ruimte kan dan tevens worden benut voor waterberging. Eventuele verwerving van de gronden vindt overigens uitsluitend op vrijwillige basis plaats.



## Beheergebied EHS

Als onderdeel van de EHS zijn er zogenaamde “beheergebieden” van de ecologische hoofdstructuur aangewezen. Dit zijn de door de provincie begrensde gebieden in de ecologische hoofdstructuur gericht op agrarisch natuurbeheer. Het beleid in deze gebieden komt overeen met het beleid voor de groenblauwe mantel. Deze gebieden hebben derhalve dezelfde bescherming in het bestemmingsplan als de gebieden in de groenblauwe mantel.





Uitsnede kaart 'natuur en landschap' Verordening Ruimte met daarin weergegeven het beheersgebied EHS (rood gearceerd).

## 6.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorie neemt in toenemende mate een belangrijke rol in het ruimtelijk orderingsbeleid. Vanuit de Verordening Ruimte wordt aandacht besteed aan het aspect cultuurhistorie. Een aanzienlijk deel van het plangebied is aangeduid als cultuurhistorisch vlak. Het betreft de Rooische heide en een deel van de Vlagheide, Geelders, Lieseind en Wijboschbroek. Een bestemmingsplan moet, conform de VR, mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het gebied dienen.

Met de recente herziening van het vigerende bestemmingsplan in 2008 zijn cultuurhistorische elementen in het plangebied op de kaart gezet en beschermd. Deze cultuurhistorische waarden zijn door de Heemkundekring, het Natuur en Milieucentrum Schijndel (NMC) en de ZLTO kritisch bekeken. Hierdoor is een aantal van de in 2008 vastgelegde waarden komen te vervallen.

Daarbij is door SRE erfgoed beleid opgesteld. Onderdeel van het erfgoedbeleid is een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze kunnen worden onderverdeeld in:

- historische bouwkunst;
- historische stedenbouw;
- historische geografie;
- historisch groen;
- historische zichtrelaties;
- aardkundig waardevolle gebieden.

Op basis hiervan is een cultuurhistorische beleidskaart met punten, lijnen en vlakken opgesteld. Deze beleidskaart is nog niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied. Hiervoor is gekozen omdat (nog niet) exact duidelijk is welke waarden op welke locatie aanwezig zijn. Het is daarmee niet mogelijk om aan bouwactiviteiten of werkzaamheden concrete randvoorwaarden te verbinden.

Het nieuwe beleid dient nader uitgewerkt te worden, waarna het vervolgens middels een 'partiële herziening van het bestemmingsplan' verankerd wordt in het planologische regime. Vooralsnog worden echter de (gecontroleerde) waarden uit 2008 opnieuw opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan zijn losse elementen beschermd. Hierbij gaat het om:

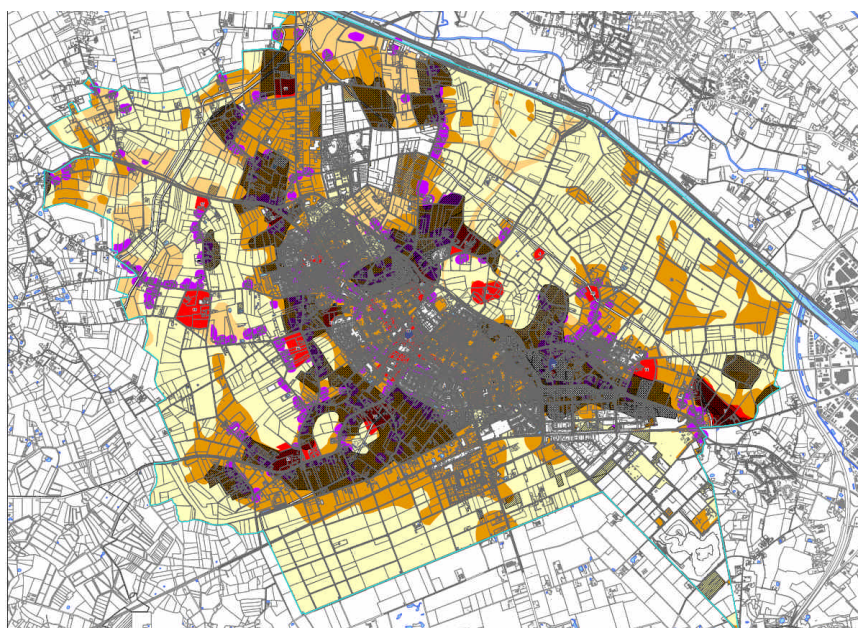
1. de historische verkavelingsstructuur en ontginningslijnen;
2. waardevolle landschapselementen;
3. onverharde wegen;
4. waardevolle heideontginningen.

Voorgaande elementen worden beschermd middels een Wro zone waaraan een omgevingsvergunningstelsel is gekoppeld.

### **6.3. Archeologie**

Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (omgevingsvergunningen en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Om een goede bestemmingsregeling op te nemen dient bepaald te worden waar archeologische waarden in de bodem worden verwacht. Dit gebeurt op basis van een archeologische verwachtingswaardenkaart. De gemeente Schijndel heeft door de milieudienst van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) in januari 2013 een archeologische verwachtingswaardenkaart (AWK) laten opstellen. Hieronder is een afbeelding van deze AWK opgenomen.



Afbeelding van de archeologische verwachtingswaardenkaart

Op de AWK zijn 9 verschillende soorten gebieden onderscheiden. Er zijn in de gemeente Schijndel 7 categorieën van gebieden met archeologische waarden, variërend van archeologische monumenten tot gebieden met een lage archeologische waarden. Daarnaast zijn er gebieden zonder archeologische waarden, mogelijk verstoorde locaties en esdekken aangeduid. Uit onderstaande tabel kan men aflezen wanneer er geen sprake is van een onderzoekspllicht.

| Bestemmingsplan-categorie | Waarde/verwachting archeologie     | Diepte bodemingreep (bij esdek) | Oppervlakte bodemingreep | Wanneer onderstaande regels van toepassing?                                             |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Cat. 1                    | Monument                           | > 30 cm                         | > 0 m <sup>2</sup>       | Indien dieper dan 30 cm én groter dan 0 m <sup>2</sup>                                  |
| Cat. 2                    | Archeologische waarden             | > 30 cm                         | > 100 m <sup>2</sup>     | Indien dieper dan 30 cm én groter dan 100 m <sup>2</sup>                                |
| Cat. 3                    | Hoge verwachting, historische kern | > 30 cm                         | > 250 m <sup>2</sup>     | Indien dieper dan 30 cm én groter dan 250 m <sup>2</sup>                                |
| Cat. 4                    | Hoge verwachting                   | > 30 (50) cm                    | > 500 m <sup>2</sup>     | Indien dieper dan 30 / 50 cm én groter dan 500 m <sup>2</sup>                           |
| Cat. 5                    | Middelhoge verwachting             | > 30 (50) cm                    | > 2500 m <sup>2</sup>    | Indien dieper dan 30 / 50 cm én groter dan 2500 m <sup>2</sup>                          |
| Cat. 6                    | Lage verwachting                   | > 40 cm                         | > 2,5 ha                 | Indien dieper dan 40 cm én groter dan 2,5 ha, maar alleen bij wijziging van bestemming! |

Tabel archeologie

De systematiek van het archeologiebeleid bepaalt dat er in gebieden met een hoge waarde eerder sprake is van een onderzoeksplicht dan in gebieden met een lage waarde. De diepte en oppervlakte van de verstoring, in combinatie met de waarde van de gronden, bepalen of er al dan niet sprake is van een onderzoeksplicht. Voor esdekken geldt dat er pas een onderzoeksplicht geldt bij diepere bodemingrepen, omdat deze hoger in het landschap liggen dan de overige gronden.



