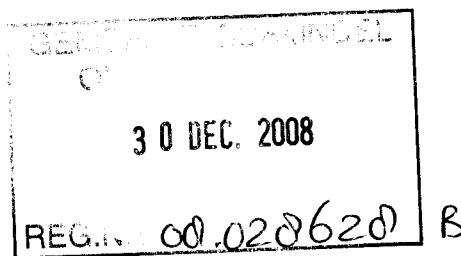


Het college van burgemeester  
en wethouders van Schijndel  
Postbus 5  
5480 AA SCHIJNDEL



Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043  
Postbank 1070176

VERZONDEN 24 DEC. 2008

**Onderwerp**

Bestemmingsplan "Kleine Borne"

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 12 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Kleine Borne" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Datum**

23 december 2008

**Ons kenmerk**

1428151/1478764

**Uw kenmerk**

08.013651RVE/08.012609

**Contactpersoon**

J.H.M. van Cuyck

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling en  
Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 86 66

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

Diversen (Besluit + pak A)

**E-mail**

JvCuyck@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

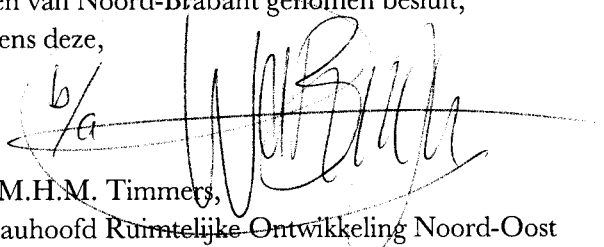
**Datum**

23 december 2008

**Ons kenmerk**

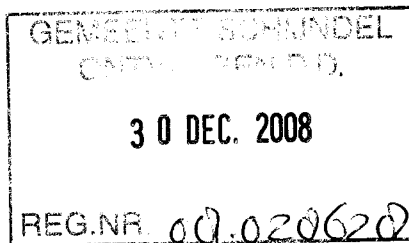
1428151/1478764

Overeenkomstig het door Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,  
namens deze,

  
b/a  
drs. M.H.M. Timmers,  
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost



Besluit



Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043  
Postbank 1070176

VERZONDEN 24 DEC. 2008

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Kleine Borne te Schijndel

**Nummer**

1428151

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
en Handhaving

**Beslissing** van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 23 december 2008 nummer 1428151, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Kleine Borne" van de gemeente Schijndel.

*1. Behandlingsprocedure*

1.1 De raad van de gemeente Schijndel heeft op 12 juni 2008 het bestemmingsplan "Kleine Borne" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 1 juli 2008, die wij op 2 juli 2008 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.

1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.

1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 17 december 2008 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan heeft/hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
1. - F.J.P. Hofman en H.A.J. Hofman-van Dinther, Van Heemskerckstraat 7 te 5481 GZ Schijndel;  
- F.H.A. Looman en S.M. de Jong, Van Heemskerckstraat 8 te 5481 GZ Schijndel;  
- J.F.P.M. Crul en D.A.E. Crul-Breuser, Van Heemskerckstraat 9 te 5481 GZ Schijndel;  
- J.E.J. van Liempd en C.M.R.M. van Liempd-Mulders, Van Heemskerckstraat 10 te 5481 GZ Schijndel.
  2. Achmea Rechtsbijstand, mevr. Mr. J. Zwiers, Postbus 10100 te 5000 JC Tilburg namens de heer F.H.A. Looman, Van Heemskerckstraat 8 te 5481 GZ Schijndel.
  3. W.A.C.M. Kelders, Van Heemskerckstraat 4 te 5481 GZ Schijndel.
  4. Ing. J.P.M. van der Heijden rentmeesterspraktijk BV, Postbus 77 te 5268 ZH Helvoirt, namens de heer en mevrouw B.J.M. Huesmann, De Steenen Kamer 42 te 5481 GD Schijndel.

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 WRO hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan "Kleine Borne" heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 25 januari t/m 6 maart 2008. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 juli t/m 21 augustus 2008.

Blijkens de stukken kunnen alle reclamant in hun bedenkingen worden ontvangen.