Voor mogelijk verstoorde gronden geldt dat, bij archeologisch vooronderzoek, eerst de mate van verstoring door middel van een verkennend booronderzoek moet worden vastgesteld.

De bovengenoemde archeologische verwachtingswaarden zijn omgezet in de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde – Archeologie 6. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de archeologische waarden beschermd via een ‘omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden’ (voorheen aanlegvergunning), die is gekoppeld aan de dubbelbestemming.

#### **6.4. Landschap**

Het landschap van Schijndel kent verscheidene landschappelijke kwaliteiten. Het gaat om bijvoorbeeld populierenlanen, beken, maar ook de verschijningsvorm van de akkers. Het is gewenst deze kwaliteiten ook in het nieuwe bestemmingsplan te beschermen. Concreet betreft het de volgende elementen:

1. waardevolle beek / beekrelict;
2. steilrand;
3. waardevolle laanbeplanting;
4. open akker.

Landschappelijke kenmerken worden in het vigerende bestemmingsplan reeds beschermd. De vigerende regeling is getoetst aan de praktijk en het provinciale en gemeentelijke beleid. Dit is op dezelfde wijze getoetst als de cultuurhistorische waarden in het landschap (paragraaf 6.2). Op basis hiervan is een nieuwe bestemmingsregeling voor de bescherming van landschappelijke waarden vastgesteld. Voorgaande betekent dat de landschappelijke waarden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. De verschillende waarden zijn op de plankaart aangeduid middels een Wro zone.

#### **6.5. Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen ‘aanlegvergunningen’)**

In gebieden met specifieke waarden wordt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning genoemd) vereist. Het doel van deze vergunningen is voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden geschaad als gevolg van bepaalde activiteiten. Onevenredigheid houdt in dat het belang van de ingreep (werk of werkzaamheid) wordt afgewogen tegen het belang van de te beschermen waarde.

Normale agrarische werkzaamheden zijn niet vergunningsplichtig.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een vergunning worden afgegeven door het bevoegd gezag. Bij het afgeven

wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Hierbij kan een ter zake deskundige worden gehoord.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om zo min mogelijk omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden op te nemen en de administratieve lasten zo veel mogelijk te beperken. Er worden alleen vergunningen opgenomen om aanwezige waarden te beschermen.

#### *Toetsingskader*

##### Waarden

Omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden zijn opgenomen ter bescherming van onder meer de volgende waarden:

1. ecologische en natuurwaarden;
2. landschappelijke waarden;
3. waterhuishoudkundige situatie;
4. landschapselementen;
5. cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
6. archeologie.

##### Belang Landbouw

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

##### Effecten van werken en werkzaamheden

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

## **6.6. Kwaliteitsverbetering landschap**

Wanneer ontwikkelingen in het buitengebied plaatsvinden wordt op basis van de Verordening Ruimte een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen, als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Deze investering kan verder gaan dan een landschappelijke inpassing. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing en/of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Op regionaal niveau (Brabant Noord-Oost) hebben de gemeenten dit beleid nader uitgewerkt. De uitkomst van het overleg met de provincie naar aanleiding van de regionale uitwerking van het beleid voor kwaliteitsverbetering heeft als basis gediend voor het bepalen van de bestemmingsregeling ten aanzien van de eis voor kwaliteitsverbetering.

### *Regionale afspraken*

Binnen de regio Brabant Noord-Oost zijn in januari 2013 afspraken gemaakt over de invulling van artikel 2.2 van de Verordening ruimte (kwaliteitsverbetering).

De afspraken hebben betrekking op:

- planmatige en niet-planmatige ontwikkelingen in het buitenstedelijk gebied;
- de basisinspanning;
- de methodiek;
- verantwoording en monitoring.

In het kader van de basisinspanning zijn afspraken gemaakt over het toepassingsbereik en in dat kader is een categorie-indeling overeengekomen. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen ingedeeld in categorie 1 hoeft geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie worden voorgeschreven. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 2 moet ten minste landschappelijke inpassing worden voorgeschreven, terwijl voor de categorie 3 ontwikkelingen een berekende kwaliteitsverbetering vereist is.

### *Bestemmingsplan Landelijk Gebied*

Voor voorliggend bestemmingsplan Landelijk Gebied betekent dit, dat in de regels van het bestemmingsplan voor de ruimtelijke ontwikkelingen ingedeeld in de categorieën 2 en 3, die binnenplannen of via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, de eisen van landschappelijke inpassing en berekende kwaliteitsverbetering in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De regionale afspraken betreffen eisen, die ten minste moeten worden opgelegd. Anderzijds zijn er al vanuit de regio zaken bekend, waarbij de berekende kwaliteitsverbetering door initiatiefnemers zoveel als mogelijk wordt beperkt tot landschappelijke inpassing.

In de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan artikel 2.2. Verordening ruimte en de regionale afspraken door in de regels van het bestemmingsplan:

- voor de ruimtelijke ontwikkelingen genoemd in categorie 2 landschappelijke inpassing als verplichting op te nemen in de vorm, dat het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een plan tot landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling;
- voor ruimtelijke ontwikkelingen genoemd in categorie 3 landschappelijke inpassing als verplichting op te nemen in de vorm, dat het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een plan tot landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling en de volgende bepalingen op te nemen: “de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied”.

#### *Categorieën*

De nadere uitvoering/toepassing van de bepalingen over (berekende) kwaliteitsverbetering zal worden vastgelegd in een beleidsplan, waarin ook de methodiek voor de berekening zal worden opgenomen. Hieronder worden de verschillende categorieën kort toegelicht.

#### *Categorie 2; alleen landschappelijke inpassing nodig*

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m<sup>2</sup>;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte:  
vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha;

- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte, vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha.

Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig

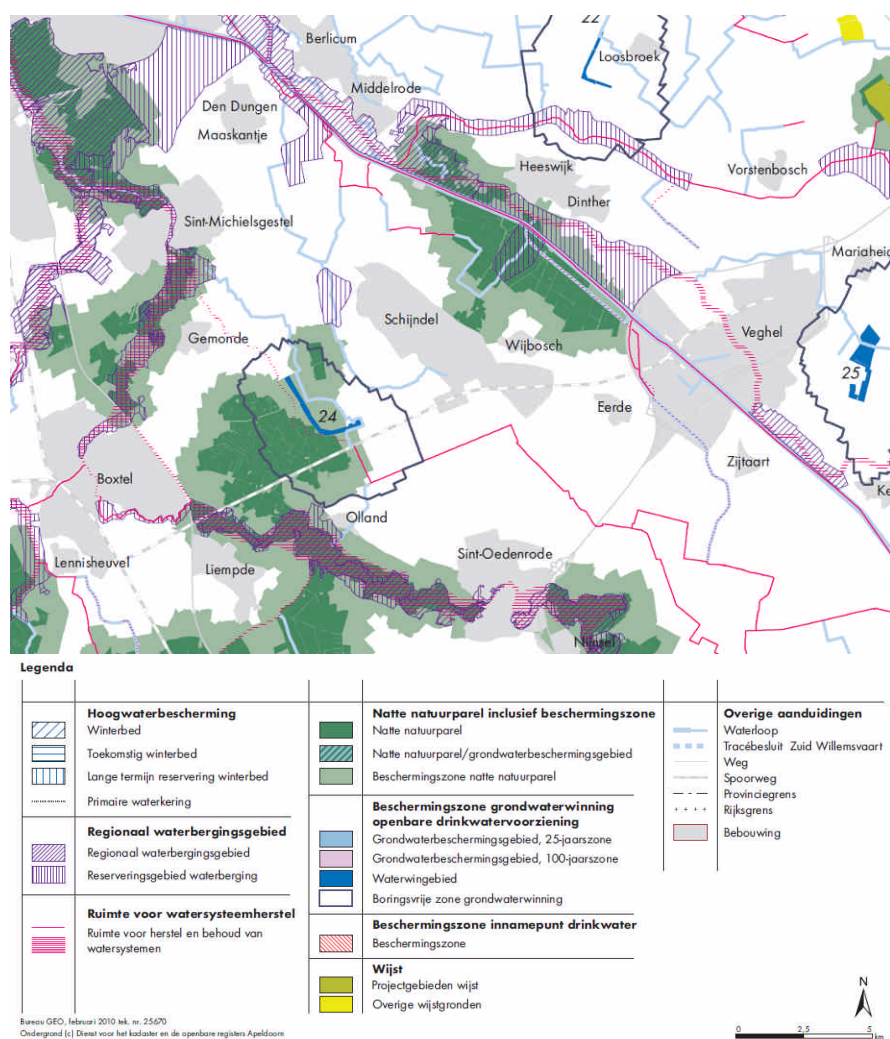
- omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.;
- wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1000 m<sup>2</sup>), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal vierkante meters bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een burgerwoning (sloop-bonusregeling);
- realiseren van een woning op basis van artikel 11.4, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking (BiO-woning);
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- wijzigen ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroten aantal vierkante meters bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

## 7. WATER

### 7.1. Beleid

#### *Provinciaal Waterplan*

In het waterplan is het provinciaal waterbeleid uitgewerkt onder andere voor wat betreft het grondwaterbeheer. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk, de waterschappen en gemeente Schijndel, geldig tot eind 2015.



Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan



Vanuit het waterplan zijn de volgende thema's relevant voor het buitengebied van Schijndel:

- Ecologische verbindingszone;
- Natte Natuurparels (Wijboschbroek en Elderbroek);
- Beschermingszone Natte Natuurparel;
- Reserveringsgebieden waterberging;
- Grondwaterbeschermingsgebied.

Het ruimtelijk relevante beleid voor deze zones is vastgelegd in de Verordening Ruimte zoals besproken in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

#### *Waterbeheerplannen*

De waterschappen Aa en Maas en Waterschap de Dommel hebben waterbeheerplannen opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2010-2015 zijn beschreven. De plannen zijn afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- droge voeten: waterbergingsgebieden;
- voldoende water: gewenste grond- en oppervlakteregime;
- natuurlijk water: Europese Kaderrichtlijn Water en de functies; 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- schoon water: beheer afvalwater;
- schone waterbodem;
- mooi water: recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De thema's die door het waterschap Aa en Maas benoemt zijn:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water en;
- natuurlijk en recreatief water.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale waterplan en in de Verordening Ruimte. Vanuit de waterschappen wordt wel nadrukkelijker aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is er door het waterschap een handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' opgesteld dat ingaat op de rol van water bij een toename van verstening.

#### *Gemeentelijk waterplan*

Het waterplan heeft de status van (kaderstellend) beleidsplan. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn "hard" te noemen. Het waterplan kan daarom gezien worden als parapluplan. Het plan kent geen directe planologische

doorwerking. De geformuleerde doelstellingen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen (o.a. watertoets).

Zowel voor de kernrandzone als het agrarisch gebied en de natuurgebieden zijn streefbeelden voor de waterhuishouding opgesteld:

- streefbeeld Kernrandzone: "Ruimte voor schoon water uit de kern met een recreatieve (hoge belevingswaarde) en natuurlijke functie";
- streefbeeld Agrarisch gebied: "Peilbeheer en inrichting van het watersysteem afgestemd op agrarisch gebruik en een ecologische verbindingszone langs de Dungense/Schijndelseloop en Molenheideloop";
- streefbeeld Wijboschbroek, Elderbroek en De Geelders: "Peilbeheer en inrichting van het watersysteem afgestemd op natte natuurwaarden".

## **7.2. Overleg**

Met het waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas is gedurende de bestemmingsplanprocedure overleg gevoerd. Het bestemmingsplan is aan de waterschappen voorgelegd ten behoeve van een watertoets. Op basis van de ingekomen reactie is het plan op onderdelen aangepast.

## **7.3. Watersysteem en waterketen**

### *Oppervlaktewatersysteem*

De waterlopen stromen min of meer van het zuidoosten naar het noord(west)en. Voorbeelden daarvan zijn de Biezen Loop, Molenheideloop, Dungense Loop en de Schijndelseloop. Op de Schijndelseloop na komen al deze waterlopen via een sifon onder de Zuid-Willemsvaart door uit in de Aa. De Schijndelseloop mondt bij sluis Schijndel uit in de Zuid-Willemsvaart. Hier bestaat de mogelijkheid water uit de Zuid- Willemsvaart in te laten in de Schijndelseloop, wat sporadisch gebeurt.

Tussen de Schijndelseloop en de Beeksche Waterloop is de waterscheiding tussen het stroomgebieden van de Aa en de Dommel gelegen. Dit betekent dat het water dat door de waterlopen ten noordoosten van de Schijndelseloop stroomt, uitkomt in de Aa en water dat door de Beeksche Waterloop stroomt, uitkomt in de Dommel.

De Zuid-Willemsvaart vormt de noordelijke grens van de gemeente en is gelegen in het beekdal van de Aa. Hierdoor wordt de natuurlijke werking van het watersysteem in het Aa dal negatief beïnvloed.