- 1.6 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van



ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan onderdelen van dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht. Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Nummer  
1428151

## 2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Op grond van het bepaalde in artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op ons de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en of het plan dan wel de totstandkoming ervan niet in strijd zijn met recht. Daarbij hebben wij rekening gehouden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

### 2.1 *Planinhoud*

Het bestemmingsplan "Kleine Borne" beoogt een planologisch-juridische regeling te treffen ten behoeve van het oprichten van maximaal 24 woningen aan de rand van de bestaande dorpsrand van Schijndel, ten noorden van de Gemondseweg. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 2,7 ha. Het plangebied betreft tevens een zogenaamde 'ruimte voor ruimte'-locatie: van de maximaal 24 te realiseren woningen worden er 20 gebouwd in het kader van de "Ruimte-voor-ruimte"-regeling. De betreffende dossiernummers met betrekking tot de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) van deze 20 woningen zijn als bijlage bij het plan gevoegd. De gemeente wil met het plan een aantrekkelijke nieuwe dorpsrand creëren. Om sturing te geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

### 2.2 *Provinciaal beleid*

#### Uitwerkingsplan Schijndel-Sint Oedenrode-Boekel

Het provinciaal planologisch beleid is onder andere opgenomen in het Streekplan 2002 en de daarop gebaseerde uitwerkingsplannen. Met ingang van 1 juli 2008 is dit beleid doorvertaald in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant, "Brabant in Ontwikkeling" en de Paraplunota ruimtelijke ordening. Volgens het Streekplan 2002 maakt het plangebied onderdeel uit van de Agrarische Hoofdstructuur landbouw. Volgens het uitwerkingsplan van de landelijke regio Schijndel-Sint Oedenrode-Boekel, door ons vastgesteld op 21 december 2004, is het plangebied gelegen op de overgang van stedelijk gebied (met de nadere aanduidingen 'beheer en intensivering' en 'stedelijk groene drager') en het landschappelijk raamwerk van het landelijk gebied (met de nadere aanduiding 'landschapsbeheer').



Op de plankaart van het uitwerkingsplan is de grens tussen stedelijk gebied en landschappelijk raamwerk ter plaatse van het plangebied niet terug te voeren op een duidelijk in het gebied aanwezige structuur/lijn. De gemeente kan, binnen een bepaalde marge, de begrenzing van het stedelijk gebied op perceelsniveau nader concretiseren bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Vanwege de aanwezige gebiedskenmerken kunnen wij ons voorstellen dat het gedeelte van het plangebied dat wordt begrensd door de Gemondseweg en de Borne ruimtelijk wordt aangeduid als stedelijk groene drager als onderdeel van het stedelijk gebied. Ingevolge het uitwerkingsplan zijn gebieden met de aanduiding 'stedelijk groene drager' van grote betekenis in de ruimtelijke relatie en de samenhang tussen stad en land. Inpassen van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk als het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft. Uit het plan blijkt dat de te realiseren woningen zijn voorzien aan de rand van het gebied met de aanduiding stedelijk groene drager, vanuit het oogpunt daarmee zorg te dragen voor een kwalitatieve afronding van dit gebied. De ruimtelijke en visuele relatie tussen de stedelijke groene drager en het buitengebied blijft daarbij intact. Wij achten de ontwikkeling passen binnen de kaders van het voornoemde uitwerkingsplan en als zodanig niet in strijd met het provinciaal planologisch beleid.

#### Ruimte voor ruimte

De regeling 'Ruimte voor ruimte' heeft tot doel om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Zulks in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Projecten die binnen de kaders van de Ruimte-voor-ruimteregeling worden gehonoreerd moeten voldoen aan de eisen en bepalingen zoals opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening en de "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006". Wij hebben geconstateerd dat het bestemmingsplan aan deze criteria en bepalingen voldoet voor wat betreft het oprichten van 20 woningen.