### *Grondwatersysteem*

De Aa en de Zuid-Willemsvaart geven een kweldruk richting het Wijboschbroek, waardoor hier de hoogste grondwaterstanden binnen de gemeente zijn te vinden. Langs de waterlopen treedt lokaal kwel op. De hoger gelegen delen tussen de waterlopen kenmerken zich door een

intermediaire zone, waarvan uit ervaring bekend is dat meestal infiltratie optreedt. De kern Schijndel is dus op een infiltratiezone gebouwd. Hemelwater dat hier infiltreert, stroomt in noordwestelijke richting (de stroming van zowel het freatische grondwater als het grondwater uit het eerste watervoerende pakket is noordwestelijk) en komt gedeeltelijk langs de waterlopen en in het Wijboschbroek als kwelwater weer aan het oppervlak.

#### *Waterketen*

In het plangebied is een waterwingebied aanwezig en is een boringsvrije zone aangewezen. Deze gebieden zijn van belang voor de waterketen waarbij schoon drinkwater wordt aangeleverd. Het afvalwater vanuit de kernen wordt afgevoerd naar de hoofdgemalen Schijndel en Duin, waarna het afvalwater via een persleiding naar zuivering in Dinther wordt verpompt. Voor de afvoer van afvalwater vanuit het buitengebied is drukriolering aangelegd en op een 27-tal locaties IBA's (individuele Behandeling van Afvalwater).

#### **7.4. Water in het bestemmingsplan**

Op basis van een advies van de twee waterschappen De Dommel en Aa en Maas, is de volgende vertaling van het gebiedsgerichte beleid in het bestemmingsplan opgenomen:

- leggerwatergangen zijn als 'Water' bestemd;
- de natte natuurplekels Wijboschbroek en Elderbroek en bijbehorende beschermingszone zijn via een dubbelbestemming 'Waarde-Attentiegebied EHS' opgenomen;
- de bestaande Ecologische Verbindingszone (EVZ) langs de Beeksche waterloop is bestemd en de realisatie in het zoekgebied EVZ is mogelijk gemaakt;
- het grondwaterbeschermingsgebied is bestemd;
- het rioolgemaal en de riooltransportleiding zijn bestemd.
- In de regels zijn, waar ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden die gepaard gaan met een vergroting van het verhard oppervlak, voorwaarden opgenomen ten behoeve van het 'hydrologisch neutraal ontwikkelen';
- waterbergingsgebieden ten behoeve van de opvang van afgekoppeld regenwater in de regio zijn aangeduid;
- de boringsvrije zone: de ruimtelijke relevantie en daarmee de noodzaak tot het opnemen van de boringsvrije zone in het bestemmingsplan ontbreekt. De zone en meer specifiek de afschermdende kleilaag in de bodem wordt al afdoende beschermd via de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant.

## **8. MILIEU**

### **8.1. Milieu algemeen**

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is conserverend van aard. Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan beperkt in nieuwe ontwikkelingen in directe zin. Het bestemmingsplan voorziet wel in een aantal ontwikkelingen door middel van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels, of wijzigingsprocedure (zoals vergroting van bouwvlakken etc.). Alvorens deze procedures kunnen worden geëffectueerd dient altijd door middel van onderzoek te worden aangetoond dat aan de vereiste (milieu)randvoorwaarden wordt voldaan en anderen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Om conflictsituaties met functies in de omgeving te voorkomen wordt in het bestemmingsplan en bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht besteed aan de diverse milieuaspecten. Voor dit bestemmingsplan zijn onder meer de volgende milieuaspecten relevant:

- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- geur;
- ammoniak.

Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving vastgesteld, toch is ook sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingskeuze aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

Als uitgangspunt voor het bestemmingsplan geldt dat geen strijdigheden bestaan met de normen uit de betrokken miliewetten waaronder de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet geurhinder en veehouderij, het Besluit Externe Veiligheid en de Wet Ammoniak en veehouderij.

### **8.2. Plan-MER**

Op basis van Europese regelgeving dient sinds september 2006 bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen en programma's het milieu een volwaardige plaats te worden gegeven met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. Hiertoe dienen milieudoelstellingen integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces te worden meegewogen, waardoor milieubelangen volwaardig kunnen worden afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

Een plan-MER is een Milieu Effecten Rapportage, waarin bepaald kan worden welke milieueffecten kunnen plaatsvinden op mogelijk te maken ontwikkelingen binnen het vast te stellen plan. Binnen de Wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet is bepaald wanneer een plan-MER verplicht is.

Als een plan kaders biedt voor MER-beoordelingsplichtige activiteiten of als niet is uit te sluiten dat de geboden ontwikkelingsmogelijkheden significante gevolgen voor de natuur kunnen hebben is een plan-MER een vereiste.

Het gaat hierbij bijvoorbeeld om geboden ontwikkelingsmogelijkheden aan veehouderijen waarbij een omgevingsvergunning activiteit Milieu voor omschakeling of uitbreiding vanaf bepaalde grenzen MER-(beoordelings)plichtig is en de mogelijke effecten op nabijgelegen Natura2000-gebieden vanwege de ammoniakemissie.

Voor onderhavig plan wordt een plan-MER opgesteld, die als externe bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Met het opstellen van de plan-MER wordt beoogd om de milieuruimte te bepalen, die in het plangebied aanwezig is (bv. voor uitbreiding agrarische bedrijven). Op basis van de plan-MER zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen afgestemd op de draagkracht van omliggende Natura2000-gebieden.

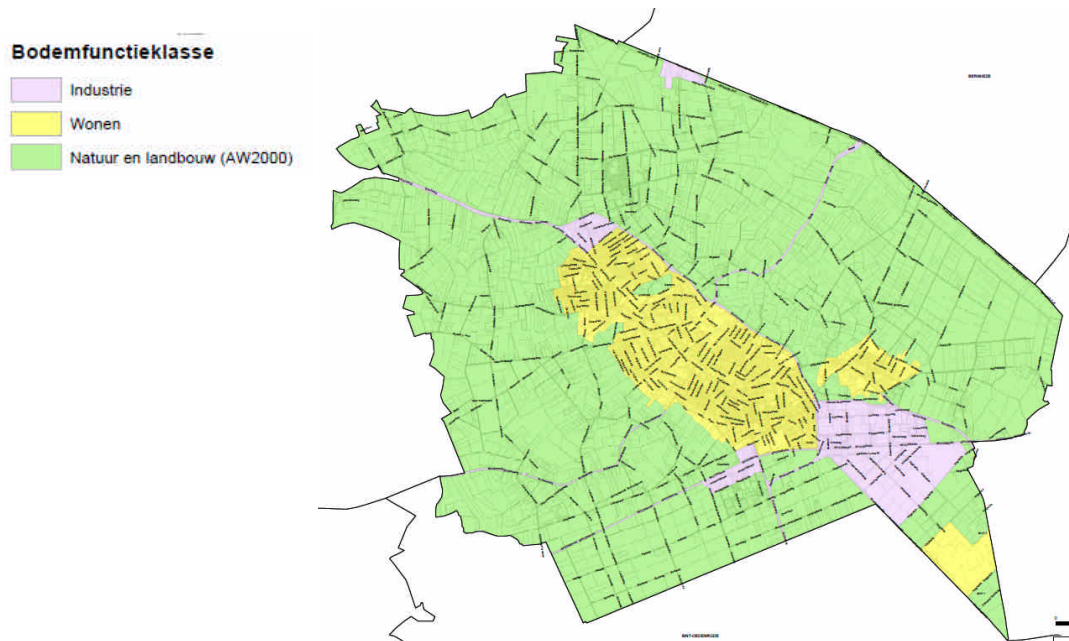
### **8.3. Bodem**

In het bestemmingsplan wordt de bodemkwaliteit binnen het plangebied beschreven. De reden hiervoor is dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie(s).

#### *Beschikbare bodemonderzoeksgegevens*

Voor het plangebied is door Tauw een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart maakt onderdeel uit van de Bodemkwaliteitskaart regio Noordoost Brabant, welke behoort tot de Nota bodembeleid regio Noordoost Brabant. In voorliggende paragraaf is een uitsnede opgenomen van de bodemfunctieklassenkaart.

Uit de kaart blijkt dat de bodem in het buitengebied van de gemeente Schijndel overwegend tot de klasse Natuur en Landbouw behoort. Dit is het schoonste bodemtype met de minste verontreinigingen. Een gedeelte van Vlagheide is aangemerkt als bodemfunctie Wonen. Dit is de locatie van de voormalige vuilstort. Dit is, na de klasse Natuur en Landbouw, de schoonste bodemklasse.



Uitsnede van de bodemfunctieklassenkaart Noordoost Brabant

#### *Bodembedreigende activiteiten*

Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente Schijndel. Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig, voornamelijk agrarische bedrijven. Niet uitgesloten wordt dat op deze bedrijfsterreinen bodemverontreiniging aanwezig kan zijn als gevolg van de activiteiten. Echter, dergelijke verontreinigingen zullen beperkt van omvang zijn. De invloed van de bedrijfsactiviteiten op de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied is beperkt. Er zijn binnen het plangebied geen voormalige grootschalige (industriële) bedrijfsactiviteiten bekend die van invloed kunnen zijn geweest op de bodemkwaliteit in het plangebied. Wel is er in het gebied een voormalige vuilstort gesitueerd.

#### *Conclusie*

Op grond van bovengenoemde bodemkwaliteitgegevens wordt aangenomen dat de bodem binnen het plangebied in het algemeen niet tot licht is verontreinigd. Aangenomen kan worden dat de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de bestemmingen.

Het is mogelijk dat de bodem binnen het plangebied plaatselijk verontreinigd is geraakt als gevolg van bedrijfsactiviteiten. Gelet op de activiteiten binnen het plangebied zullen dergelijke verontreinigingen beperkt van omvang zijn. Verder is binnen het plangebied een voormalige stortlocatie aanwezig. Deze locatie is verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Indien in de toekomst op terreinen binnen het plangebied herontwikkeling, bestemmingswijziging en/of grondverzet plaats zal vinden, is maatwerk door middel van bodemonderzoek noodzakelijk. Bodemonderzoek zal dan moeten uitwijzen of de bodemkwaliteit op het terrein geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik, of dat er bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.



#### **8.4. Geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet regelt de toegestane geurhinder op geurgevoelige objecten en de minimaal te hanteren afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een geurverordening opstellen waarin zij - binnen bepaalde wettelijke marges - hun eigen geurnormen stellen. Een gemeente die eigen geurbeleid wil voeren, moet daarvoor de huidige geursituatie in kaart brengen en een gebiedsvisie opstellen.

Nieuwe ontwikkelingen (met name uitbreiding van agrarische bedrijven, maar bijvoorbeeld ook realisering van nieuwe geurgevoelige objecten door woningsplitsing), mogen er niet toe leiden dat er vanuit het aspect geur een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat gaat ontstaan. Hiervoor dient beoordeeld te worden of wordt voldaan aan de normen en afstanden uit de Wgv (individueel en cumulatief).

In de plan-MER wordt nader inzicht geboden in de aanwezige milieugebruiksruimte en de effecten van dit bestemmingsplan op het aspect geur.

#### **8.5. Ammoniak**

Het Nederlandse ammoniakbeleid berust op twee sporen. Het eerste spoor is het gebiedsgerichte spoor. Dit spoor houdt onder andere in dat maatregelen rond ammoniakgevoelige natuurgebieden moeten worden genomen. Een belangrijke maatregel is de zonering van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Op grond van die wet moeten de provincies de meest kwetsbare natuurgebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur (de zogenaamde zeer kwetsbare gebieden) aanwijzen. In deze zeer kwetsbare gebieden, die gelegen zijn binnen de EHS, en een zone daaromheen gelden beperkingen voor de milieuvergunningverlening aan bedrijven.

In de Nota Ruimte is vastgelegd dat met deze uitgangspunten ook bij ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden: "In aanvulling op het generieke ammoniakemissiebeleid worden de meest kwetsbare natuurgebieden door middel van zonering extra beschermd. Daarbij is "nieuwvestiging" van veehouderijen niet toegestaan en is uitbreiding van veehouderijen alleen onder strikte voorwaarden mogelijk (binnen het emissieplafond van de veehouderij)".

Naast de Wav is ook de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Voor activiteiten (waar veehouderijen ook onder vallen) rond beschermde natuurmonumenten en aangewezen vogel- en habitatrictlijngebieden geldt namelijk een vergunningplicht op grond van de

Natuurbeschermingswet, om schade aan de betreffende gebieden te voorkomen.

Het tweede spoor is het generieke spoor. Door middel van het besluit Huisvesting gelden emissie-eisen voor alle stallen. Op den duur zullen alle stallen emissie-arm moeten worden uitgevoerd, voor zover de techniek daarvoor beschikbaar is. Daarnaast zijn er regels voor het emissiearm uitrijden van mest en voor het afdekken van mestbassins. Dit generieke spoor is gericht op het terugdringen van de achtergronddepositie van ammoniak en is voor ruimtelijke ordening minder relevant.

In de plan-MER zal nader inzicht worden geboden in de aanwezige milieugebruiksruimte en de effecten van dit bestemmingsplan op de ammoniakuitstoot.

## **8.6. Geluid**

De Wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

Geluid kan een belasting van het woon-, werk-, recreatie- en leefklimaat van de mens met zich meebrengen. Als geluidsgevoelige bestemmingen gelden in ieder geval woningen en woonwagenlocaties, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. In de natuur zijn met name zoogdieren gevoelig voor verstoring door geluid. Binnen de geldende geluidszoneringen is in principe geen plaats voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Aangezien dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zijn nieuwe geluidgevoelige functies niet rechtstreeks mogelijk.

### *Wegverkeerslawaaï*

Voor wegverkeer geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Langs iedere weg is van rechtswege een zone gelegen, tenzij er sprake is van een woonerf of een 30 km/h zone. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken. De wegen in het buitengebied zijn provinciale wegen en ontsluitingswegen met 1 of 2 rijstroken, waarvoor in het buitengebied een zonebreedte van 250 meter geldt.