#### 3. *Beoordeling van de bedenkingen*

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld. In de bedenkingen wordt verwezen naar de eerder ingebrachte zienswijzen bij de gemeenteraad. Voor zover wij in onze beoordeling van de bedenkingen niet anders aangeven, onderschrijven wij de beoordeling van de zienswijzen door de gemeenteraad zoals die is neergelegd in het 'Zienswijzeverslag ontwerp bestemmingsplan de Kleine Borne' en maakt die beoordeling als zodanig deel uit van onze overwegingen.



3.1 *Bedenkingen van:*

- *F.J.P. Hofman en H.A.J. Hofman-van Dinther, Van Heemskerckstraat 7 te 5481 GZ Schijndel;*
- *F.H.A. Looman en S.M. de Jong, Van Heemskerckstraat 8 te 5481 GZ Schijndel;*
- *J.F.P.M. Crul en D.A.E. Crul-Breuser, Van Heemskerckstraat 9 te 5481 GZ Schijndel;*
- *J.E.J. van Liempd en C.M.R.M. van Liempd-Mulders, Van Heemskerckstraat 10 te 5481 GZ Schijndel.*

Samenvatting

- 3.1.1 De te bouwen woningen leiden tot een aantasting van de privacy en het woongenot van reclamanten en tot een waardedaling van hun woningen. Bovendien is sprake van gewekte verwachtingen, doordat ambtenaren van de gemeente in het verleden aan een aantal reclamanten hebben medegedeeld dat de grond achter hun woningen niet zou worden bebouwd.
- 3.1.2 Er is geen ruimtelijke motivering voor de gekozen locatie, anders dan dat een uitzondering wordt gemaakt op het bestaande beleid via de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze redenering dient dan ook alleen te gelden voor de Ruimte voor Ruimte woningen. Er zijn in de gemeente andere locaties voorhanden die beter geschikt zijn voor woningbouw.
- 3.1.3 Reclamanten vrezen wateroverlast voor hun woningen na realisatie van het bouwplan. De gemeente heeft daar onvoldoende rekening mee gehouden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- 3.1.4 Reclamanten vragen zich af of de aanduiding van bestaande bebouwing (waaronder een zwembad) zich wel verdraagt met de aanduiding 'waardevol landschapselement'.

Beoordeling

Ad 3.1.1

Met reclamanten zijn wij van oordeel dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan kan leiden tot een bepaalde mate van aantasting van hun privacy en woongenot. Wij zijn echter van oordeel dat de aard en omvang van deze aantasting niet dusdanig is, dat de planologische regeling op grond daarvan als ontoelaatbaar dient te worden beoordeeld. Hierbij hebben wij tevens overwogen dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Ook bestaat er in dat kader bezien geen algemeen 'recht op blijvend vrij uitzicht'. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Naar ons oordeel is er geen sprake van dermate bijzondere omstandigheden dat er reden is om een uitzondering te maken op dit uitgangspunt. Indien reclamanten van mening zijn dat sprake is van



planschade ten gevolge van de nieuwe bestemmingsregeling, bijvoorbeeld een substantiële waardedaling van hun woning, kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de daartoe in de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen planschaderegeling. Met betrekking tot de opmerking van reclamanten over gewekte verwachtingen door toezeggingen van gemeente-ambtenaren merken wij op dat wij, bij onze beoordeling van het plan, niet zijn gebonden aan dergelijke toezeggingen. Ook hierover zijn duidelijke uitspraken gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Het bezwaar is ongegrond.

#### Ad 3.1.2

Wij zijn van oordeel dat in de toelichting bij het bestemmingsplan op afdoende wijze is aangegeven waarom de voorgestelde bebouwing op deze locatie door de gemeenteraad ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Tevens verwijzen wij hiervoor naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt bij onderdeel 2.2 van dit besluit. Met betrekking tot de verwijzing door reclamanten naar alternatieve, en naar hun oordeel betere, locaties merken wij op dat het betaan van alternatieven op zichzelf geen grond kan vormen voor het onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan. Alternatieven komen pas aan de orde indien blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan ziet. Van dergelijke ernstige bezwaren is naar ons oordeel in dit geval geen sprake. Wij achten de voorgestelde bebouwing vanuit planologische optiek aanvaardbaar. Het bezwaar is ongegrond.