## **8.7. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit

2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde). Na vaststelling van het NSL zal deze grens worden verruimd naar 3%.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

- minder dan 500 (1%) en 1500 (3%) woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
- minder dan 1000 (1%) en 3000 (3%) woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De Regeling Nibm noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen, die per definitie 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw.
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen.

- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare (1% criterium) respectievelijk 2 hectare (3% criterium).
- kinderboerderijen.

In het bestemmingsplan is, middels een wijzigingsbevoegdheid, op beperkte schaal ruimte gegeven aan uitbreiding van bouwvlakken van agrarische bedrijven. De bijdrage van deze uitbreiding aan de verslechtering van de luchtkwaliteit zal zeer beperkt zijn. Het is dan ook aannemelijk dat de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet leidt tot een overschrijding van grenswaarden, dan wel niet 'in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Grotere uitbreidingen van agrarische bedrijven bij wijziging worden alvorens gerealiseerd te kunnen worden getoetst op het aspect luchtkwaliteit.

## **8.8. Externe veiligheid**

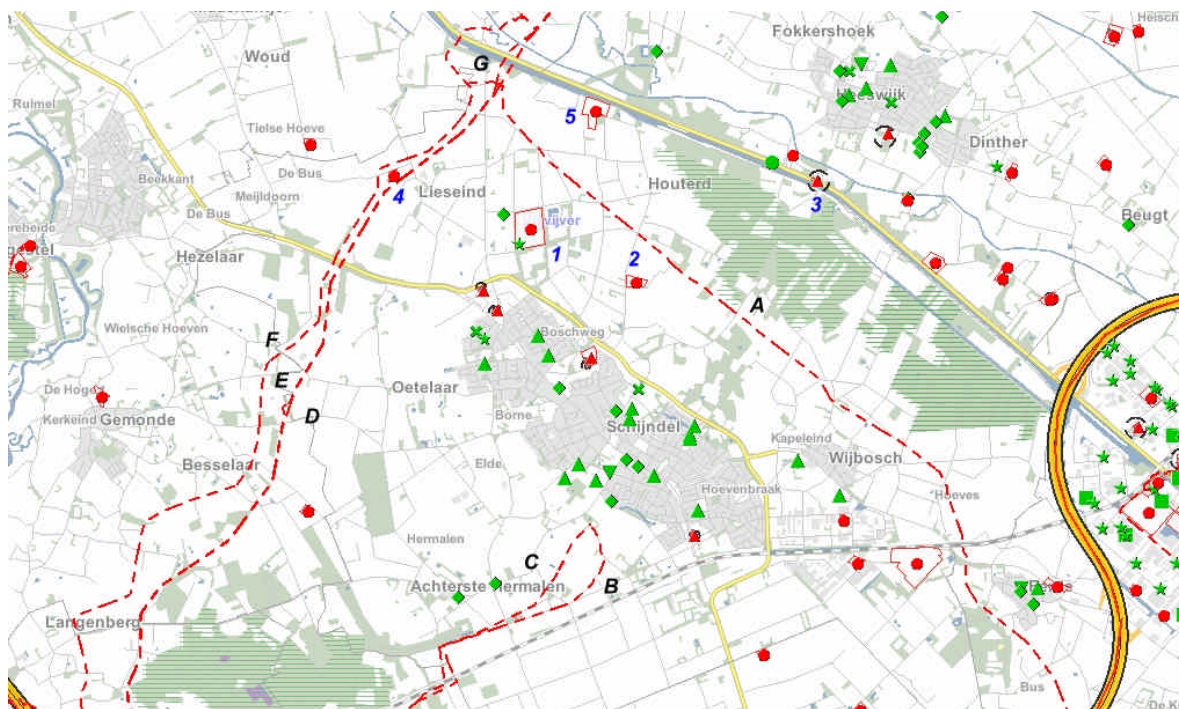
### *Beoordelingskader*

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering. Het gaat in de eerste plaats om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden. In de tweede plaats gaat het over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, ofwel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent aanwezig te zijn.

Voor transportassen zijn de regels vastgelegd in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS)', voor buisleidingen in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB)' en voor bedrijven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)'. Alle drie de besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm, maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het omgevingsbesluit.

### Planbeoordeling

In de omgeving van het plan vinden activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Het plan is conserverend van aard. In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart

In de afbeelding zijn 5 bedrijven aangeduid die relevant zijn. De bedrijven zijn in de volgende tabel opgenomen. Eventuele andere bedrijven liggen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

|   | Bedrijf                            | Adres                | Bevi         | PR 10-6/jr   |
|---|------------------------------------|----------------------|--------------|--------------|
| 1 | Resort Molenheide                  | Vijverweg 1          | Nee, propaan | 15 m, o.e.t. |
| 2 | Van Alebeek                        | Houterdsedijk 7      | Nee, propaan | 15 m o.e.t.  |
| 3 | LPG Stoker <sup>6</sup>            | Kanaaldijk Noord 34  | Ja, LPG      | 110 m.       |
| 4 | Smulders <sup>7</sup>              | Woudseweg 13         | Nee, propaan | 10 m o.e.t.  |
| 5 | Houtind.<br>Schijndel <sup>8</sup> | Nieuwe Molenheide 19 | Nee, hout    | n.v.t.       |

o.e.t. op eigen terrein

Alleen ten gevolge van het LPG-tankstation Stoker in de gemeente Bernheze, ligt er een 10-6/jr prcontour binnen het plangebied.

<sup>6</sup> Dit bedrijf is in de gemeente Bernheze gelegen, maar de risicocontour kent overlap met de gemeente Schijndel. De contour overlapt geen relevante objecten.

<sup>7</sup> Bedrijf ligt niet binnen bestemmingsplan.

<sup>8</sup> Bedrijf ligt niet binnen bestemmingsplan.

### Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen met vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Binnen het plangebied liggen een aantal van zulke planologisch relevante leidingen (zie uitsnede risicokaart). In onderstaande tabel zijn de relevante kenmerken van deze leidingen weergegeven.

|   | Leiding  | Diameter | Druk (bar) | Afstand PR<br>10 <sup>-6</sup> Contour<br>(m) | Afstand<br>invloedsgebied |
|---|----------|----------|------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| A | A-521    | 36 inch  | 66,2 bar   | Nihil                                         | 430 m                     |
| B | Z-544-03 | 4 inch   | 40 bar     | Nihil                                         | 45 m                      |
| C | Z-544-04 | 4 inch   | 40 bar     | Nihil                                         | 70 m                      |
| D | A-525    | 36 inch  | 66,2 bar   | Nihil                                         | 430 m                     |
| E | A-526    | 42 inch  | 66,2 bar   | Nihil                                         | 460 m                     |
| F | A-527    | 42 inch  | 66,2 bar   | Nihil                                         | 460 m                     |
| G | A-527-11 | 30 inch  | 66,2 bar   | Nihil                                         | 380 m                     |