#### Ad 3.1.3

Uit het bestemmingsplan en de bijbehorende toelichtingen blijkt, dat de gemeenteraad het wateraspect op een volwaardige manier heeft betrokken bij de door haar gemaakte afweging van belangen. Ook de waterbeheerder in het plangebied, waterschap Aa en Maas, is daarbij betrokken. Hierbij is ook gekeken naar de situatie na ophoging van het te bebouwen gebied en de invloed daarvan op de bestaande bebouwingen. Het bezwaar is ongegrond.

#### Ad 3.1.4

In artikel 6 van de planvoorschriften is bepaald dat de gronden met de aanduiding 'waardevol landschapselement' uitsluitend zijn bestemd voor behoud van de waardevolle landschapselementen waaronder onder meer een poel. Op gronden met deze aanduiding mag daartoe onder andere geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Reeds bestaande bebouwing valt onder het overgangsrecht zoals opgenomen in de planvoorschriften. Wij achten deze regeling vanuit planologische optiek aanvaardbaar. Het bezwaar is ongegrond.



- 3.2 *Bedenkingen van Achmea Rechtsbijstand, mevr. Mr. J. Zwiers, Postbus 10100 te 5000 JC Tilburg namens de heer F.H.A. Looman, Van Heemskerckstraat 8 te 5481 GZ Schijndel.*

**Nummer**  
1428151

Samenvatting

- 3.2.1 De te bouwen woningen leiden tot een aantasting van de privacy en het woongenot van reclamant en tot een waardedaling van zijn woning. Bovendien is sprake van gewekte verwachtingen, doordat ambtenaren van de gemeente in het verleden aan reclamant hebben medegedeeld dat op de grond achter zijn woning geen ontwikkelingen bekend waren.
- 3.2.2 Reclamant vreest wateroverlast voor zijn woning na realisatie van het bouwplan. De gemeente heeft daar onvoldoende rekening mee gehouden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- 3.2.3 Er is geen ruimtelijke motivering voor de gekozen locatie, anders dan dat een uitzondering wordt gemaakt op het bestaande beleid via de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze redenering dient dan ook alleen te gelden voor de Ruimte voor Ruimte woningen. De twee woningen die zijn gesitueerd achter het perceel van reclamant zouden beter op een andere plek gesitueerd kunnen worden.

Beoordeling

Ad 3.2.1

Verwezen wordt naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt onder 3.1.1 van dit besluit. Het bezwaar is ongegrond.

Ad 3.2.2

Verwezen wordt naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt onder 3.1.3 van dit besluit. Het bezwaar is ongegrond.

Ad 3.2.3

Verwezen wordt naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt onder 3.1.2 van dit besluit. Het bezwaar is ongegrond.

- 3.3 *W.A.C.M. Kelders, Van Heemskerckstraat 4 te 5481 GZ Schijndel.*

Samenvatting

- 3.3.1 Reclamant vreest wateroverlast voor zijn woning na realisatie van het bouwplan. De gemeente heeft daar onvoldoende rekening mee gehouden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- 3.3.2 Reclamant is van oordeel dat de houtwal aan de achterzijde van zijn perceel behouden dient te blijven.
- 3.3.3 Er is geen ruimtelijke motivering voor de gekozen locatie, anders dan dat een uitzondering wordt gemaakt op het bestaande beleid via de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze redenering dient dan ook alleen te gelden voor de Ruimte voor Ruimte woningen. De twee woningen die zijn gesitueerd achter het perceel van reclamant zouden beter op een andere plek gesitueerd kunnen worden.



Beoordeling

## Ad 3.3.1

Verwezen wordt naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt onder 3.1.3 van dit besluit. Het bezwaar is ongegrond.

## Ad 3.3.2

De gemeente heeft aangegeven eveneens belang te hechten aan behoud van de bedoelde houtwal, en is voornemens hiertoe regelingen te treffen in de met de kopers van de woningen af te sluiten overeenkomsten. Daarnaast is voor het betreffende gedeelte van plangebied een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de planvoorschriften (artikel 6 negende lid). Blijkens de plantoelichting is het aanlegvergunningstelsel bedoeld om aantasting van diverse landschappelijke elementen in het plangebied te voorkomen.

Daartoe is in voornoemd voorschrift aangegeven voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning nodig is. Het rooien van bomen valt hier niet onder. Daardoor voldoet het aanlegvergunningstelsel niet aan het daarmee beoogde doel. Het bezwaar is voor wat betreft dit onderdeel gegrond. Wij kunnen aan dit gebrek op afdoende wijze tegemoet komen door zelf een aanlegvergunningstelsel te verbinden aan het bestemmingsplan, ter vervanging van het bepaalde in artikel 6, negende lid van de planvoorschriften.

## Ad 3.3.3

Verwezen wordt naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt onder 3.1.2 van dit besluit. Het bezwaar is ongegrond.

- 3.4 *Ing. J.P.M. van der Heijden rentmeesterspraktijk BV, Postbus 77 te 5268 ZH Helvoirt, namens de heer en mevrouw B.J.M. Huesmann, De Steenen Kamer 42 te 5481 GD Schijndel.*

Samenvatting

- 3.4.1 De planologische opzet van het plan is slecht en doet geen recht aan de bestaande ruimte opzet in een agrarische omgeving. Er is geen rekening gehouden met de belangen van reclamant
- 3.4.2 De beoogde invulling met woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling dient geen planologisch belang en geen woningbouwbelang. Er is louter sprake van een privaat economisch belang, wat ten koste gaat van de belangen van reclamant. Reclamant twijfelt of wij bij de beoordeling van het voorliggende plan voldoende objectiviteit kunnen betrachten, gezien onze betrokkenheid van de uitvoering van de regeling Ruimte voor Ruimte.
- 3.4.3 De situering van de twee meest noordelijk woningen leidt tot een aantasting van de privacy en het woongenot van reclamant. Deze gevolgen zijn niet noodzakelijk, omdat de noodzaak van het situeren van deze twee kavels niet is aangetoond.



- 3.4.4 Het had meer voor de hand gelegen om het agrarisch gebied op te vullen met bebouwing verder naar het oosten, tegen de Verhoevenlaan tot aan de Meijgraaf. Dan zou sprake zijn geweest van een meer logische invulling van de bestaande instulping in de bebouwing.
- 3.4.5 Reclamant vreest voor een waardedaling van zijn woning.
- 3.4.6 Bij de situering van de twee bedoelde woningen is geen rekening gehouden met de belangen van reclamant. De ruimte tussen de zuidgrens van het perceel van reclamant en de naastgelegen woningen dient minstens 20 meter te bedragen.
- 3.4.7 Reclamant geeft aan bereid te zijn een strook grond te kopen teneinde hun privacy te beschermen en geven aan daarin een oplossing te zien voor de kwestie. Zolang hierover geen afspraken zijn gemaakt, ziet hij zich genoodzaakt zich te keren tegen de gehele ontwikkeling en totstandkoming van het bestemmingsplan.

#### Beoordeling

##### Ad 3.4.1

Wij zijn van oordeel dat de planologische opzet van het plan niet dusdanig is, dat er reden is om goedkeuring aan het plan te onthouden. Uit het plan met bijbehorende toelichtingen blijkt dat de gemeenteraad bij haar besluitvorming ook de belangen van omwonenden, waaronder die van reclamant, heeft betrokken. Met inachtneming van de behoorlijke mate van beleidsvrijheid die de gemeenteraad heeft met betrekking tot de hierover te maken afwegingen, zijn wij van oordeel dat niet gesteld kan worden dat de gemeenteraad in redelijkheid niet tot vaststelling van het bestemmingsplan had kunnen komen. Het bezwaar is ongegrond.

##### Ad 3.4.2

De regeling Ruimte voor Ruimte is onderdeel van het provinciaal planologisch beleid zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling en de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. Verwezen wordt naar hetgeen wij hiervoor hebben opgemerkt bij onderdeel 2.2 van dit besluit. De opmerking van reclamant over zijn twijfels met betrekking tot de mate van objectiviteit bij onze beoordeling van de aanvaardbaarheid van het voorliggende plan nemen wij voor kennisgeving aan. Het bezwaar is ongegrond.