Tabel met de eigenschappen van de aanwezige gasleidingen

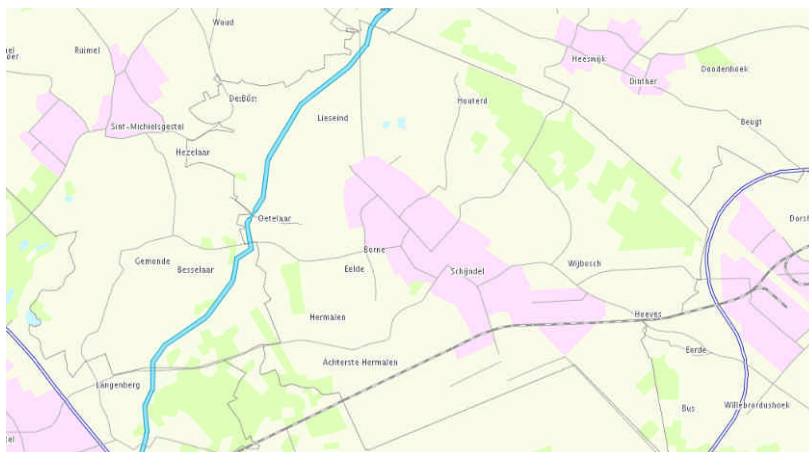
Uit de tabel blijkt dat er geen 10<sup>-6</sup>/jr pr-contour van de verschillende leidingen bestaat binnen het bestemmingsplan. Binnen het invloedsgebied van de leidingen zullen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Voor het gasontvangststation is een bouwvlak opgenomen voor de aanwezige gebouwen. Rondom de gebouwen geldt een veiligheidszone van 15 meter, waarbinnen geen (nieuwe) kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden.

### Structuurvisie buisleidingen

Het doel van de Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het hart van deze Structuurvisie is de visiekaart. Op de visiekaart heeft het Rijk aangegeven waar het ruimte wil vrijhouden voor de nieuwe tracés van transportbuisleidingen voor aardgas, olie(producten) en chemicaliën. Door onderhavig plangebied zal één nieuwe leiding worden aangelegd. Onderstaande afbeelding geeft de (indicatieve) ligging van de leiding weer.



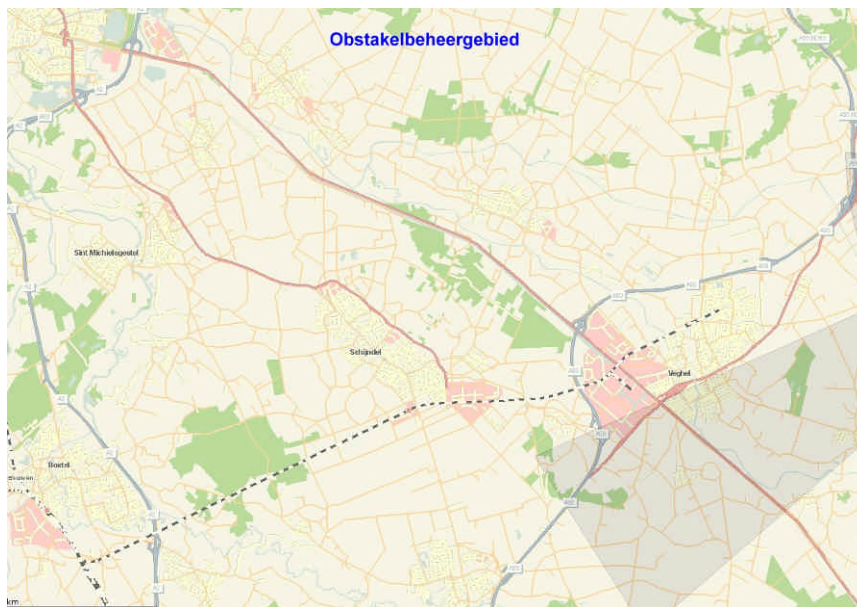


Uitsnede kaart Structuurvisie Buisleidingen. De blauwe lijn verbeeldt de nieuwe leiding

### 8.9. Veiligheidszone vliegbasis Volkel

Als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is een gedeelte van de gemeente Schijndel gelegen onder het radarverstoringsgebied van een radar op de vliegbasis Volkel. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen de radar van het vliegveld verstoren.

Daarnaast is voor het vliegveld de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) vastgelegd. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Enkel het radarverstoringsgebied is van belang voor de gemeente Schijndel.



Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) vliegbasis Volkel

Binnen het radarverstoringsgebied mogen geen gebouwen en (tijdelijke) bouwwerken worden opgericht hoger dan 113 meter. Door de beperkte oppervlakte van het gedeelte van het radarverstoringsgebied dat op het grondgebied van de gemeente Schijndel ligt en doordat er geen concrete

ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden, is het gebied niet opgenomen op de verbeelding en/of in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

### **8.10. Milieu en veehouderij**

Voorgaande milieuaspecten zijn van toepassing op alle nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan en onderdeel van alle in het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. De voorwaarden hebben met name betrekking op de agrarische sector. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de relevante wet- en regelgeving op veehouderijen (inclusief voorgaande).

Ten tijde dat een agrarische bedrijf wenst uit te breiden zijn er verschillende voorwaarden die moeten worden vervuld. Het plan dient:

- te passen binnen het geldende bestemmingsplan;
- te voldoen aan de Wabo, door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu (hierbij wordt getoetst of gevolgen van de totale inrichting binnen de normen blijft; Bijvoorbeeld qua ammoniak, geur, lucht, geluid, bodem, energie, afvalstoffen);
- te voldoen aan de maximale emissiewaarden uit het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij, hetgeen betekent dat (over het algemeen) emissiereducerende stalsystemen moeten worden toegepast;
- voor elke veehouderij is een Natuurbeschermingswet-vergunning noodzakelijk. Hierbij wordt getoetst of de stikstofdepositie van het bedrijf significant negatieve effecten heeft op omliggende Natura2000-gebieden;
- te voldoen aan de provinciale stikstofverordening. Deze bepaalt dat de ammoniakemissie en stikstofdepositie over geheel Noord-Brabant niet mag toenemen. Indien één bedrijf wenst uit te breiden dient aangetoond te worden dat de emissie ter plaatse niet toeneemt, of de rechten van stoppende bedrijven dienen opgekocht te worden (saldering). Bij nieuwbouw gelden emissie-reducerende eisen die verder gaan dan op grond van het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij noodzakelijk is. Daarbij mag de depositie op Natura2000-gebieden niet toenemen;
- te voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderijen. Dit betekent dat omliggende geurgevoelige objecten (zoals burgerwoningen) tot een bepaalde grens aan geurhinder blootgesteld mogen worden. Indien deze grens overschreden wordt kunnen zelfs binnen het bouwvlak geen nieuwe dierenverblijven opgericht worden.