##### Ad 3.4.3

Verwezen wordt naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt onder 3.1.1 van dit besluit. De vraag of de twee door reclamant genoemde kavels noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het plan is niet relevant. Het gaat erom of de door de gemeenteraad vastgestelde regeling vanuit ruimtelijke optiek aanvaardbaar is. Gezien de mate van beleidsvrijheid die de gemeenteraad heeft met betrekking tot de daarbij te maken afwegingen, past ons bij de beoordeling daarvan een terughoudende opstelling. Wij



achten de regeling vanuit planologische optiek niet onaanvaardbaar. Het bezwaar is ongegrond.

Nummer  
1428151

Ad 3.4.4

Het betaan van alternatieve invullingsmogelijkheden van (de directe omgeving van) het plangebied vormt op zichzelf geen grond voor het onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan. Alternatieven komen pas aan de orde indien blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan ziet. Van dergelijke ernstige bezwaren is naar ons oordeel in dit geval geen sprake. Wij achten de voorgestelde bebouwing vanuit planologische optiek aanvaardbaar. Het bezwaar is ongegrond.

Ad 3.4.5

Indien reclamant van mening is dat sprake is van planschade ten gevolge van de nieuwe bestemmingsregeling, bijvoorbeeld een substantiële waardedaling van hun woning, kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de daartoe in de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen planschaderegeling. Het bezwaar is ongegrond.

Ad 3.4.6

Verwezen wordt naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt bij onderdeel 3.4.1 van dit besluit. Overigens merken wij op dat, blijkens de plankaart, de afstand tussen de hoofdbebouwing van reclamant en het naastgelegen bouwblok behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden W(v1)' ongeveer 12,5 meter bedraagt. De afstand tussen de zuidelijke perceelsgrens van het perceel van reclamant en het voornoemde bouwblok bedraagt 5 meter. Wij achten een dergelijke afstand vanuit planologische optiek niet onaanvaardbaar. Het bezwaar is ongegrond.

Ad 3.4.7

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. Het betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid, die los staat van onze beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,



**Besluiten:**

**Nummer**

1428151

- 4.1 Goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Kleine Borne", vastgesteld door de raad van de gemeente Schijndel op 12 juni 2008, behoudens aan het bepaalde in artikel 6, negende lid, van de planvoorschriften.
- 4.2 De bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
- 4.3 Te bepalen dat:
  1. het verboden is op de gronden aangegeven met de aanduiding 'waardevolle landschapselementen' en de aanduiding 'water', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
    - a. het vellen of rooien van bomen;
    - b. het aanbrengen van verhardingen;
    - c. het verlagen, ophogen, afgraven of egaliseren van de bodem;
    - d. het diepwoelen en diepploegen van de bodem;
    - e. het inrichten van gronden voor boomteelt.
  2. het onder 1. vervatte verbod niet geldt voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden:
    - a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan al een aanlegvergunning is verleend;
    - b. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
    - c. het normale onderhoud en beheer betreffen;en
    - d. indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke grootschaligheid;
    - e. indien de werkzaamheden niet tot gevolg hebben dat de wijzigingsmogelijkheid onevenredig vermindert.
  3. Bij het verlenen van de aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 44 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.



5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

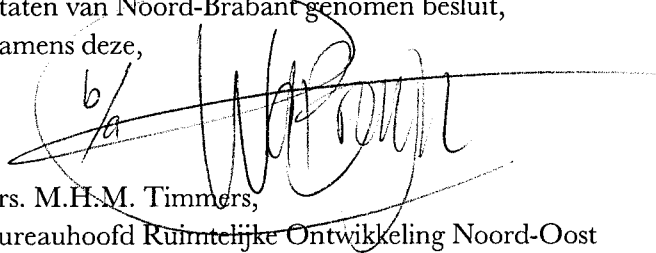
- de raad van de gemeente Schijndel;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

**Nummer**

1428151

's-Hertogenbosch, 23 december 2008,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde  
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,  
namens deze,

*b/a*  


drs. M.H.M. Timmers,  
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