### *Werkwijze bij aanvraag omgevingsvergunning*

Wanneer er in Schijndel een 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen' voor een stal wordt aangevraagd, spelen natuurlijk ook milieu-aspecten een rol. Er kunnen zich drie situaties voordoen:

1. Er is ook een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig. Deze activiteit is onlosmakelijk verbonden met de bouwactiviteit en moet daarom gelijktijdig aangevraagd worden. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is dan aan de orde. Er volgt één besluit. Weigering op milieugronden betekent dus dat er ook geen vergunning is voor het bouwen. Voorafgaand aan de aanvraag bij de gemeente moet bij de provincie ook een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd worden. Is dit niet gebeurd dan haakt de Natuurbeschermingswet (Nbw) aan bij de gemeentelijke vergunningprocedure en zal er een verklaring van geen bedenkingen gevraagd moeten worden bij de provincie. Daarnaast speelt ook de 'Verordening stikstof en Natura2000' van de provincie een rol. Hoewel dit geen toetsingskader is in de vergunningprocedure wordt ambtelijk wel beoordeeld of met de nieuwbouw voldaan wordt aan de emissiereductie-eisen uit deze verordening. Is dit niet het geval dan wordt de aanvrager hiervan in kennis gesteld. In het algemeen leidt dit tot intrekking/aanpassing van de aanvraag;
2. Het bedrijf is niet "milieuvergunningplichtig" maar valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Gelijktijdig met de bouwaanvraag (of eerder) zal dan een melding ingediend moeten worden. De "bouwvergunning" kan echter niet geweigerd worden op milieugronden. Een melding moet in principe geaccepteerd worden indien deze voldoet aan de indieningsvereisten. Indien echter duidelijk is dat de gewenste bedrijfssituatie niet mogelijk is op grond van de voorschriften van het Activiteitenbesluit of de 'Verordening stikstof en Natura2000' dan wordt ook hier contact gezocht met de aanvrager, en in overleg de vergunningaanvraag en de melding ingetrokken/aangepast. De Natuurbeschermingswet haakt niet aan, dus voor de gemeente is het niet relevant of de Nbw-vergunning al wel of niet is aangevraagd. Wel wordt indirect aan de bepalingen uit de Nbw voldaan, omdat in de 'Verordening stikstof en Natura2000' is bepaald dat de depositie op Natura2000-gebieden niet mag toenemen;
3. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit maar moet naast een melding ook een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) aanvragen. Deze OBM is ook weer onlosmakelijk verbonden met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en moet dus gelijktijdig aangevraagd worden. De reguliere procedure is van toepassing. Weigering van de OBM betekent dat er ook geen vergunning voor het bouwen is. De

Natuurbeschermingswet haakt niet aan bij de OBM zodat ook hier niet relevant is of van te voren een Nbw-vergunning is aangevraagd. De reductie eisen uit de Verordening stikstof en Natura2000 kunnen wel weer aanleiding zijn om in overleg te treden met de aanvrager indien de gewenste staluitvoering hier niet aan voldoet, en verlening van de vergunning daarmee weinig zinvol is. Ook hier wordt indirect uit de bepalingen uit de Nbw voldaan, omdat in de 'Verordening stikstof en Natura2000' is bepaald dat de depositie op Natura2000-gebieden niet mag toenemen.

#### *Vergroting van bouwvlakken*

Het vergroten van bouwvlakken is in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied alleen onder voorwaarden toegestaan. Onderdeel van de voorwaarden is dat aangetoond dient te worden dat de depositie op Natura2000-gebieden niet toeneemt. Dit sluit expliciet aan op de doelstellingen vanuit de Natuurbeschermingswet en het milieueffectenrapport, welke hiermee extra verankerd worden in het bestemmingsplan.

## 9. UITVOERBAARHEID

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

### 1. *Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is onder meer door een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

### 2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring worden ondersteund door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

### 3. *Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. De gemeente heeft getracht om in haar buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc. Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

### 4. *Actief handhavingsbeleid.*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het buitengebied. Daarnaast moeten

adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties.

### **9.1. Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving**

Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

### **9.2. Financiële uitvoerbaarheid**

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12 Wro, eerste en tweede lid is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Buitengebied is geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal aanwezig is. Aan het bestemmingsplan buitengebied hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

De in het buitengebied aan de orde zijnde ontwikkelingen, mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van functiewijzigingen dan wel uitbreidingen betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.



## 10. JURIDISCHE TOELICHTING

### 10.1. Algemeen

#### *Vergelijkbare bestemmingsplannen*

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

#### *Bestemmingen*

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Dit bestemmingsplan bevat ook dubbelbestemmingen. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

#### *Verbeelding*

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

In voorliggend geval is de analoge verbeelding gesplitst in twee kaarten om de leesbaarheid te vergroten. Er is een verbeelding gemaakt met alle bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen en er is een kaart opgesteld waarop de archeologische verwachtingswaarden en de reconstructiezones zijn verwerkt.

## **10.2. Bestemmingsregeling**

### *Opzet regels*

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

### *Flexibiliteitsregels*

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels

mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

## **Wijze van toetsen**

### *Onevenredige aantasting*

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) en omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden wordt regelmatig aangegeven dat “geen onevenredige aantasting” van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

#### Voorbeeld

Het kappen van 20 bomen zal binnen een landschappelijk waardevol gebied waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

### *Afweging van belangen*

Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheid kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

### *Noodzakelijk*

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van ‘noodzakelijkheid’ gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwvlakvergroting /-verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwvlak zelf nog voldoende ruimte aanwezig is om de activiteiten te ontwikkelen. Noodzaak is evenmin aan de orde indien de agrariër een groter bouwvlak wenst omdat hij de hoeveelheid bijgebouwen ten behoeve van zijn bedrijfswoning wenst uit te breiden. Dit heeft namelijk geen betrekking op het bedrijfsmatige aspect dat gediend moet worden.

#### *Regeling bestemmingen*

Voor de inhoudelijke regeling van de (gebieds)bestemmingen wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting. Daar wordt ingegaan op hoe de voorkomende gebieden en functies binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn bestemd en welke mogelijkheden en beperkingen zijn opgenomen.

## **11. PROCEDURE**

### **11.1. Voorontwerp**

Het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft in het kader van de inspraak met ingang van 19 oktober 2012 tot en met 29 november 2012 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het plan via de gemeentelijke website digitaal raadpleegbaar. Daarnaast is het plan toegezonden aan diverse vooroverleginstanties.

### **11.2. Vooroverleg**

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg, hebben de volgende partijen een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap AA en Maas en Waterschap de Dommel;
- Ministerie van Defensie;
- N.V. Nederlandsche Gasunie;
- ZLTO afdeling Schijndel.

De verschillende reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraak en vooroverleg, welke als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. In deze nota is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reacties.

### **11.3. Inspraak**

In de voorontwerpfase zijn 38 inspraakreacties ingediend. De verschillende reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraak en vooroverleg, welke als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. In deze nota is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reacties.

### **11.4. Ontwerp**

PM

### **11.5. Zienswijzen**

PM

### **11.6. Vaststelling**

PM